



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/149/2019/2	
Sitzung am 20.04.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 4 Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung II" und 1. Änderung Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung I" und örtliche Bauvorschriften</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Satzungsbeschluss</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberrauhen – Erweiterung II“ gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Planentwurf vom 25.11.2019 mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.</p> <p>Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurde bis 10.01.2020 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme zu dem vorliegenden Planentwurf abzugeben. Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 statt.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in der Sitzung am 10.02.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise beraten und sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 29.01.2020 zu eigen gemacht. Die Verwaltung wurde beauftragt den Entwurf zum Bebauungsplan „Oberrauhen – Erweiterung II“ und „1. Änderung Oberrauhen – Erweiterung I“ in der Fassung vom 16.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand vom 09.03.2020 bis 10.04.2020 statt. Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 24.02.2020 bis 27.03.2020 Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Erfordernis der Planaufstellung:</p> <p>Die Firmenzentrale Carthago Reisemobilbau GmbH befindet sich seit 2013 am Standort in Aulendorf. Der Betrieb ist stark expandierend und mit inzwischen ca. 550 Mitarbeitern einer der wichtigsten Arbeitgeber in Aulendorf.</p> <p>Auf dem Firmengelände wurde in 2019 westlich des bestehenden Bürogebäudes ein neues Verwaltungsgebäude für ca. 120 Büroarbeitsplätze erstellt. Hierfür sind ca. 50 Mitarbeiterstellplätze entfallen, für die derzeit kein Ersatz angeboten werden kann.</p> <p>Im östlichen Teil des Betriebsgeländes wurden bereits 2015 Stellplätze für Mitarbeiter und Reisemobile erstellt. Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend.</p> <p>Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken soll die vorhandene Fläche nach Osten um ca. 25 m erweitert werden. Die Stellplätze werden für Mitarbeiter, Kunden, Betriebsbesucher und für Reisemobile benötigt und müssen aus Gründen des Betriebsablaufs in der Nähe der Eingangspforte angeordnet werden. Abgestellte fertige Reisemobile werden mit Hagelschutznetzen überspannt. Alternativstandorte für diese Flächenergänzung stehen nicht mehr zur Verfügung.</p>			

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag können der beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Folgende wesentlichen Stellungnahmen sind eingegangen:

Das Landratsamt Ravensburg bittet um Klarstellung, ob Gebäude als Haupt- oder Nebenanlagen, sowie Fremdwerbung (Hauptnutzung) zulässig sind. In Nr. 1.1a der planungsrechtlichen Festsetzungen sind diese nicht aufgezählt. Lt. Begründung sollen nur Stell- und Lagerflächen für Pkw und Reisemobile entwickelt werden. Es ist eindeutig festzusetzen, dass, soweit dies der Planungswille der Gemeinde ist, dass nur überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Reisemobile und Überspannung mit Hagelnetzen zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind auszuschließen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde nun klargestellt, dass nur Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw und Reisemobile) sowie Lagerplätze zulässig sind. Gebäude (als Haupt- und Nebenanlagen), Überdachungen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Der Bereich Naturschutz/Artenschutz im Landratsamt Ravensburg hat ausgeführt, dass im Umweltbericht argumentiert wird, dass wegen der geringen Höhe der Anlagen keine Beeinträchtigung durch Kulissenwirkung für wandernde Limikolen zu erwarten sei. Dies steht im krassen Gegensatz zu den Angaben in „Ergebnis des Forschungsvorhabens VE0.286/2007/LRB, A. Garniel, U. Mehrwald“, die einen Störabstand zur Straße mit 200 m angeben. Vielmehr wird sich durch die vorliegende Planung keine Betroffenheit von Limikolen ergeben, da sich diese mittlerweile schlichtweg nichtmehr im Bereich des angrenzenden Biotops, flächenhaften Naturdenkmals aufhalten. Der Umweltbericht ist dahingehend zu korrigieren. Da in 2011 noch Vorkommen der Zwergschnepe und Bekassine nachgewiesen werden konnten, ist das im Zuge der Gewerbegebietserweiterung „Carthago II“ vorgesehene Biotopverletzungskonzept zwingend auch auf Limikolen abzustellen.

Die Hinweise des Landratsamtes Ravensburg, Bereich Artenschutz sind bereits im Umweltbericht berücksichtigt.

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben weist zum Thema Einzelhandel darauf hin, dass Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen sind. Der Regionalverband geht davon aus, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet entsprechend dem konkreten Bedarf des erweiterungsbedürftigen Betriebs für Fahrzeuge und Lagergut erfolgt und daher kein Einzelhandel zulässig ist.

Im Bebauungsplan wurde klargestellt, dass als zulässige Nutzungen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Lagerplätze zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde von einem Anwohner eine Stellungnahme abgegeben. In dieser werden insbesondere die intensiven Betriebsabläufe sowie die übermäßige nächtliche Beleuchtung bemängelt und nicht akzeptiert. Es wird ausgeführt, dass der geschützte Lebensraum gravierend gestört und wertlos geworden ist, Bruthabitate von Feldlerche und Milan nicht mehr vorhanden sind, diese Vögel wurden vertrieben. Die Biotobstruktur mit Tümpel und damit die Vögel und Insekten werden in hohem Maß durch permanente Lichtmissionen beeinträchtigt. Hinzugekommen ist die Belastung durch den zunehmenden Pkw-Verkehr. Es werden Einwände gegen die nächtliche Beleuchtung erhoben. Ebenso wird ein entsprechender Sichtschutz (Feldhecke oder Schutzwand) gefordert. Die Stellungnahme ist in der Abwägung dargestellt.

Die Einwendungen beziehen sich weitestgehend auf das Bestandgelände und nicht auf die Erweiterungsfläche.

Die vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind für die derzeitige geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ausreichend. Die inzwischen verminderte Biotopqualität ist im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Bebauungsplan sind unter Punkt 9 Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und um Erhalt der Biotopstrukturen festgesetzt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 08.04.2020 zu eigen.
2. Die Inhalte der Abwägung zur Beschlussvorlage wurden bereits vor der Sitzung in eine Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen eingearbeitet. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 26.03.2020.
3. Der Bebauungsplan „Oberrauhen – Erweiterung II“ und örtliche Bauvorschriften und „1. Änderung „Oberrauhen - Erweiterung I“ in der Fassung vom 26.03.2020 werden gem. dem beiliegenden Satzungstext als Satzungen beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 3 Satz BauGB ortsüblich bekannt zu machen und danach dem Landratsamt Ravensburg gem. § 4 Abs. 3 GemO anzuzeigen.

Anlagen:

- Bebauungsplan „Oberrauhen - Erweiterung II“ und 1. Änderung Bebauungsplan „Oberrauhen – Erweiterung I“ und örtliche Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung 26.03.2020
- Lageplan mit Kennzeichenerklärung in der Fassung 26.03.2020
- Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2020
- Lageplan zum Umweltbericht in der Fassung vom 16.01.2020
- Abwägungsvorschlag in der Fassung vom 08.04.2020

Beschlussauszüge für

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 09.04.2020