



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister Matthias Burth</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/180/2020</b>	
Sitzung am 13.07.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 8 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu</b></p> <p><b>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung.</b></p> <p><b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3. Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange.</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) wird beschlossen.</li> <li>Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst.-Nrn. 1570, 1575/3 (Teilfläche), 1659 (Teilfläche).</li> <li>Das Erfordernis und die Ziele der Planung ergeben sich aus Nachfolgendem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung der Fa. Heydt</li> <li>- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer zukunftsorientierten Planung gerade im Hinblick auf die zahlreichen Veränderungen durch Verordnungen und Gesetze im Bereich der Aufbereitung und dem Umschlag von Baurestmassen</li> <li>- Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen</li> <li>- Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen</li> <li>- Prüfung sowie Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung</li> </ul> </li> <li>Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.</li> <li>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.</li> <li>Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.</li> </ol> <p>Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche „Umschlag- und Aufbereitungsflächen“ mit dazugehörigen privaten Grünflächen südwestlich der „Hasengärtlestraße“ am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die „Hasengärtlestraße“, im Westen an stillgelegte Bahngleise an. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke „Aulendorf – Altshausen“. Nördlich liegen die bebauten und gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes „Sandäcker III“. Die Bahngleise werden von Gehölzen gesäumt; jenseits davon liegen im Süden, Westen und Osten landwirtschaftlich genutzte</p>			

Flächen.

Das Plangebiet selbst wird derzeit von der Fa. Heydt mit der Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellen-Mischabfällen genutzt. Es ist hauptsächlich von offenem, kiesigem Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerhalle sowie eine asphaltierte Zufahrt- und Hoffläche.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf werden die überplanten Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungszweck (Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung „gewerblichen Bauflächen“ hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine Anlage zum Umschlag und zur Aufbereitung von Baurestmassen für die Wiederverwertung zu errichten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag der Stadtverwaltung eine konkrete Anfrage der Fa. Heydt nach einem weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen vor. Die kürzlich im südlichen Gebiet realisierte Maschinenhalle und der überdachte Lagerbereich im nördlichen Plangebiet sollen zusammen mit den erforderlichen Hof- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für die Bebauung vorgesehenen Fläche und deren Art der baulichen Nutzung „Umschlag- und Aufbereitungsflächen“ mit Grundflächen (GR) von insgesamt 3.173 m<sup>2</sup>, maximalen Gebäudehöhen von etwa 9 m, 12 m und 14 m, privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen, Pflanzgeboten für Teile der privaten Grünflächen sowie mit einer im südlichen Bereich der Grünflächen liegenden Retentionsmulde für Niederschlagswasser. In zwei insgesamt 330 m<sup>2</sup> großen Bereichen der privaten Grünfläche im Süden sind Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen für die im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommende Zauneidechse festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Einschränkungen für die Aufständigung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern getroffen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB zu erstellen.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,30 ha, davon sind 1,01 ha für die Bebauung vorgesehene Flächen („Umschlags- und Aufbereitungsflächen“), 0,03 ha öffentliche Verkehrsflächen und 0,26 ha private Grünflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ (rechtsverbindlich seit 1999) bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits gewerblich genutzt wird. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde geprüft, ob sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in größerem Umfang Eingriffe ergeben als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässig sind (z. B. höherer Versiegelungsgrad). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

In den Umschlags- und Aufbereitungsflächen sind zulässig:

Büro mit Sozialbereich, Büro mit Labor, überdachter Lagerbereich, Maschinenhalle, Aufbereitungshalle, Freilager und Schüttgutboxen, Verkehrsflächen für Anlieferung und Abholung der Materialien, Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, sind nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche, sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die zulässige Grundfläche darf durch nicht vollflächige versiegelte Stellplätze, vollflächig versiegelte Zu- und Umfahren, Lagerflächen sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen in einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beläuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist nicht zulässig. Die Nutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Es sind nur Photovoltaikanlagen zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren.

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen beinhalten und in direktem Umfeld des Eingriffsbereiches (im Randbereich des Plangebietes) liegen.

Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.

Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

### **Erfordernis der Planung**

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Heydt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen. Aufgrund der zahlreichen gesetzlichen Änderungen von Verordnungen hat sich im Bereich der Entsorgung von Aushub und Bauschutt sowie bei Baustellen-Mischabfällen die Handhabung beim Umschlag und der Entsorgung verändert. Daher benötigt die Fa. Heydt Container und Umweltservice GmbH einen weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen. Insbesondere die neuen Anforderungen aus der Gewerbeabfallverordnung verlangen eine verstärkte Getrenntsammlung und eine Aufbereitung für die Wiederverwertung. Im südlichen Planbereich soll daher eine Maschinenhalle und im nördlichen Bereich ein überdachter Lagerbereich

entstehen. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ weist für den fraglichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet aus, wobei erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Dies widerspricht jedoch dem Gebietscharakter eines Industriegebietes. Der Ausschluss erheblich belästigender Gewerbebetriebe ist demnach nicht zulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit erwächst der Stadt daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

Das geplante Vorhaben ist über die bestehende "Hasengärtlestraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 285 sowie in Richtung Bad Waldsee eine Anbindung an die Bundesstraße B 30.

### **Zusammenfassung Umweltbericht**

Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit dazugehörigen privaten Grünflächen an der "Hasengärtlestraße" am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,30 ha.

In einer Entfernung von 150 m beginnt weiter südlich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen". Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Plangebietes. Zudem liegt südlich eine gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie kartierte Magere Flachland-Mähwiese. Die kürzeste Entfernung vom Plangebiet zu den Mähwiesen beträgt etwa 250 m, zu den Auwäldern entlang der "Ach" beträgt die Entfernung mindestens 500 m. Da Luftschadstoffe der wesentliche Wirkfaktor sind, welcher angesichts des Vorhabens und der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung zu einer Beeinträchtigung führen könnte, wurde zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ein Gutachten erstellt. Die hierfür vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass die Feinstaub- und Staubniederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten am Rand des Schutzgebietes die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebiets beträgt maximal 0,03 kg/(ha·a) und liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha·a). Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie zum zulässigen Reflektionsgrad von Photovoltaikanlagen. Wegen dieser Festsetzungen sind in Verbindung mit den Abschirmwirkungen durch das vorhandene Gelände bzw. vorhandene Gehölze keine die Insektenfauna des FFH-Gebietes schädigenden Anlockwirkungen zu befürchten. Insgesamt sind damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel". Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen". Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß den durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Verkleinerung des Lebensraumes der im Gebiet und im Umfeld vorkommenden Zauneidechsen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist vor dem Eingriff eine Vergrämung der im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen durchzuführen. Zudem sind bereits vor der Vergrämung Ersatzhabitate für die Zauneidechse im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen anzulegen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ sowie zusätzlich über eine Bilanzierung der versiegelbaren Bodenflächen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde geprüft, ob sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in größerem Umfang Eingriffe ergeben als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig sind (z.B. höherer Versiegelungsgrad). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer (wenig bedeutenden) Funktion für den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

### **Lärmeinwirkungen**

Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten lärmschutztechnischen Bestimmungen alle Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

### **Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung**

In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die (Betriebsleiter-)Wohngebäude in dem angrenzenden, bereits bebauten Gewerbegebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

In der Betriebsphase sind als Luftschadstoffe insbesondere Staub sowie Stickoxide zu erwarten. Die wichtigsten Staubquellen sind die Umschlag- und Aufbereitungsvorgänge, die Fahrbewegungen von LKWs, Radladern und Mitarbeiter-PKWs sowie die Dieselmotoremissionen der o. g. Fahrzeuge, der Siebmaschine und des Baggers. Stickoxide werden vor allem durch die Verbrennungsmotoren der LKWs, Radlager/Bagger sowie der Siebmaschine freigesetzt. Zudem trägt die Gasheizung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes zum Stickoxid-Ausstoß bei. Im Rahmen eines Gutachtens zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen des geplanten Vorhabens der Fa. Heydt, wurde von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der Vorbelastung, des Reliefs/Geländes, der vorhandenen Gebäude sowie der meteorologischen Verhältnisse berechnet, dass die Feinstaub- und Staubbiederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" beträgt maximal 0,03 kg/(ha·a). Sie liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha·a). Es sind daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffeinträge (Staub- oder Stickoxid-Immissionen) zu erwarten.

In Bezug auf Erschütterungen wurde von der Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH, Leutkirch, eine Messung beim Betrieb der Siebanlage für Aushubböden durchgeführt. Die gemessenen Schwinggeschwindigkeiten und Frequenzen sind nur an einem der vier Messpunkte direkt zu erkennen. An den übrigen Messstandorten ist auf Grund der Entfernung bzw. durch äußere Einflüsse verursachte Erschütterungen (z. B. aus Verkehr, MP4) das Messsignal kaum noch auszumachen. Die gemessenen Schwinggeschwindigkeiten liegen mit max. 0,38 mm/s deutlich unterhalb der normativen Anhaltswerte der DIN 4150, so dass keine Gefährdung für die umliegende Bebauung zu erkennen ist. Die Bewertung der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden erfolgt auf der Grundlage der DIN 4150, Teil 2, Tabelle 1. Die maximal bewertete Schwingstärke wurde zu  $KBF_{ma} = 0,21$  mm/s ermittelt. Sie liegt unter dem Anhaltswert für einen Einwirkungsort innerhalb einer überwiegend gewerblich genutzten Umgebung. Negative Auswirkungen aus Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden ist für eine Einwirkung tagsüber nicht zu erkennen. Ein nächtlicher Betrieb ist durch die lärmschutztechnischen Bestimmungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 10.02.2020 vorgestellt und gemäß dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag vom 24.01.2020 in die Planung eingearbeitet.

In der Gemeinderatssitzung am 10.02.2020 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 24.01.2020 zu eigen.

2. Die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 24.01.2020.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit diesem Entwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben 17.02.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 24.01.2020 bis 23.03.2020 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.04.2020 – 02.06.2020 ebenfalls mit der Entwurfsfassung vom 24.01.2020 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen können der beiliegenden Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 17.06.2020 entnommen werden.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und vom Landratsamt Ravensburg, Naturschutz die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes thematisiert.

Von Seiten des Regierungspräsidium Tübingen wurde ausgeführt, dass die Maßnahme M1 nicht nachvollziehbar ist. Während im artenschutzfachlichen Gutachten vom 13.12.19 die notwendige Flächengröße für Zauneidechsen – Ersatzhabitate auf mindestens 300 m<sup>2</sup> beziffert wird, ist nicht ersichtlich, wie dieses Aussage zustande kommt, beziehungsweise woraus sich diese Mindestflächengröße ableitet und ob sie ausreichend ist. Die Vermeidungsmaßnahme V2 ist zu überarbeiten. Sie muss die Installation eines Amphibienschutzzaunes während der Bauphase beinhalten, um zu verhindern, dass zu- oder abwandernde Amphibien auf die Baustelle gelangen können.

Gemäß dem Abwägungsvorschlag wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten wurde überarbeitet. Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ravensburg) wurde ein Teil der CEF-Maßnahmenfläche (im Südosten des Plangebietes) aus der Planung herausgenommen. Stattdessen wurde auf dem ehemaligen Bahngleis westlich des Plangebietes eine neue Maßnahmenfläche aufgenommen. Die ursprünglich mit mindestens 300 m<sup>2</sup> angegebene, erforderliche Maßnahmenfläche basierte auf einer Abschätzung von Eingriffen in geeignete Zauneidechsenhabitate und einem daraus resultierenden Ausgleich im Verhältnis 1:1. Um langfristig die Problematik mit zahlreichen betriebsbedingten Störungen und sich temporär im Plangebiet aufhaltenden Zauneidechsen zu entschärfen und der Population langfristig deutlich bessere Habitatbedingungen zu schaffen, wurde die Maßnahmenfläche vergrößert. Nach aktueller Planung stehen gut 1.000 m<sup>2</sup> der Zauneidechse zur Verfügung.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg wurde ausgeführt, dass aktuell im Osten entlang dem Feldgehölzbiotop ein Damm geschüttet ist, dessen Funktion unklar ist. Ferner konnte festgestellt werden, dass das temporäre Gewässer dort nicht mehr existent ist und weitere temporäre Kleingewässer, bis auf den westlichen Entwässerungsgraben am ehemaligen Bahngleis nicht mehr vorhanden sind. Folglich sind die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls an die neue Situation anzupassen.

Durch die geplante Geländeänderung mit Habitatveränderung im Quartierbereich können Maßnahmen, die im Artenschutzbericht vorgeschrieben werden, so nicht umgesetzt werden. Die fehlenden und vom Artenschutz wichtigen, einschätzungsmäßig notwendigen, Frühjahrsbegehungen sind unmittelbar jetzt durchzuführen und an die neuen Geländeänderungen anzupassen.

Es fehlen Aussagen, wie die Reptilien dauerhaft von einer Zuwanderung aus den angrenzenden Lebensräumen bzw. gegen eine Auswanderung aus der CEF-Fläche abgehalten werden können. Deshalb ist ein ganzjähriger und dauerhafter Reptilienzaun entlang der Westseite, der Südseite und entlang der Ostseite vorgezogen zu errichten. Ohne Schutzzaun wird der Zielkonflikt im Projektbereich dauerhaft nicht behoben.

Um Ablagerungen und das Überfahren von Tieren zu verhindern, muss der Tümpel während der Baumaßnahme an der Südostseite in einem Abstand von mindestens 10 m mit einem Schutzzaun abgeschirmt werden.

Der geplante Ersatzlebensraum an der Ostseite des Projektbereichs ist durch das angrenzende Feldgehölzbiotop und die neue Lagerhalle von Ost-West her beschattet und für die Reptilien ungeeignet. Zudem ist die angrenzende hohe Böschung bereits Lebensraum der Zauneidechse. Daher wird kein neuer Lebensraum geschaffen, im Gegenteil, der innerartliche Konkurrenzdruck wird erhöht und die schwächeren Individuen sind gezwungen abzuwandern; möglicherweise auf die geeignet erscheinende Fläche des Plangebietes, sofern dorthin die Abwanderung nicht dauerhaft unterbunden wird. Es wird deshalb vorgeschlagen, stattdessen den Ersatzlebensraum an der Südspitze zu erweitern und auch die neuen Außenböschungen am dortig geplanten Retentionsbecken als Magerwiese wirksam einzubinden. Das still gelegte und besonnte ehemalige Bahngleis im Westen wurde nicht in die CEF-Maßnahme mit einbezogen, obwohl sich dieser Bereich besonders für Zauneidechsen eignet und auch besiedelt wird. Der Gleiskörper sollte dazu vollständig von Gerätschaften und Ablagerungen freigeräumt, wirksam entbuscht und u.a. mit Sandlinsen aufgewertet werden. Für alle im Zusammenhang mit dem Artenschutz durchzuführenden Maßnahmen ist eine baubiologische Begleitung unabdingbar. Dabei sind alle Maßnahmen zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß der Abwägungs- und Beschlussvorschläge werden die Hinweise zum Artenschutz zur Kenntnis genommen.

Der Damm aus Aushubmaterial besteht in Teilen dort seit längerem. Das Material wird dort an- und abtransportiert und temporär gelagert. Daher kommt es zu Positionsveränderungen. Temporäre Kleingewässer können wie auch in den Vorjahren bei entsprechenden Niederschlägen in Fahrriolen etc. auftreten. Diese entstehen durch die Arbeit und das Befahren des Oberbodens mit schwerem Gerät, heute wie auch in den letzten Jahren. Wie es bei temporären Kleingewässern üblich ist, ist ihr Entstehen von entsprechenden Niederschlägen und Vorhandensein verdichteter Bereiche, abhängig. Aufgrund der äußerst geringen Niederschlagsmenge in den letzten Jahren und der starken Frequentierung der Fläche ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Das temporäre Gewässer an der Südostseite des Plangebietes, welches im Zuge der Betriebsausführung entstanden ist und in welchem im Jahr 2019 Grünfrösche nachgewiesen wurden, wurde im Winter 2019/2020 außerhalb der Anwesenheitszeit Individuen verfüllt. Maßnahmen zum Amphibienschutz, welche im Rahmen des Bauleitverfahrens und des fehlenden Vorkommens streng geschützter Arten nicht verpflichtend umzusetzen wären, sind demnach nicht mehr aktuell und wurden dem Bebauungsplan entnommen.

Weshalb weitere Frühjahrsbegehungen notwendig sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden, da sich die Habitatseigenschaften nicht grundlegend verändert haben. Die betriebsbedingte Geländeänderung sind in keiner Weise mit einem gravierenden Eingriff in Zauneidechsenhabitate gleichzusetzen. Das gesamte Plangebiet weist zwar scheinbar Ideallebensräume für die Zauneidechse aus, durch die Lagerung von Humus und das zum Teil permanente Bewegen der Stein- und Schutthaufen ist jedoch anzunehmen, dass die Störungen so groß sind, dass Zauneidechsen das Gebiet größtenteils meiden. Nach wie vor besteht also ein Lebensraum für Zauneidechsen, welcher permanenten betriebsbedingten Störungen und Habitatveränderungen unterworfen ist. Die geringe Anzahl nachgewiesener Individuen deutet darauf hin, dass die Zauneidechse nur in Einzelindividuen (zumeist die Umgebung erkundende Jungtiere) überhaupt innerhalb des Plangebietes vorkommt. Entlang der Bahngleise bestehen deutlich höherwertige Habitate.

Ein Zaun zur Abschirmung einwandernder Individuen in das Plangebiet ist neben der Unverhältnismäßigkeit auch aus fachlichen Gründen nicht umsetzbar, da über lange Strecken eine Barriere für jegliche Kleintiere geschaffen wird. Der Konflikt wird nun gemäß der aktuellen Planung dadurch entschärft, dass die Maßnahmenfläche zum einen von Südosten auf das ehemalige Bahngleis im Westen verschoben und zudem noch deutlich vergrößert wurde (Maßnahmenfläche von ursprünglich 300 m<sup>2</sup> auf über 1000 m<sup>2</sup> vergrößert). Damit wird ein deutlich höherwertiger Lebensraum geschaffen als bisher zur Verfügung stand.

Die Hinweise auf die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen und ist bereits vorgesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind umfangreiche Einwendungen eingegangen, die sich im Wesentlichen auf die Erfordernis der Planung, die Auswirkungen auf die Umgebung hinsichtlich der Lärmbelastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch den Gewerbebetrieb beziehen.

In der Stellungnahme „Bürger III“ vom 02.06.2020 wird kritisiert, dass keine Prüfung weiterer Standorte stattgefunden hat. Hinsichtlich der Betriebsbeschreibung wird ausgeführt, das Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht Bestandteil der Satzung werden und somit die Möglichkeit besteht, dass das Vorhaben kurzfristig angepasst werden kann. Voraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sei jedoch die genaue Beschreibung der geplanten Tätigkeit. Es wird weiter ausgeführt, dass die ausgelegten Gutachten über die Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen als wertlos anzusehen sind. Die ausführliche Stellungnahme kann der beiliegenden Abwägungs- und Beschlussvorlage entnommen werden.

In der Abwägungs- und Beschlussvorlage wird ausführlich auf die Stellungnahme eingegangen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen. Der Abwägungsvorschlag hinsichtlich den Messgutachten zu dem Thema Erschütterungseinwirkungen, Seite 43 und 45 der Abwägungsbeschlussvorlage wird als Tischvorlage nachgereicht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen haben sich Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Planentwurf ergeben. Die Änderungen wurden in die jetzige Planfassung eingearbeitet.

Die Vertreter des Büro Siebers werden an der Sitzung teilnehmen und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.06.2020 zu eigen.
2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits vor den Sitzungen eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfssatzung vom 16.06.2020.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.06.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

#### **Anlagen:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.06.2020

Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ in der Fassung vom 16.06.2020

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.06.2020

#### **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 02.07.2020