



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister Matthias Burth</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/181/2020</b>	
Sitzung am 13.07.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 7 6    Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I" und die örtl. Bauvorschriften hierzu</b></p> <p><b>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p> <p><b>2. Satzungsbeschluss</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Durch die vorliegende Planung wird der südwestliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ aufgehoben. Für den Aufhebungsbereich ist beabsichtigt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Für den Fall, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan irgendwann aufgehoben wird, soll sichergestellt werden, dass nicht der aus rechtlicher Sicht angreifbare rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr ein gemäß § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Die Aufhebung dient folglich der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Aufhebungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die im Bereich ausgeübte und auch zukünftig vorgesehene Nutzung (Gebäude und Anlagen zur Aufbereitung und zum Aufschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ hergeleitet werden.</p> <p>Für die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ ist eine Umweltprüfung gem. § 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.</p> <p>Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 1,13 ha.</p> <p>Durch die Aufhebung entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, da das Gebiet nach der Aufhebung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB (mit Misch- bzw. Gewerbegebietscharakter) anzusehen ist und demnach keine weitergehenden Eingriffe als bei der Fortdauer der Gültigkeit des Bebauungsplanes zulässig sein werden.</p> <p><b>Erfordernis der Planung</b></p> <p>Die Stadt Aulendorf hat 1998 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ aufgestellt. Ziel der Planung war grundsätzlich die Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ setzt für den Aufhebungsbereich bisher ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen sind. Hierdurch wird jedoch der Gebietscharakter eines Industriegebietes unterlaufen, weshalb ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ eingeleitet wurde.</p> <p>Der südliche Bereich ist jedoch nicht Teil des Änderungsverfahrens. In diesem Bereich beabsichtigt die Stadt Aulendorf dagegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung dieses Teilbereichs dient der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Es soll sichergestellt werden, dass für den Fall der Aufhebung des</p>			

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB kein rechtswidriger Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr § 34 BauGB.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bestände die Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes auch für den genannten Teilbereich. Hiergegen spricht, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch die zweckgebundenen Steuerungsmöglichkeiten dem eigentlichen Ziel der Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks, am nächsten kommt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann sich in dem südlichen Bereich ein Bauschutt- und Recyclingunternehmen ansiedeln, welches in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Dennoch werden die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen einer detaillierten Prüfung unterzogen und so die Verträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung sichergestellt. Aus diesen Gründen ist die Aufhebung einer reinen Überplanung bzw. einer Änderung vorzuziehen.

### **Stand vor und nach der Aufhebung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ setzt derzeit für den Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Dabei wurden erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Durch die vorliegende Planung wird der vorliegende Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich sind damit gegenstandslos. Die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Vorhaben ergibt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Zukünftig soll durch den in Planung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu eine zweckgebundene Steuerung des Bereichs ermöglicht werden.

### **Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Bereich der Aufhebung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf. Nordöstlich schließt die Hasengärtlestraße an. Im Westen wird das Gebiet von einem noch im Aufhebungsbereich liegenden Bahngleis begrenzt. Südlich verläuft die Bahnstrecke „Aulendorf – Altshausen“. Im nördlichen Bereich der Aufhebung stößt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II“; die hier anschließenden Flächen sind von kleinteiliger gewerblicher Bebauung geprägt. Der Aufhebungsbereich selbst wird derzeit von der Firma Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellen-Mischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenen kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche. Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Einzig als Lebensraum für Zauneidechsen hat es eine mittlere Bedeutung.

Rund 150 m weiter westlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“. Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Aufhebungsbereichs. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es nicht zur einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g FFH-Gebietes, da in dem durch die Aufhebung entstehenden Innenbereich (gem. § 34 BauGB) aufgrund der umliegenden (Betriebsleiter-)Wohnnutzungen keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig wären und damit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten sind. Konkrete Nachweise dazu, ob von einem neuen Bauvorhaben im Aufhebungsbereich Wirkungen ausgehen können, die sich auf das FFH-Gebiet negativ auswirken, sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen. Generell ist jedoch durch die Aufhebung im Vergleich zum Istzustand keine Verschlechterung für das o.g. FFH-Gebiet zu erwarten.

Etwa 100 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“. Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 33 Naturschutzgesetz BW geschützte Biotope „Feldgehölze am Bahndamm südlich Aulendorf“ und „Feldgehölz am Bahndamm Aulendorf-Altshausen“. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder v.g. Biotope sind gem. den durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz und Luftschadstoffgutachten) nicht zu erwarten.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Durch die Aufhebung und die damit einhergehende Entstehung eines Innenbereichs gem. § 34 BauGB kommt es nicht zu Eingriffen, die über das hinausgehen, was durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits jetzt zulässig ist. Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Wird der Bebauungsplan in dem betrachteten Teilbereich nicht aufgehoben, gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen. Eine weitere Bebauung und Nutzung des Bereichs ist nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,80 und Gebäudehöhen bis 13,00 m möglich.

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

### **Frühzeitige Beteiligungen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauBG fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauBG statt. Wesentliche Stellungnahmen wurden nicht eingereicht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 10.02.2020 beraten. Der Gemeinderat hat in der oben genannten Gemeinderatssitzung folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum Bebauungsplan zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit diesem Entwurf die ortsübliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 23.03.2020 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 statt.

Wesentliche Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nicht eingegangen und können der beiliegenden Zusammenstellung und dem Abwägungsvorschlag entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine umfangreiche Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. In der Stellungnahme werden das Erfordernis der Planung hinterfragt und die Auswirkungen auf die Umgebung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und dem Betrieb der Bau- und Recyclinganlage kritisiert. Die Stellungnahme und die Einwände beziehen sich auf den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Eine ausführliche Abwägung erfolgt im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“.

Änderungen zum bisher vorliegenden Planentwurf haben sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht ergeben.

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 21.01.2020 zu Eigen.
2. Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ und örtliche Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2020 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3, Satz 3 BauBG ortsüblich bekannt zu machen und danach dem Landratsamt Ravensburg gemäß § 4 Abs. 3 GemO anzuzeigen.

**Anlagen:**

Entwurf des Bebauungsplanes zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2020

Lageplan in der Fassung vom 21.01.2020

Abwägungs- und Beschlussvorschlag in der Fassung vom 12.06.2020

**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