



STADT AULENDORF

BEBAUUNGSPLAN

„OBERRAUHEN-ERWEITERUNG II“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERRAUHEN-ERWEITERUNG I“

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

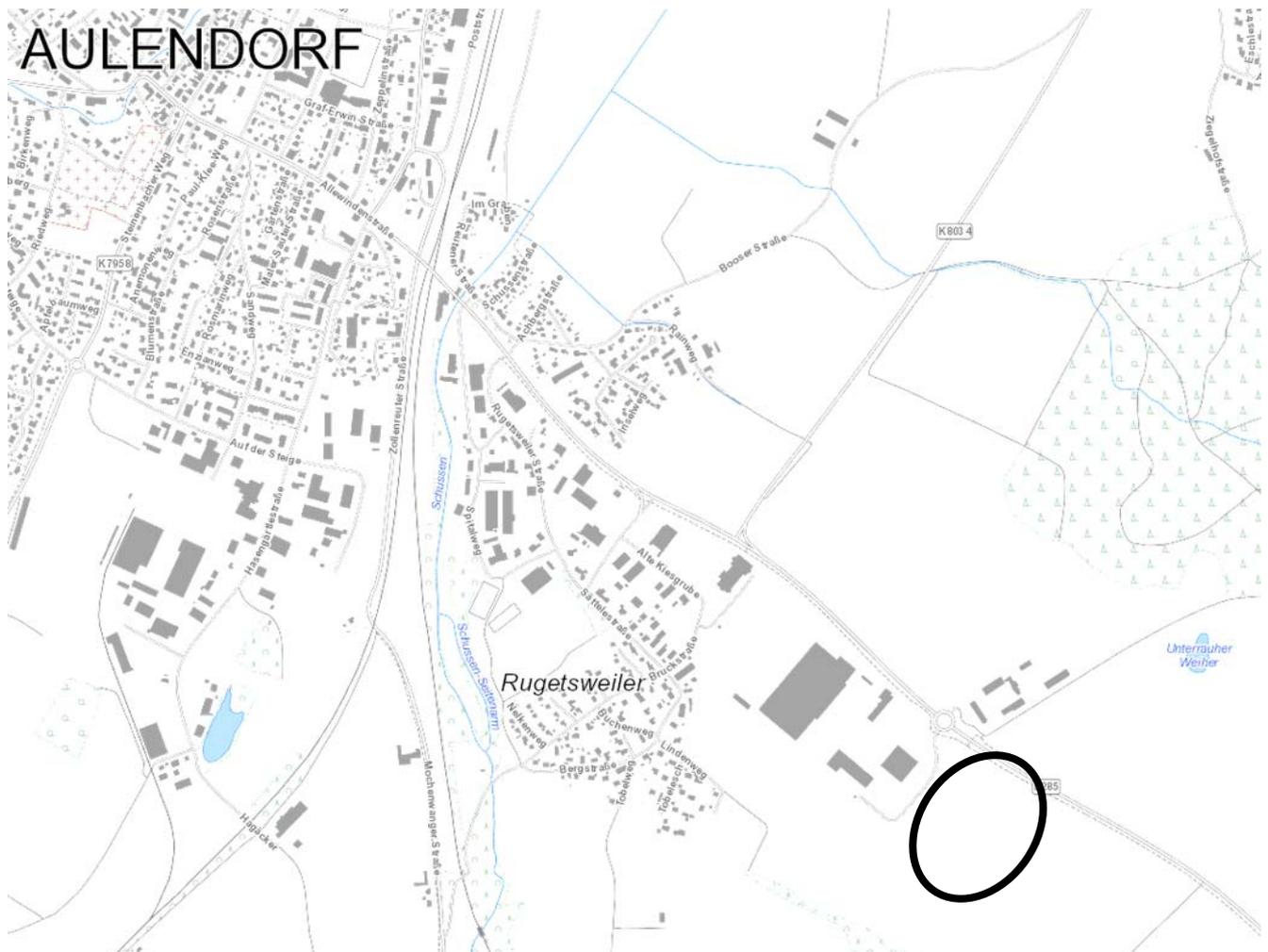
Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

Fassung vom 10.02.2020

ergänzt 26.03.2020



STADT AULENDORF

Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II“ und Örtliche Bauvorschriften und 1. Änderung Bebauungsplan ‚Oberrauhen Erweiterung I‘

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Flächenbilanz

3. Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichts

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht (Entwurf 16.01.2020, ergänzt 19.03.2020 365° freiraum+umwelt, Überlingen (Teil der Begründung) siehe gesonderter Band

Der Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Aulendorf für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister M. Burth

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO**

- a) Zulässig sind nur Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw, Reisemobile) sowie Lagerplätze. Die Überspannung mit Hagelschutznetzen ist zulässig. Gebäude (als Haupt- und Nebenanlagen), Überdachungen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und 3. Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- c) Es sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingent) nicht überschreiten:
tagsüber $LEK 67 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts: $LEK 52 \text{ dB(A)/m}^2$.

Hinweis: Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich ca. 400 m westlich des Plangebiets (Wohngebiet am Lindenweg) sowie nördlich der L285 auf Flst.Nr. 260/1 und 260/2 (gemischte Nutzung).

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ=0,8). Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen mit versickerungsfähigen Belägen überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Die Höhe von baulichen Anlagen und des Lagergutes darf die im Lageplan genannte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt 8,0 m über dem bestehenden Geländeniveau.

2. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1)2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1)10 BauGB

Entlang der L 285 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (20 m Anbauverbot) bauliche Anlagen, Stellplätze, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie z.B. Lagerflächen und Anlagen der Außenwerbung unzulässig (siehe auch Hinweis Nr. 6).

4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

Entlang der L 285 sind in dem im Lageplan eingetragenen Bereich Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße unzulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB**6.1 Grünflächen**

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit Ausnahme der Biotopfläche im Süden sind unter Beachtung der Festsetzung Nr. 5.3 als Fettwiese mittlerer Standorte anzulegen (siehe Hinweis Nr. 8) und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Die Nutzung als Lager- und Stellplatz ist unzulässig.

6.2 Pflanzgebote

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste I (siehe Hinweise Nr.8) vorzunehmen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 3 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige standortheimische Gehölze zu ersetzen. Gehölzpflanzungen im Bereich des südwestlich angrenzenden Biotops und dessen Pufferzone sind nicht zulässig.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a) Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchvegetation sind dauerhaft zu erhalten. Das geschützte Biotop darf nicht zerstört, beschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden.

b) Als Pufferzone ist ein Streifen von mindestens 5 m um diese Biotopstrukturen als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft naturnah zu bewirtschaften (Pflegehinweise siehe Umweltbericht). Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

c) Zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind nur versickerungsfähige Beläge (z.B. Kies und Schotter, Rasengittersteine) zulässig. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe ist durch technische Maßnahmen die unbehandelte Versickerung zu unterbinden. Diese Flächen dürfen als Ausnahmeregelung versiegelt werden.

d) Es sind nur insektenverträgliche Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen zulässig. (siehe Hinweis Nr. 9)

6.4 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu sammeln und in private Retentions- und Versickerungsanlagen einzuleiten. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in das südwestlich angrenzende Feuchtbiotop und dessen Pufferzone ist nicht zulässig.

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusähen. Bodenaushub, -versiegelung und -verdichtung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Eine Verwertung bzw. Entsorgung überschüssigen Bodens oder verunreinigten Erdmaterials muss entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Bei der Erschließungsplanung sollen erforderliche Angaben entsprechend des Merkblattes ‚Bodenschutz bei Baumaßnahmen‘ des Landratsamtes Ravensburg beachtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Altlastenstandort bekannt.

2. Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

3. Baugrund

Für das Plangebiet liegt keine geotechnische Untersuchung vor. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Hasenweiler Formation. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten und Grundwasser und zur Baugrubensicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten der Reduzierung der Abflussmenge sind die Rückhaltung und / oder Versickerung vor Ort. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Je nach gewerblicher Nutzung kann eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden.

Der L 285 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention, Vorbehandlung und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Starkregenvorsorge

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wurde geprüft und festgestellt, dass bei der geplanten Bebauung im Starkregenfall voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen – sowohl auf die geplante Bebauung selbst, als auch auf die angrenzenden Grundstücke – zu erwarten sind. Sollte es im Starkregenfall trotz der wasserdurchlässigen Kiesfläche und des geschaffenen Versickerungsvolumens zu Überschwemmungen der umliegenden Grundstücke kommen, sind im Bedarfsfall zum Schutz der umliegenden Grundstücke nachregulierende Maßnahmen, wie z.B. weitere Erdmodellierungen etc. zum Erhalt von mehr Einstauvolumen einzuleiten.

Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg“ <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>

und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/>

5. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (abteilung8@rpt.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Belange des Straßenwesens / Anbauverbot

Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen (20 m Anbauverbot) dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Auch Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO z. B. Lagerflächen sind ebenso nicht zugelassen. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Werbung am Ort der Leistung so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Ggf. beleuchtete Werbeanlagen sollen so eingerichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht geblendet werden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen

8. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Grünflächen und die Pufferzone (5 m um das Biotop) sind als Fettwiese mittlerer Standorte anzusäen. Hierzu ist eine autochthone Wiesenmischung (z.B. Fa. Rieger-Hofmann oder Fa. Syringa) mit hohem Kräuteranteil zu verwenden (Ansaatstärke 3g/qm). Zulässig ist alternativ eine Mähgutübertragung von artenreichen Wiesen aus der Region. Die Pflege der Fläche erfolgt durch extensive Bewirtschaftung (Mahd 2-3x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung).

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Es ist auf die Verwendung feuerbrandresistenter Sorten zu achten. Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Fahrstraßen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Pflanzliste

Pflanzung von Einzelbäumen auf privater Grünfläche / Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, StU 14-16 cm.

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>

Hinweis: Die Grenzabstände für Gehölzpflanzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen. Der Abstand zur Fahrbahn der L 285 beträgt mindestens 10 m.

9. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§39 und §44 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht (siehe auch Umweltbericht).

Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- a) Baumfällarbeiten und radikale Rückschnitte sind in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeiten (also nicht zwischen 01.03.-30.09.) durchzuführen.
- b) Der Beginn der Bauarbeiten darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar beginnen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege (z.B. der Feldlerche im angrenzenden Acker) von den Arbeiten betroffen ist.
- c) Um mögliche Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden.
- d) Für die Außenbeleuchtung sollen insektenverträgliche Leuchten verwendet werden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur < 3000 K). Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Die Beleuchtung ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.
- e) Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchtvegetation sind dauerhaft zu erhalten. Das geschützte Biotop darf nicht zerstört, beschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Räumungen der Geländesenke und des Tümpels dürfen nur nach Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden. Während der Bauzeit ist die gesamte ausgewiesene Grünfläche durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Oberrauhen Erweiterung II“ Stadt Aulendorf

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Anforderungen an Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Anforderungen an Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung und ohne blinkendes Licht zulässig. Laseranlagen (sog. Himmelsstrahler) sind nicht zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 6).

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen § 74(1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen und – Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt:

Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister M. Burth

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Aulendorf. Das Gebiet reicht im Norden an die L 285 (Allewindenstraße). Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen der Firma Carthago Reisemobilbau an. Nördlich der Straße befindet sich im Außenbereich die Domäne Unterrauhen (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tiefbaufirma). Im Süden, Osten und nordöstlich der L285 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. An der L285 wurde zur Verbesserung der Erschließung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ein Kreisverkehr realisiert. Die weitgehend ebene Ackerfläche liegt ca. 565 bis 566,5 m ü. NN.

Die Planung betrifft das Teilflurstück 271 in der Gemarkung Zollenreute. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,74 ha. Die Fläche wird als Acker genutzt, im Südwesten befinden sich Saumstrukturen eines angrenzenden Feuchtbiotops.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Firmenzentrale Carthago Reisemobilbau GmbH befindet sich seit 2013 am Standort in Aulendorf. Der Betrieb ist stark expandierend und mit inzwischen ca. 550 Mitarbeiter einer der wichtigsten gewerblichen Arbeitgeber in Aulendorf.

Auf dem Firmengelände wurde im Jahr 2019 westlich des bestehenden Bürogebäudes ein neues Verwaltungsgebäude für ca. 120 Büroarbeitsplätze erstellt. Hierfür sind ca. 50 Mitarbeiterstell-

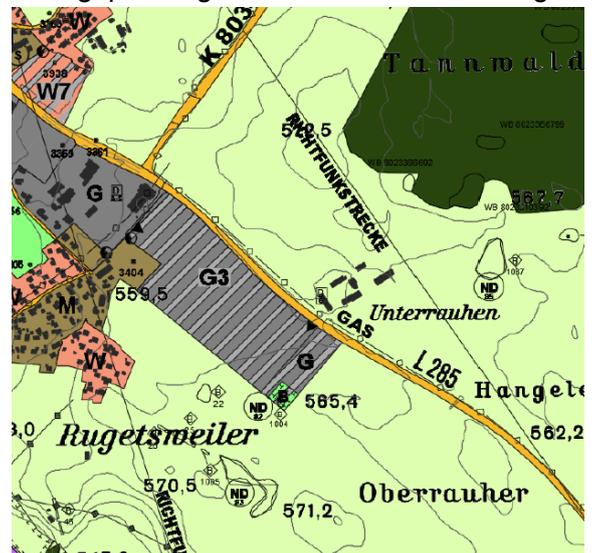
plätze entfallen, für die derzeit kein Ersatz angeboten werden kann. Im östlichen Teil des Betriebsgeländes wurde bereits im Jahr 2015 Stellplätze für Mitarbeiter und Reisemobile (bzw. Chassis) erstellt (Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘). Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend.

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken soll die vorhandene Fläche nach Osten um ca. 25 m erweitert werden. Die Stellplätze werden für Mitarbeiter, für Kunden und 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 zur Verfügung.

Da für die geplante Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die planungsrechtliche Absicherung soll sich die gewerbliche Nutzung dauerhaft am Standort etablieren. Eine weitere künftige Ausdehnung des Betriebs ist absehbar. Ziel des Bebauungsplans ist neben der Bereitstellung von Stellplatzflächen auch die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Siedlungsfläche ragt ca. 25 m über die westlich dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Der Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da die zugrunde liegende Konzeption unangetastet bleibt. Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt auch bei der Einbeziehung des schmalen Plangebiets unberührt. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Da südwestlich gelegen Naturdenkmal (Tümpel südlich Unterrauhen) wird in der Planung berücksichtigt. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des FNP bleiben die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unberührt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Stadt Aulendorf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird auch deshalb verzichtet, da im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Bereich Oberrauhen – Erweiterung II (Verfahren läuft seit 2014) die beanspruchte Fläche als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.



Die Stadt Aulendorf liegt an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Saulgau – Aulendorf - Bad Waldsee sowie Bad Schussenried – Aulendorf. Die Änderungsbereiche gehören zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Dieser ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der Agrar- und wirtschaftskulturelle Wandel sozialverträglich bewältigt werden.

Der Regionalplan benennt die Stadt Aulendorf als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungen. Auf diese Bereiche und in der Nähe zu den Entwicklungsachsen ist die gewerbliche Siedlungstätigkeit zu konzentrieren. Für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben. Die Planung betrifft keine schutzbedürftigen Bereiche für die Land- oder Forstwirtschaft. Freizuhaltende regionale Grünzüge sowie Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Planung ergeben sich keine Konflikte zu den zu beachtenden Zielen der Landes- und Regionalplanung. Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2019) sind die nördlich und östlich gelegenen Flächen als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Die Planung überplant im Westen einen ca. 9 m breiten Streifen des rechtsgültigen Bebauungsplans ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ aus dem Jahr 2015 (siehe Abbildung). An seinem Ostrand (Flst.Nr. 271/4) ist auf 1650 qm eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Da die nunmehr östlich geplante Stellplatzfläche als unmittelbare Erweiterungsfläche des vorhandenen Stellplatzes dient, wird die damals geplante Ortsrandeingrünung überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine durchgehend nutzbare Fläche zu erhalten. Diese Fläche wird ebenfalls als Abstellfläche genutzt. Die überplante Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ aus dem alten Bebauungsplan herausgelöst.



Auf eine Eingrünung nach Osten wird vorübergehend verzichtet, da eine erneute Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020/21 vorgesehen ist. Die erforderliche Ortsrandeingrünung wird in diesem Verfahren berücksichtigt.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung führt eine bestehende gewerbliche Nutzung am Standort des Reisemobilherstellers Carthago fort. Die unmittelbar nördlich angrenzende L 285 bietet eine günstige überörtliche Verkehrsanbindung. Die Raum- und Erschließungsansprüche werden an diesem Standort bedarfs- und funktionsgerecht, kosten- und flächensparend und umweltgerecht erfüllt. Dabei sind folgende Standortkriterien maßgebend:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild / Möglichkeit der landschaftlichen Einbindung
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt / keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten
- geringer Flächenverbrauch durch Nutzung vorhandener Erschließungsflächen
- ausreichende Tragfähigkeit des Bodens / ebenes Gelände
- große Distanz (ca. 400 m) zu Wohnbereichen und anderen störanfälligen Nutzungen
- Vorbelastungen durch Verkehr und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen
- gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz / geringer Erschließungsaufwand.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt entsprechend dem konkreten Bedarf des ansässigen Betriebes an zusätzlichen Stellplatzflächen für Fahrzeuge und Lagergut. Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden entsprechend diesem konkreten Nutzungsanspruch eingeschränkt. Hochbauten sind nicht zulässig.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 begrenzt. Es werden Überschreitungsmöglichkeiten definiert. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen erstreckt sich auf das festgesetzte Gewerbegebiet. Entlang der L 285 ist ein Anbauverbot zu beachten. Darin enthalten sind Stellplätze, Lagerflächen und Zufahrten sowie Nebenanlagen. Für Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Kiesflächen) festgesetzt. Daraus resultiert insgesamt eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf einer Fläche von ca. 6100 qm.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung bezieht sich auf Stellplätze, Hagelschutznetze und sonstiges Lagergut, das auf den Flächen abgestellt werden kann.

Die festgesetzten Maximalhöhen entsprechen dem Nutzungsziel und bewirken keine erhebliche Fernwirkung. Die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild sind bei entsprechender Eingrünung ausgleichbar. Die Planung sichert ein Abrücken möglicherweise störender Nutzungen von der Landesstraße (Anbauverbot 20 m) und einen Pufferstreifen zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet.

2.3 Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über das westlich angrenzenden Flurstück 271/4. Diese innere Erschließung ist an den Carthago Ring und über einen Kreisverkehr an die Landesstraße L 285 angeschlossen. Damit ist ein verkehrsgerechter Anschluss und eine Verbindung zum bestehen-

den Werksgelände sichergestellt. Eine direkte Zufahrt nach Norden zur L 285 erfolgt nicht. Weitere Ein- und Ausfahrten direkt auf die Landesstraße sind nicht vorgesehen. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Anbauverbot von 20 m zur Straße eingehalten.

Über die Bushaltestelle Aulendorf / Unterrauhen ist das Areal an verschiedene Buslinien und an die DB Südbahn angeschlossen.

Die Zugänglichkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt wie bisher über den Wirtschaftsweg parallel zur Landesstraße 116/1) erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gewerbeflächen mit Wasser und elektrischem Strom erfolgt über eine Erweiterung des im bestehenden Betriebsgelände vorhandenen Netzes. Dort befindet sich eine Trafostation. Falls erforderlich können gemäß § 14 BauNVO im Gewerbegebiet zusätzliche Versorgungsanlagen zugelassen werden. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserdruckleitung südlich des Kreisverkehrs eingeleitet. An der Nordseite der L285 verläuft eine Gasdruckleitung der Thüga. Der Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe stellt die Versorgung mit Trinkwasser sicher. Für Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Strom werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle aus der westlich angrenzenden Gewerbefläche erweitert.

Oberflächenwasser

Die gesamte Fläche wird als wasserdurchlässige Kiesfläche hergestellt. Das nicht versickernde Oberflächenwasser wird in Versickerungsmulden eingeleitet. Durch den das Biotop umschließenden Wall wird eine Entwässerung in das Biotop verhindert. Ein Abfließen der Niederschlagswasser in die Fußgängerunterführung wird ebenfalls durch Geländemodellierungen ausgeschlossen. Ein Notüberlauf in ein nachgeschaltetes Gewässer ist nicht vorgesehen. Die geplanten Versickerungsmulden werden mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht (belebte Bodenzone) angedeckt und begrünt.

Schadstoffeinträge in den Boden, in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer sind zu vermeiden. Für die bestehende Gewerbefläche der Firma Carthago wurde die Entwässerungsplanung im Jahr 2012 neu konzipiert. Für die Abwasserbeseitigung werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle mitgenutzt.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

Biotopschutz / Artenschutz

Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchtvegetation sind als gebietstypische Lebensräume und Rückzugsgebiete insbesondere für Insekten und Vögel dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit und im Laufe der Betriebszeit sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen neben dem Erhalt der Feuchtgebiete insbesondere eine stoffliche Belastung verhindern und eine Belastung durch Lichtimmissionen verhindern.

Immissionsschutz

Um ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den bestehenden Wohn- und Mischnutzungen zu gewährleisten, werden Maßnahmen zur Geräuschkürzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Wohngebäude auf dem westlich gelegenen Flst.Nr. 158/32 (Lindenweg) ist ca. 420 m vom Plangebiet entfernt. Die Mischnutzung im Bereich der Domäne Unterrauhen liegt ca. 80 m nördlich des Plangebiets. Da im Rahmen des Verfahrens

auf eine erneute gutachterliche Untersuchung verzichtet werden soll, wird eine Geräuschkontingierung analog der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche (Flst.Nr. 271/4 / Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ 2015) vorgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel des konkreten Bauvorhabens mit den sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln am maßgeblichen Immissionsort ergebenden Immissionen zu überprüfen.

2.4 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 0,61 ha
Private Grünfläche	ca. 0,13 ha
Gesamt	ca. 0,74 ha

3. Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt die Ausweisung eines 0,74 ha großen Gewerbegebietes als Erweiterung der Betriebsfläche der Fa. Carthago Reisemobile am östlichen Ortsrand. Die Fläche soll als Stell- und Lagerfläche für PKW und Reisemobile genutzt werden. Für das Areal im Außenbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist laut Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter; Arten und Lebensräume / Fläche, Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft / menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren.

Innerhalb des Plangebiets entsteht ein Kompensationsdefizit von ca. 91.600 Ökopunkten. Der gebietsexterne Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch die Abbuchung von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Aulendorf. Die Punkte werden aus der 2019 umgesetzten Maßnahme „Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Schussen“ auf den Flurstücken 410/2, 410/3, 411, 412, 416/3, 422, und 423 abgebucht. Unter Berücksichtigung des gebietsexternen Ausgleichs (Ökokonto) ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine Überschreitung der GRZ mit Teilversiegelung bis 100 % der Gewerbefläche ist zugelassen. Bauliche Anlagen und Lagergut erreichen eine Höhe von maximal ca. 4- 6 m. Gebäude und Überdachungen sind nicht zulässig. Die Verkehrserschließung und Anschluss an Versorgungsleitungen erfolgt vom westlich gelegenen Betriebsgelände aus. Innerhalb des Geltungsbereichs werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Vermeidung/Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Tierarten.

Im Bebauungsplan sind entlang des nördlich verlaufenden Radwegs eine private Grünfläche und die Pflanzung von 3 Laubbäumen vorgesehen. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche zum Erhalt des dort befindlichen Tümpels und geschützten Biotops festgesetzt.

Bestand

Das Gelände weist kein erhebliches Relief auf und wird überwiegend als Acker genutzt. Im Süden des Geltungsbereichs liegt in einer Geländesenke ein Tümpel mit begleitender Vegetation. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der L 285 ein Radweg. Westlich liegt das Betriebsgelände der Fa. Carthago. Südlich und östlich befinden sich große Ackerflächen. Der Nordwesten des Geltungsbereichs überlappt sich mit dem Bebauungsplan „Oberrauhen- Erweiterung I“, welcher in diesem Bereich eine Grünfläche mit Ortsrandeingrünung vorsieht. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südwestlich angrenzend befinden sich ein geschütztes Biotop sowie ein flächenhaftes Naturdenkmal.

- Schutzgut Mensch / Landschaftsbild /Kultur- und Sachgüter.

Durch die geplante Nutzung der Fläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen zu rechnen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich rd. 450 m entfernt. Die Fläche selber hat keinen Wert für die Erholungsnutzung, entlang der L 285 verläuft ein Radweg. Dieser ist durch die Landesstraße und das bestehende Gewerbe vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden/ Arbeitnehmer sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude oder Überdachungen zulässig, lediglich die Überspannung der Flächen mit Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4,5-6 m (einschließlich Haltekonstruktion) über Gelände ist möglich. Die Fläche befindet sich am Ortsrand, durch die Erweiterung der bestehenden Lagerfläche um einen 25 m breiten Streifen wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich verändert. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich minimiert werden.

Eine kurzfristige Eingrünung ergibt am östlichen Rand des Parkplatzes keinen Sinn, da die Flächen nicht dauerhaft sind. Eine Planung zur Erweiterung soll bereits 2020 erfolgen. Es ist vorgesehen, eine entsprechende Eingrünung unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Feldlerche zu realisieren. Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch die Befestigung der Flächen gehen auf den strukturarmen Ackerflächen geringwertige Lebensräume für Pflanzen verloren. Die Eingriffsbewertung berücksichtigt die Überplanung der noch nicht realisierten Feldhecke, die als Ausgleichsmaßnahme im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Oberrauhen Erweiterung I“ festgesetzt war. Die hochwertigen Biotopstrukturen im Süden des Geltungsbereichs liegen innerhalb einer privaten Grünfläche und werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Zusätzlich erfolgt entlang des Radwegs die Neupflanzung von drei Laubbäumen, die mittelfristig neue Lebensräume darstellen. Die Ackerflächen haben im Zusammenhang mit den angrenzenden großen Ackerflächen eine randliche Bedeutung für Offenlandbrüter. Die Kulissenwirkung der geplanten baulichen Anlagen ist aufgrund der geringen Höhe der Anlagen gering. Die hochwertigen Habitatstrukturen für Vögel, Amphibien und potentiell Libellen im Bereich des Tümpels bleiben vollständig erhalten. Die Pufferflächen werden vergrößert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt sind nicht zu erwarten.

- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Dazu sind insbesondere die Hinweise Nr.9 zu beachten.

- Schutzgut Boden/Fläche.

Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit entstehen durch die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung von ca. 0,61 ha bisher unversiegelter Böden. Dadurch gehen die Bodenfunktionen weitgehend verloren. Es sind keine größeren Geländemodellierungen vorgesehen. Der Eingriff wird durch die Verwendung offener Beläge soweit wie möglich minimiert.

Eine Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge ist bei fachgerechtem Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser. Im Plangebiet befindet sich innerhalb einer Grünfläche ein kleiner Tümpel. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und vor Schadstoffeinträgen durch eine puffernde Wiesenfläche (mind. 5m Breite) zu schützen. Bei wasserdurchlässigen Belägen ist die Versickerung weiterhin gewährleistet. Von erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Nutzung als Stellplatz für Reisemobile ist aufgrund der geringen Fläche nicht auszugehen.
- Schutzgut Klima/Luft. Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die jedoch keine Siedlungsrelevanz haben. Aufgrund der verbleibenden großflächigen und unbebauten Flächen in der Umgebung bleiben die Bildung von Kaltluft sowie der Luftaustausch gewahrt. Durch die geplante Nutzung entsteht eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoffemissionen aus dem zusätzlichen Verkehr von der keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind. Die Neupflanzung von 3 Laubbäumen wirkt sich aufgrund von Schadstoff-, Staubfilterung und Transpiration positiv auf das lokale Klima aus.
- Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, werden überwiegend außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Innerhalb des Gebietes werden auf insgesamt ca. 0,13 ha private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung des Gebiets nach Norden (straßenbegleitend) und schaffen einen Pufferbereich zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet. Auf eine Eingrünung nach Osten wird verzichtet, da eine Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020 vorgesehen ist. Die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen wird durch die Stadt Aulendorf sichergestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht (siehe gesonderter Band) folgendermaßen zusammengefasst (365° freiraum + umwelt, Überlingen):

Umweltbelang	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Vielfalt	Geringfügige Bedeutung des Geltungsbereichs für Vögel, Fledermäuse, Amphibien	•
Fläche	Erweiterung bestehender Gewerbeflächen um einen 25 m breiten Streifen.	•
Boden	Überbauung mittel- bis hochwertiger Böden, Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,61 ha	••
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,61 ha durch Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, geringfügige Veränderung des Grundwasserhaushalts	•
Luft / Klima	Verlust von Frischluftentstehungsflächen ohne Siedlungsrelevanz, Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen	•
Landschaft / Ortsbild	Geringfügige Veränderung des Ortsrandes und des Landschaftsbild. Keine Sichtachsen betroffen.	•
Kultur- und Sachgüter	Sachgüter: Ackerfläche	•

Auswirkungsintensität: ••• hoch, •• mittel, • gering, - nicht zu erwarten, + positive Auswirkungen

Fazit: Aufgrund der Durchführung der Planung und unter Anrechnung der plangebietsinternen und -externen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, das Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der Anlagen in das ländliche Umfeld gesichert werden kann. Dies trägt auch der Lage im Außenbereich Rechnung. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um angesichts der gewerblichen Nutzung für die individuelle Gestaltung Betriebsanlagen genügend Spielraum zu erhalten. Hochbauten sind nicht geplant. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten.

Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der ebenerdigen Verkehrsanlagen und der begrenzten Höhen der baulichen Anlagen und des Lagergutes nicht zu erwarten. Gebäude sind unzulässig.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des ländlich geprägten Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung.