

Stadt Aulendorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 24.01.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
17.06.2020

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 24.01.2020 bis zum 23.03.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (keine Stellungnahme)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Ortsgruppe Aulendorf (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Altshausen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Ebersbach-Musbach (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wolpertswende (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Altshausen (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehr (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Altshausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee, Bauamt-Baurecht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Schussenried (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wolpertswende (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 18.03.2020:	I. Raumordnung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		II. Naturschutz Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde ist anzumerken: Maßnahme M1 ist nicht nachvollziehbar. Während im Artenschutzfachlichen Gutachten vom 13.12.2019 die notwendige Flächengröße	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten wurde überarbeitet. Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Teil der CEF-Maßnahmenfläche (im Südosten des Plangebietes) aus

		<p>für Zauneidechsen-Ersatzhabitate auf mindestens 300m² beziffert wird, ist nicht ersichtlich, wie diese Aussage zustande kommt, bzw. woraus sich diese Mindestflächengröße ableitet und ob sie ausreichend ist.</p> <p>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.</p>	<p>der Planung herausgenommen. Stattdessen wurde auf dem ehemaligen Bahn-gleis westlich des Plangebietes eine neue Maßnahmenfläche aufgenommen. Die ursprünglich mit insgesamt 300 m² angegebene, erforderliche Maßnah-menfläche basierte auf einer Abschätzung von Eingriffen in geeignete Zaun-eidechsenhabitate 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 schaf-fen, wurde die Maßnahmenfläche vergrößert. Nach aktueller Planung stehen gut 1.000 m² der Zauneidechse zur Verfügung.</p>
1.3.2	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</p> <p>Stellungnahme vom 06.03.2020:</p>	<p>Der o.g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen seiner Fort-schreibung (Anhörungsentwurf 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Im Flächennutzungsplan Aulendorf (rechtskräftig seit 19.08.2011) ist der Geltungsbereich des Vorhabens als gewerbliche Baufläche darge-stellt. Der Nutzungszweck "Gebiet zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen" kann aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB er-füllt, die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bringt zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Heydt" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu am südlichen Randbereich der Stadt Aulendorf keine Anregungen oder Bedenken hervor.	
1.3.3	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 18.03.2020:	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.21, Dachbegrünung: Bitte kennzeichnen Sie den Bereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, evt. durch eine grüne Schraffur o.ä.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgekommen und der Bereich der Dachbegrünung wird grün schraffiert.
		Satzung: § 2: In der Satzung ist aufzuzählen, welche der 6 Pläne vom 31.01.2020 Bestandteil der Satzung werden, z.B. Nr. 1.0, 2.0, 3.0, 4.0, 40.0 und 6.0. Des Weiteren ist nicht klar, welche rechtliche Funktion die vor diesen Plänen eingelebte "Betriebsbeschreibung" für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben soll. Falls diese "unverbindlich" ist, sollte dies in der Überschrift klargestellt werden, damit diese nicht irrtümlich als Teil der Satzung betrachtet wird.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Bestandteilen der Satzung wird zur Kenntnis genommen. § 2 der Satzung wird zur Klarstellung entsprechend angepasst. In Bezug auf die genannte Betriebsbeschreibung ist anzuführen, dass diese nicht Bestandteil der Satzung werden soll. Dies wird entsprechend redaktionell klargestellt. Hierzu wird unter § 2 der Satzung ergänzt, dass neben der Begründung auch die Betriebsbeschreibung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt wird, ohne dessen Bestandteil zu sein.
		2 Bedenken und Anregungen Planungsrechtliche Festsetzungen:	Abwägung/Beschluss: Auf Grund der vorgebrachten Anregung wird das Pflanzgebot überarbeitet, so dass je 1.500 m ² angefangener Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist

		<p>Nr. 2.22 und Nr. 7.2.4.3: Nach den Ausführungen im Umweltbericht stellt ein Baumpflanzgebot sicher, dass 13 Bäume zu pflanzen sind. Das Pflanzgebot muss aber auch umsetzbar sein. Wir empfehlen daher, diese 13 Bäume im Betriebsgelände im Plan zumindest als variable Pflanzstandorte einzutragen. Die Bäume sollten dabei im Plan so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) beachtet ist.</p> <p>Für die nach der Pflanzliste großwüchsigen Arten von Ahornen, Eichen, Pappeln sind z.B. 8 m Grenzabstand einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).</p>	<p>(anstatt wie bisher je 1.000 m²). Die Anzahl zu pflanzender Bäume reduziert sich damit auf 9. Diese werden mit variablem Standort so in der Planzeichnung eingetragen, dass die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg eingehalten werden.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Altlasten Stellungnahme vom 18.03.2020:</p>	<p>Im Geltungsbereich kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Gewerbeabwasser Stellungnahme vom 18.03.2020:</p>	<p>Bedenken und Anregungen Örtliche Bauvorschriften 7.2.3.4 Wasserwirtschaft ... Das auf den privaten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet. Ergänzung: (lediglich der Bereich um die Wendeplatte versickert breitflächig) Der Plan der pro-bau GmbH muss überarbeitet werden. (Übersichtsplan M 1:250 vom 31.01.2020)</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ergänzung zur Behandlung des Niederschlagswassers wird in die Begründung aufgenommen. Der Plan der pro-bau GmbH wird so geändert, dass der Begriff "Sickermulde" im geplanten Retentionsbecken entfällt.</p>

		Der Begriff Sickermulde im Retentionsbecken ist zu streichen.	
1.3.6	Landratsamt Ravensburg, Naturschutz Stellungnahme vom 18.03.2020:	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Aktuell ist im Osten entlang dem Feldgehölz-Biotop ein neuer Damm geschüttet, 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.</p> <p>Durch die genannte Geländeänderung mit Habitatveränderung im Kartierbereich können Maßnahmen, die im Artenschutzbericht vorgeschrieben werden, so nicht mehr umgesetzt werden. Die fehlenden und zum Artenschutz wichtigen, einschätzungsmäßig notwendigen, Frühjahrsbegehungen sind deshalb unmittelbar jetzt durchzuführen und an die neuen Geländeänderungen anzupassen.</p> <p>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 (Fortpflanzungsgebiet am alten Bahngleis), der Südseite (CEF Ersatzlebensraum inklusive Böschung Retentionsbecken) und entlang der Ostseite (Böschung zum Bahngleis DB) vorgezogen zu errichten. Ohne</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</p> <p>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 Bestehen von entsprechenden Niederschlägen und dem Vorhandensein verdichteter Bereiche abhängig. Auf Grund 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 der Individuen verfüllt. Maßnahmen zum Amphibienschutz, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grund des fehlenden Vorkommens streng geschützter Arten nicht verpflichtend umzusetzen wären, sind demnach nicht mehr aktuell und wurden dem Bebauungsplan entnommen.</p> <p>Weshalb weitere Frühjahrsbegehungen notwendig sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden, da sich die Habitateigenschaften nicht grundlegend verändert haben. Die betriebsbedingten Geländeänderungen sind in keiner</p>

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 SO-Seite in einem Abstand von mindestens 10 Metern mit einem Schutzzaun abgeschirmt werden.

Der geplante Ersatzlebensraum an der Ostseite des Projektbereichs ist durch das angrenzende Feldgehölz-Biotop und die neue Lagerhalle von Ost und 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 Plangebiets, 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 mit einzubinden.

Das stillgelegte 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

Weise mit einem gravierenden Eingriff in Zauneidechsenhabitate gleichzusetzen. Das gesamte Plangebiet weist zwar scheinbar Ideallebensräume für die Zauneidechse auf, durch die Lagerung von Humus und das z.T. permanente Bewegen der Stein- und Schutthaufen ist jedoch anzunehmen, dass die Störungen so groß sind, dass Zauneidechsen das Gebiet großteils meiden. Nach wie vor besteht also ein Lebensraum für die Zauneidechse, 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 m² auf über 1.000 m² 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.

		sind alle Maßnahmen zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	
		<p>1.2 FFH Verträglichkeitsprüfung</p> <p>Zur Einhaltung der Emissionen sind die durch die Firma iMa im Gutachten vom 23. Januar 2020 benutzten Obergrenzen der Betriebsabläufe einzuhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Vorhabenträger wird die angesprochenen Obergrenzen der Betriebsabläufe einhalten. Er ist sich der Bedeutung dieser Vorgaben für die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem benachbarten FFH-Gebiet (aber auch mit der umliegenden schützenswerten Bebauung) bewusst.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>2.1 Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" sind unter Ziff. 7.1 Erhalten des Biotops "Im vorderen Lett" und Ziff. 7.2 "Ausgleichsflächen am Schussenufer" Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Es sollten hierzu Aussagen/Zuordnungen auch im VBP mit aufgenommen werden.</p> <p>Redaktioneller Hinweis:</p> <p>Im Artenschutzrechtlichen Fachgutachten auf Seite 12, Ziff. 3.1 ist das Datum der Reptilienkartierung vom 18.09.2018 auf 18.09.2019 zu ändern. Ebenso auf Seite 15 unter Ziff. 5.2.1</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anregung zu den Ausgleichsmaßnahmen wird nachgekommen; eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung sowie Aussagen in der Begründung werden ergänzt.</p> <p>Das Datum der Reptilienerfassung wird redaktionell geändert.</p>
1.3.7	Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 18.03.2020:	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte der weiteren Beteiligung wird nachgekommen.</p>

	<p>sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über das im Geltungsbereich befindliche Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter</p> <p>Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35, E-Mail: leitungs-auskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Es erfolgt keine Planänderung.
--	---	--------------------------------

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.04.2020 bis 02.06.2020 mit der Entwurfsfassung vom 24.01.2020 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden: Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p>Bürger 1</p> <p>Stellungnahme vom 20.04.2020:</p>	<p>Einwände und Widerspruch zu folgenden Vorhaben:</p> <p>1. Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Gewerbe und Industriepark Sandäcker III. Bauabschnitt 1</p> <p>2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Erfordernis der Planung wird zur Kenntnis genommen. Das Planungserfordernis resultiert nicht aus der Tatsache, dass sich die Firma Heydt ansiedeln will. Vielmehr dient die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Schaffung von Rechtssicherheit sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Der derzeit</p>
-------	---	--	---

Im Rahmen der Auslegungsfrist erhebe ich folgende Einwände und widerspreche o.a. Vorhaben 1. u. 2.:

1. Erfordernis der Planung.

Es besteht keine Erfordernis den rechtsgültigen Bebauungsplan zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Fa. Heydt aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde so beschlossen, weil das Landratsamt Ravensburg und das Gewerbeaufsichtsamt erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Industriegebietes vorgetragen haben (Stellungnahme des LRA vom 07.03.1994, Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 28.02.1994). Das Landratsamt hat seinerzeit vorgeschlagen, das ganze Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen!

Die Gründe, die zu dieser Stellungnahme geführt haben, haben sich nicht geändert: u.a. zu nahe Wohnbebauung, fehlende Infrastruktur, Zufahrt über Wohngebiete.

Die Stadt Aulendorf als Satzungsgeber wollte deshalb im Jahr 1999 sehr wohl erheblich belästigende Betriebe ausschließen weil das Landratsamt eben erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Industriegebietes vorgetragen hatte!

Es war gewollt und mit dem Landratsamt so abgesprochen!

rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle), indem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, fest. Diese Festsetzung erscheint hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zweifelhaft. Die Stadt hat sich daher, aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, dazu entschlossen den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" zu ändern. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Firma Heydt im südlichen Planbereich ansiedeln möchte hat sich die Stadt bewusst dafür entschieden dem Antrag in diesem Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen nachzukommen. Dies hat den Vorteil, dass ein maßgeschneidertes Konzept entwickelt werden kann. Dadurch können die vorgebrachten Bedenken, welche gegen die Ausweisung eines Industriegebietes sprechen, nicht pauschal übernommen werden. Bei der Ausweisung eines Industriegebietes ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbar welche Art Betrieb sich in dem Bereich ansiedeln wird. Dabei ist zu beachten, dass der zulässige Störgrad von Betrieben in einem Industriegebiet grundsätzlich nicht limitiert ist. Dieser Umstand schlägt sich folglich auch im Abwägungsvorgang nieder. Vorliegend jedoch können die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung bereits geprüft und der Abwägung zugeführt werden. Die Beurteilungsgrundlage ist also eine andere als im Jahr 1994. Ergänzend ist anzuführen, dass sowohl Gewerbegebiet als auch Industriegebiet vorwiegend und ausschließlich Gewerbebetrieben dienen. Wohnnutzung kann jeweils nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dementsprechend muss bei Wohnnutzung im Gewerbe- oder Industriegebiet mit entsprechenden Auswirkungen gerechnet werden. Jedoch immer unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte. Zudem ist anzuführen, dass ein grundsätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Aulendorf vorhanden ist. Das überplante Grundstück ist aufgrund seiner bereits

	<p>vorhandenen Prägung besonders geeignet und soll daher einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Das Büro Sieber führt in ihrer Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu meiner Stellungnahme vom 21.05.2019 aus, dass die Festsetzung, dass erheblich belastende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind "hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zweifelhaft erscheint."</p> <p>Hier ist nichts zweifelhaft. Es besteht absolut kein Grund, diesen Zusatz entfallen zu lassen, weil er angeblich nicht genau definiert ist und Zweifel an der Formulierung bestehen. Dieser Zusatz findet sich auch in anderen Bebauungsplänen und ist grundsätzlich nicht zu beanstanden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Zulässigkeit des Ausschlusses von erheblich belästigenden Betrieben in einem Industriegebiet wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in einem Industriegebiet ist nicht deshalb problematisch, weil er nicht genau definiert ist, sondern vielmehr, weil er der Zweckbestimmung eines Industriegebietes widerspricht. Ein Industriegebiet zeichnet sich gerade dadurch aus, dass dort Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in keinem anderen Baugebiet zulässig wären. Die Grenzen der Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4-10 BauNVO sind in Rechtsprechung und Literatur definiert. Dabei darf, nach einhelliger Meinung, der Gebietscharakter nicht unterlaufen werden. In Bezug auf ein Industriegebiet ist der Ausschluss daher nicht zulässig (vgl. VGH Mannheim Urt. v. 20.12.1993 – 8 S 994/92).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Fa. Heydt würde im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, so wie im Jahre 2008 die Fa. Wiest und Koch, keine Genehmigung bekommen.</p> <p>Genau aus diesem Grund soll er geändert werden.</p> <p>Einen anderen Grund, außer dass nun für die Fa. Heydt die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, dort ihren Betrieb ansiedeln zu können, gibt es nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Bedürfnis nach Rechtssicherheit wird zur Kenntnis genommen. Das Planungserfordernis resultiert nicht aus der Tatsache, dass sich die Firma Heydt ansiedeln will. Vielmehr dient die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Schaffung von Rechtssicherheit sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Der</p>

<p>Es wird betont, dass hier Rechtsicherheit hergestellt werden soll. Ich frage mich, für was und wen.</p> <p>Hier handelt es sich ja nicht um ein Gebiet, in dem sich in Zukunft mehrere Betriebe ansiedeln können, sondern nur um ein Grundstück, für das nun dieser enorme und kostenintensive Planungsaufwand betrieben wird.</p> <p>Rechtssicherheit soll also nur für ein Grundstück geschaffen werden, eben das Grundstück der Fa. Heydt. Rechtssicherheit, um das geplante Vorhaben, Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen, zu ermöglichen.</p> <p>Andere Grundstücke, für welche diese "Rechtsicherheit" geschaffen werden sollen, existieren ja gar nicht, der Rest des Gewerbe- und Industrieparks ist Gewerbegebiet.</p>	<p>derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle), in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, fest. Diese Festsetzung erscheint hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zweifelhaft. Die Stadt hat sich daher, aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, dazu entschlossen den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" zu ändern. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Firma Heydt im südlichen Planbereich ansiedeln möchte und einen Antrag gemäß § 12 Abs.2 BauGB bei der Stadt auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt hat, hat sich die Stadt bewusst dafür entschieden in diesem Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dies hat den Vorteil, dass ein maßgeschneidertes Konzept entwickelt werden kann und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Klarstellend soll jedoch angeführt werden, dass die Stadt auch ein Änderungsverfahren für den restlichen Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" eingeleitet hat. Das städtebauliche Erfordernis besteht für den gesamten Bereich. Es ist nicht richtig, dass lediglich das Grundstück der Firma Heydt planungsrechtlich abgesichert werden soll. Allerdings ist dieses Grundstück dank seiner bereits vorhandenen Prägung gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet und konnte bisher auf Grund der zweifelhaften Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht entsprechend bebaut werden. Die Stadt hat jedoch einen Bedarf an Gewerbeflächen und beabsichtigt daher diese Fläche einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
---	---

Es wird außerdem ausgeführt, dass "die kürzlich im südlichen Gebiet realisierte Maschinenhalle und der überdachte Lagerbereich im nördlichen Gebiet zusammen mit den erforderlichen Hof- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen."

Sollten der Fa. Heydt im Vorfeld schon Zusagen gemacht worden sein, würde dies zur Nichtigkeit der Bebauungsplanänderung führen.

Die Vorhaben 1. u. 2. sind mit den geltenden Vorschriften nicht vereinbar.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu vermeintlichen Zusagen im Vorfeld wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat der Firma Heydt keinerlei Zusagen gemacht. Die Stadt hat lediglich ihr pflichtgemäßes Ermessen dahingehend ausgeübt, dass der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens positiv beschieden wurde. Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich nach dem üblichen Bebauungsplanverfahren. Die Planungshoheit der Stadt bleibt unangetastet.

Es erfolgt keine Planänderung.

2. Auswirkungen auf die Umgebung:

Aufgrund der nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nun vorliegenden Unterlagen kann ich inzwischen beurteilen, was dieser geplante Betrieb für Auswirkungen hat:

In der vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchung wird von 120 zusätzlichen LKWs ausgegangen. Ich möchte die Größenordnung einmal verdeutlichen:

Bei der seinerzeit geplanten Ansiedlung einer Alu-Gießerei war von 20 LKW und bei der geplanten Ansiedlung eines Pellet-Werkes von 40 LKW m pro Tag die Rede.

Nun sollen es 120 LKW sein, die zu- und abfahren, das sind 240 zusätzliche Fahrzeugbewegungen am Tag!

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkungen zu den Lkw-Fahrbewegungen werden zur Kenntnis genommen. Bei den angegebenen 120 Lkw-Fahrbewegungen sind An- und Abfahrten bereits berücksichtigt. Es handelt sich somit insgesamt nicht um maximal 240 Lkw-Fahrbewegungen, sondern um maximal 120 Lkw-Fahrbewegungen. In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass die angegebene Anzahl an Fahrbewegungen auf einem Worst-Case-Ansatz für einen Betriebstag mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen beruht. An der weit überwiegenden Mehrzahl der Betriebstage wird nicht mit einer annähernd hohen Anzahl an Fahrbewegungen zu rechnen sein.

Es ist zutreffend, dass die Straßenbrücke eine Begrenzung hinsichtlich des zulässigen Gesamtgewichtes von Kraftfahrzeugen aufweist. Im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sowohl eine An- und Abfahrt über die Hasengärtlstraße als auch über die Straße Hagäcker einer Betrachtung unterzogen (z.B. für den Fall einer Ertüchtigung der Brücke). Auch bei einer alleinigen Abfahrt der Lkw über die

<p>In der schallschutztechnischen Untersuchung des Büros Sieber wird ausgeführt, dass der An- und Abfahrtsverkehr des Vorhabens in Richtung Norden über die Hasengärtlestraße und Richtung Süden über die Straße Hagäcker führt. Dies ist falsch.</p> <p>1. Die Straßenbrücke Richtung Süd zur Straße Hagäcker ist schmal und hat eine Begrenzung auf 12 Tonnen. Die allermeisten Kipper-Lkw für Bauschutt überschreiten diese Begrenzung deutlich und können somit diese An- und Abfahrt nicht benutzen.</p>	<p>Hasengärtlestraße werden alle gesetzlichen Maßgaben hinsichtlich des Lärmschutzes erfüllt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Die An- und Abfahrt erfolgt somit einerseits über die Hasengärtlestraße durch das Gewerbegebiet, in Folge über die Fortführung der Hasengärtlestraße Richtung Norden und andererseits über die Straße "Auf der Steige" nach Westen. Beide Straßen werden durch Wohnbebauung gesäumt.</p> <p>Durch das Vorhaben wird die Lärmbelastung dort signifikant erhöht.</p> <p>Zitat aus der schallschutztechnischen Untersuchung: "Die Hasengärtlestraße führt durch ein Gewerbe- und Industriegebiet. Gemäß Ziffer 7.4 kann eine Bewertung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens daher entfallen". Das heißt, die zusätzlichen Lärmemissionen der weiterführenden Straßen werden gar nicht berücksichtigt, weil gem. Ziff 7.4 der TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs nur in einem Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück zu prüfen sind.</p> <p>Und gerade darauf kommt es ja an, denn dort ist fast ausschließlich Wohnbebauung angesiedelt, anders als im Gewerbegebiet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den von den öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Lärm-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf Skepsis seitens der Anwohner stößt. Dennoch muss auch eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere von ortsansässigen Unternehmen, nach wie vor möglich sein. Ein in diesem Zusammenhang eventuell auftretendes erhöhtes Verkehrsaufkommen ist bei Einhaltung der gesetzlichen Maßgaben zu tolerieren.</p> <p>Gemäß Ziffer 7.4 sind die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück einer Prüfung zu unterziehen, dies gilt allerdings nicht für Gewerbegebiete. Bei einem größeren Abstand zum Vorhaben ist davon auszugehen, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und somit keine dezidierte Betrachtung der vom Vorhaben ausgehenden Verkehrsgeräusche angezeigt ist. Eine explizite Prüfung ist in diesem</p>

<p>Wenn man davon ausgeht, dass beide Straßen (Hasengürtle- und Auf der Steige) zur Hälfte benutzt werden, bedeutet dies jeweils zusätzlich 60 LKW, entspricht 120 Fahrzeuge im Zeitraum von 12 Stunden (Öffnung Logistik von 6:00 bis 18:00, auch samstags!)</p> <p>Im Schnitt donnert somit alle 6 Minuten ein großer LKW an den Wohnhäusern und am Kindergarten zusätzlich zum schon erheblichen Verkehrsaufkommen vorbei.</p> <p>Dies ist untragbar!</p> <p>Die Abwägung des Büros Sieber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu meiner Stellungnahme vom 21.05.2019, dass "nicht zu erwarten ist, dass es zu einem derart erhöhten Verkehrsaufkommen kommt, dass die umliegenden Wohngebiete eine Verschlechterung merken" ist damit widerlegt.</p>	<p>Zusammenhang zumeist auch gar nicht möglich, da sich die einzelnen Fahrwege nicht mehr nachvollziehen lassen. Die Wohngebiete im Bereich "Auf der Steige" weisen einen Abstand von mehr als 500 m zum Plangebiet auf.</p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die angegebene Anzahl an Fahrbewegungen auf einem Worst-Case-Ansatz für einen Betriebstag mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen beruht. An der weit überwiegenden Mehrzahl der Betriebstage wird nicht mit einer annähernd hohen Anzahl an Fahrbewegungen zu rechnen sein.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Industriegebiete können dort ausgewiesen werden, wo die entsprechende Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden ist und nicht dort, wo die Zufahrten über Straßen führen, an denen überwiegend Wohnhäuser stehen.</p> <p>Die gesamte Infrastruktur für eine Industrieansiedlung ist nicht gegeben!</p> <p>Warum wird die Bauschuttrecyclinganlage nicht auf dem Gelände der Fa. Heydt im Terrauen errichtet? Dort gibt es keine Konflikte und eine direkte Anbindung an die Kreisstraße!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Ausweisung von Industriegebieten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt stimmt zu, dass mit Rücksicht auf die Prägung eines Industriegebietes durch erheblich störende Gewerbebetriebe die Einordnung in die städtebauliche Entwicklung in der Regel besondere Bedeutung hat. Insbesondere ist dabei bei der Standortwahl auf Vermeidung bzw. Verminderung von Konflikten mit dem Immissionsschutz und auf die Erschließung zu achten. Vorliegend jedoch wird gerade kein Industriegebiet ausgewiesen. Vielmehr wird auf Grund der Wahl des Planungsinstrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein zweckgebundenes Konzept entwickelt. Dies hat den Vorteil, dass die Auswirkungen des Vorhabens genau abgeschätzt werden können. Im Unterschied zur Festsetzung eines Industriegebietes, wo die Bandbreite der</p>

Ich zitiere aus der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 07.03.1994 zum Bebauungsplanentwurf Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III:

"Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Die Abstände des Industriegebietes zur Wohnbebauung "Auf der Steige" im Norden und zum landwirtschaftlichen Anwesen der Familie Binder sind im Anbetracht der im Industriegebiet zulässigen Betriebe und den damit verbundenen Emissionen zu gering. Es wird deshalb vorgeschlagen, das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen."

Schon bei der damaligen Planung des Bebauungsplanes wurden Fehler gemacht.

sich möglicherweise ansiedelnden Gewerbebetriebe enorm hoch ist, werden vorliegend die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen lediglich für ein bestimmtes Vorhaben geschaffen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurden durch verschiedene Gutachten geprüft und der Abwägung zugeführt.

Die Firma Heydt hat einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das vorliegende Grundstück bei der Stadt gestellt. Die Stadt Aulendorf hat zwar die Planungshoheit inne jedoch ist es nicht Ihre Aufgabe die unternehmerische Entscheidung der Firma Heydt sich nicht in „Unterrauen“ anzusiedeln in Frage zu stellen. Bei der Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens hat die Stadt auf Grund des Antrags zu prüfen, ob sich der Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem Stand der Abstimmung in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder ob er ggf. so verändert werden kann, dass er den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt für das Gebiet entspricht. Vorliegend hat die Stadt ihr pflichtgemäßes Ermessen dahingehend ausgeübt dem Antrag zuzustimmen. Bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1“ hat die Stadt ihren planerischen Willen dahingehend zum Ausdruck gebracht, dass der Bereich „Sandäcker III“ dem Gewerbe zur Verfügung stehen soll. Die Tatsache, dass aufgrund der getroffenen Einschränkung des Industriegebietes die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in Zweifel gezogen wird ändert nichts an dem grundsätzlichen und konstanten Planungswillen der Stadt.

Die Stadt hat bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Heydt“ die betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abgewogen. Auf der einen Seite hat die Stadt insbesondere auf den Belang der

	<p>gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geachtet. Hierfür hat die Stadt entsprechende Gutachten gefordert, um die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere in immissions- und emissionsrechtlicher Sicht und folglich auch die Verträglichkeit der Nutzungen beurteilen zu können. Auf der anderen Seite steht der Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft. Im Ergebnis sieht die Stadt das geplante Vorhaben als vereinbar mit den bestehenden Nutzungen an und hat daher diesem Belang mehr Gewicht beigegeben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Folgende Orientierungswerte und Grenzwerte gelten:</p> <p>Die Immissionsorientierungswerte der DIN 18005, Lärmschutz im Städtebau, liegen bei 55 dB für den Rand eines allgemeinen Wohngebietes</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte liegen bei 59 dB für ein allgemeines Wohngebiet</p> <p>Die Werte gelten somit für mein Grundstück (Allgemeines Wohngebiet und insgesamt für die Straße "Auf der Steige" (Mischgebiet, faktisch allgemeines Wohngebiet, siehe nachfolgende Begründung)</p> <p>Nach einer vereinfachten Diagrammabschätzung werden die Grenzwerte im Bereich der Straße "Auf der Steige" von 59 dB jetzt schon überschritten (2030 Fahrzeuge/24 Std, LKW- Anteil 8 %, Straßengefälle 8 %)</p> <p>Dies deckt sich übrigens mit eigenen Messungen (62 dB im Tageschnitt)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den von den öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Lärm-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf Skepsis seitens der Anwohner stößt. Dennoch muss auch eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere von ortsansässigen Unternehmen, nach wie vor möglich sein. Ein in diesem Zusammenhang eventuell auftretendes erhöhtes Verkehrsaufkommen ist bei Einhaltung der gesetzlichen Maßgaben zu tolerieren.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung, da diese nur für die Neuausweisung schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld bestehender Verkehrsachsen heranzuziehen sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gelten für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Verkehrswegen und kommen somit im vorliegenden Fall auch nicht unmittelbar zur Anwendung. Gemäß Ziffer 7.4 sind die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Ver-</p>

<p>Nun kommen nochmal 120 Fahrzeugbewegungen hinzu und der LKW- Anteil erhöht sich nochmal um 6 %</p>	<p>kehrflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück einer Prüfung zu unterziehen, dies gilt allerdings nicht für Gewerbegebiete. Bei einem größeren Abstand zum Vorhaben ist davon auszugehen, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und somit keine dezierte Betrachtung der vom Vorhaben ausgehenden Verkehrsgeräusche angezeigt ist. Eine explizite Prüfung ist in diesem Zusammenhang zumeist auch gar nicht möglich, da sich die einzelnen Fahrwege nicht mehr nachvollziehen lassen. Die Wohngebiete im Bereich "Auf der Steige" weisen einen Abstand von mehr als 500 m zum Plangebiet auf.</p> <p>Ferner ist nicht davon auszugehen, dass der An- und Abfahrtsverkehr des Vorhabens alleinig über die Straße "Auf der Steige" erfolgen wird. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die angegebene Anzahl an Fahrbewegungen auf einem Worst-Case-Ansatz für einen Betriebstag mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen beruht. An der weit überwiegenden Mehrzahl der Betriebstage wird nicht mit einer annähernd hohen Anzahl an Fahrbewegungen zu rechnen sein. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Gewerbelärm-Immissionen:</p> <p>Zitat aus der schallschutztechnischen Untersuchung:</p> <p>"An den im Außenbereich gelegenen Einwirkorten wird der Immissionsrichtwert für ein Dorfgebiet/Mischgebiet von 60dB(A) tagsüber um 3 dB(A) bis 10dB(A) unterschritten."</p> <p>Handelt es sich hier um die Straße "Auf der Steige" oder wurde dieser Einwirkort nicht berücksichtigt?</p> <p>Wenn es sich um die Straße "Auf der Steige" handelt, ist dies falsch.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den genannten Einwirkorten im Außenbereich handelt es sich um die Nutzungen auf den Fl.-Nrn. 1641/2 bzw. 1551 (vgl. Lageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung). Die Einwirkorte im Bereich "Auf der Steige" wurden keiner Betrachtung unterzogen. Aufgrund des Abstandes von mehr als 600 m zum Plangebiet ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht von einer erheblichen Unterschreitung der gemäß TA Lärm zulässigen vom Betriebsgelände</p>

		<p>Das bestehende MI-Gebiet nördlich der Straße "Auf der Steige" entspricht eindeutig dem Gebietscharakter eines WA-Gebietes. Der Gebietscharakter eines MI-Gebietes ist davon abhängig, dass beide Nutzungsarten, Wohnbebauung und Handwerk erkennbar vorhanden sind, dies trifft hier eindeutig nicht zu.</p> <p>Außerdem wird das Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Blumenstraße gar nicht erwähnt.</p> <p>Der Immissionsrichtwert beträgt somit 55 dB und nicht 60 dB. Die erwähnte Unterschreitung ist falsch. Die Werte werden überschritten.</p> <p>Kumuliert man die Gewerbelärmimmissionen mit dem Verkehrslärm, werden die Grenzwerte noch mehr überschritten.</p> <p>Das geplante Vorhaben führt zu einer nicht zulässigen Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte für die Wohnbebauung entlang der Straße "Auf der Steige" (MI-Gebiet im unteren östlichen Bereich und WA-Gebiet im oberen, westlichen Bereich)</p>	<p>ausgehenden Lärmeinwirkungen zu rechnen. Selbiges gilt für die Einwirkorte im Bereich der Blumenstraße.</p> <p>Im Hinblick auf die angemerkte Kumulierung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist darauf hinzuweisen, dass die Beurteilung getrennt für die jeweiligen Geräusch-Emittenten durchzuführen ist. Auf diese Weise wird zum einen den spezifischen Eigenheiten der Emittenten (z.B. Geräuschkennlinie, Informationsgehalt oder Spektrum) und zum anderen der Einstellung der Betroffenen gegenüber den einzelnen Geräuschquellen Rechnung getragen. Für eine Gesamtlärm-Beurteilung steht bislang kein einheitliches Regelwerk zur Verfügung. Die Verkehrslärm-Immissionen auf der Straße "Auf der Steige" sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 22.04.2020:</p>	<p>Als Angrenzerin des o.g. Grundstücks habe ich bereits mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit meine Anregungen und Bedenken per E-Mail geäußert. Die Frist war von 27.05.2019 bis 19.06.2019. In der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Frühzeitigen Beteiligung werden meine Anmerkungen nicht aufgeführt, weshalb ich sie noch einmal zur Information beilege. Zugegebenermaßen wurden meine Anmerkungen wegen eines Auslandsaufenthalts sehr kurzfristig verschickt, aber selbst wenn sie zu spät im Rathaus eingegangen wären, hätte dies doch zumindest als nicht Fristgerecht eingegangener Beitrag vermerkt werden müssen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt bedauert, dass die Anmerkungen nicht in der Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt wurden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Ich möchte noch einmal von der Gelegenheit Gebrauch machen, meine Anmerkungen und Bedenken darzulegen. Mein Grundstück, Flst. Nr. 1570/5, Hasengärtlestraße 72 liegt nördlich in direkter Nachbarschaft des beantragten Geländes. Es geht mir in keinsten Weise darum, der Fa. Heydt zu schaden, ich möchte lediglich, dass sich alle an bestehende Regeln halten. Leider war dies in der Vergangenheit nicht immer der Fall.</p>	
<p>Im Wesentlichen halte ich an den Punkten von meinem Schreiben zur frühzeitigen Unterrichtung fest. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.01.2020 (Enthält aber den Entwurf in der Fassung vom 24.01.2020) im M 1:500 sind keine genauen Angaben zum geplanten Vorhaben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.01.2020 entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag müssen inhaltlich ineinandergreifen und sich gegenseitig ergänzen, so dass eine abschließende Beurteilung des Vorhabens möglich ist. Genaue weitergehende gesetzliche Vorgaben gibt es hierzu jedoch nicht. Vielmehr können somit an einen Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich keine weitergehenden Anforderungen zu stellen sein wie sie an einen qualifizieren Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu stellen wären. Da sich zudem die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag auf das Vorhaben bezieht, muss es im Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen wesentlichen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret gefasst werden, dass der Vertrag vollziehbar wird. Vorliegend ist dies der Fall. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt sich aus einem beschrifteten Lageplan zur Übersicht sowie Schnitte und Ansichten zu den jeweiligen Gebäuden zusam-</p>

		<p>men. Hieraus kann man zum einen die Lage der Gebäude, die Art der baulichen Nutzung sowie zum anderen das Maß der baulichen Nutzung entnehmen. Den Anforderungen wird hierdurch ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Der räumlich dargestellte Geltungsbereich im Lageplan wurde zwischenzeitlich korrigiert, so dass mein Grundstück zwar nicht mehr im Geltungsbereich liegt, wohl aber durch die direkte Nachbarschaft an Wert verliert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Wertverlust wird zur Kenntnis genommen. Es ist nachvollziehbar, dass möglichst keine Wertminderung von Grundstücken gewünscht ist. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Wertminderungen eintreten. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass viele verschiedene Faktoren bei der Wertermittlung eines Grundstückes bzw. einer Immobilie eine Rolle spielen. Zwar trägt auch die bauplanungsrechtliche Situation zum Verkehrswert bei. Allerdings ist sie nicht allein ausschlaggebend. Grundstückswertminderungen stellen daher nicht ohne weiteres einen eigenständigen Abwägungsposten dar. Sie sind jedoch in der Gesamtabwägung im Sinne einer angemessenen und vertretbaren städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen, dass also keine übermäßige Belastung oder vollständige Entwertung eintreten sollte. Die Aufstellung von Bebauungsplänen dient nicht dem Werterhalt einzelner Grundstücke, sondern der städtebaulichen Ordnung. Dabei ist der Stadt bekannt, dass bei Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die unterschiedlichen Interessen im Rahmen der Ermittlung des abwägungserheblichen Materials in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Entscheidend für die Frage, ob die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf</p>

	<p>dessen Verkehrswert haben, ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung. Vorliegend ist anzuführen, dass der Bereich "Sandäcker" bereits gewerblich geprägt ist und auch im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Gewerbestandort bestätigt wurde. Eine derartige Beeinflussung des Verkehrswertes der Grundstücke durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt demnach nicht vor.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wir dachten erst, dass sich die Staubproblematik durch ein bereits errichtetes Gebäude etwas gebessert hätte, mussten dann aber feststellen, dass die zueinander liegenden Gebäude von der Fa. Heydt und der Halle in der Hasengärtlestraße 72 eine Korridorbildung begünstigen und der Staub trotzdem da ist. Bei trockenem Wetter ziehen Sandsturmähnliche Staubwolken durch die Nachbarschaft und legen sich auf unseren Fahrzeugen und PV Anlage nieder. Bei nassem Wetter gleicht die Hasengärtlestraße ab dem Wertstoffhof in Richtung Plangebiet eher einem Sumpfgebiet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Staubproblematik wird zur Kenntnis genommen. Es ist verständlich, dass möglichst kein Staub gewünscht ist. Um die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" beurteilen zu können hat die Stadt von der Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG ein Gutachten zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" erstellen lassen. Dieses Gutachten lag für jedermann zugänglich öffentlich aus. Als zusammenfassendes Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass die Berechnungen zum Thema "Staub" zeigen, dass die Feinstaub – und Staubbiederschlagsimmissionen die Immissionsgrenzwerte an allen Aufpunkten deutlich unterschreiten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Das Büro Sieber beschreibt Emissions- und immissionsmindernde Maßnahmen mit Reinigung der Fahrwege, Fahrwegbefeuchtung, Befeuchtung an der Siebanlage, Abwurfhöhen, Fahrgeschwindigkeit auf dem Betriebsgelände: maximale Fahrgeschwindigkeit von maximal 10 km/h. Ich bestehe auf eine Einhaltung dieser Maßnahmen und</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Einhaltung der Emissions- und Immissionsmindernden Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßnahmen ent-</p>

<p>vor allem auf eine Kontrolle. Papier ist geduldig und die Berechnungen beziehen sich, verständlicher Weise, auf optimal eingehaltene Voraussetzungen. Die allgemeine Praxis jedoch zeigt, dass Regelungen eher großzügig verstanden werden und zum Beispiel Abrollcontainer durchaus unsanft abgesetzt und die Fahrgeschwindigkeit der LKW's weit über 10 km/h liegen. Sieb- und Brechanlagen wurden bis zum aktiven Protest der Nachbarschaft eingesetzt.</p>	<p>sprechen dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis. Diese Anforderungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt und sind nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Im VBP, Punkt 6.2.4.2 steht, "Das Plangebiet eignet sich für die vorliegende Planung auf Grund seiner schon vorgegebenen Struktur sowie der räumlichen Nähe zum bereits vorhandenen Standort der Firma Heydt. Die Firma Heydt betreibt in der Hasengärtlestraße 54 einen Wertstoffhof mit Umladestation für Abfälle, eine Aufbereitungsanlage für Altholz und Bauschutt sowie Bereitstellungsflächen für Materialien verschiedener Art. Das vorliegende Plangebiet befindet sich ca. 200 m südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Heydt." In den 200m zwischen den Betriebsgrundstücken der Fa. Heydt haben sich Firmen angesiedelt, die eine nicht Lärm- Staub- und Umweltbelastigende Tätigkeit ausüben, selbst Wohnbebauungen wurden genehmigt. Diese unterschiedlichen Nutzungen kollidieren miteinander und führen unweigerlich zu Konflikten. Man stellt sich die Frage, warum es nicht möglich war der Fa. Heydt ein zusammenhängendes Grundstück mit weniger Konfliktpotential in Aussicht zu stellen, schließlich gab es früher bereits Einwendungen gegen die Firma Koch, die sich auf dem jetzigen Grundstück der Firma Heydt ansiedeln wollte.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Standort wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzuführen, dass im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle öffentlichen und privaten Belange einer umfassenden Abwägung zugeführt werden. Die möglichen Nutzungskonflikte wurden ermittelt und bewertet. Hierfür hat die Stadt verschiedene Gutachten, unter anderem zu den Themen Lärm, Erschütterungen und Luftschadstoffe, erstellen lassen. Zusammenfassend lässt sich dabei festhalten, dass die erstellten Gutachten zu dem Ergebnis kamen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, welche sich über den gesetzlich zulässigen Vorgaben befinden.</p> <p>Des Weiteren ist anzuführen, dass sich der Standort aus den in der Stellungnahme bereits zitierten Gründen besonders gut für das vorliegende Vorhaben eignet. Zudem stellt bereits der Flächennutzungsplan die Fläche als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Stadt hat sich damals bewusst mit den möglichen Standorten für die Ansiedlung von Gewerbe im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung aus dem Jahr 2011 wurden sogar noch weitere gewerbliche Bauflächen angrenzend an den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" und an den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" geplant.</p>

	<p>Zudem hat man sich 2011 bewusst für die Beibehaltung der Fläche als gewerbliche Baufläche entschlossen. Bei dieser Entscheidung wurden grundsätzlich verschiedene Standortkriterien herangezogen. Unter anderem wurden folgende Kriterien berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild - Geringer Eingriff in den Naturhaushalt - Voraussichtlich gute Tragfähigkeit des Baugrundes - Großflächige Parzellierung möglich (topographische Bedingungen) - Gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz - Geringer peripherer Erschließungsaufwand/Entwässerung <p>Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt Aulendorf zwar keine gesonderte Standortalternativenprüfung mehr durchgeführt. Jedoch hat sie bei Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens die Geeignetheit des Standortes beurteilt. Es ist fest zu halten, dass sich der Stadt kein offensichtlich besserer Standort im Stadtgebiet für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens aufdrängt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Ich kann mir vorstellen, dass die momentane Situation auch für die Firma Heydt, auf mehreren, nicht zusammenhängenden Grundstücken, einem Betrieb nachzugehen, eher suboptimal ist. Aber auch wir sind Bürger der Stadt Aulendorf und bezahlen hier Grund- und Gewerbesteuer. Zwar bieten wir nicht so viele Arbeitsplätze wie die Firma Heydt, trotzdem wünsche ich mir, dass auch meine Befürchtungen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle öffentlich-rechtlichen und privaten Belange einer umfassenden Abwägung zugeführt. Es ist verständlich, dass überdurchschnittliche Lärm-, Staub- und Umweltbelastungen nicht hinnehmbar</p>

		<p>erst genommen werden. Ich wehre mich dagegen, überdurchschnittliche Lärm- Staub- und Umweltbelastungen hin nehmen zu müssen.</p>	<p>sind. Allerdings ist vorliegend nicht davon auszugehen, dass derartige Beeinträchtigungen erfolgen. Es wurden entsprechende Gutachten (Erschütterung, Lärm, FFH) erstellt und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung geprüft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.3	<p>Bürger 3</p> <p>Stellungnahme vom 02.06.2020:</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister, hiermit zeige ich die Vertretung von XXXX XXXXX XXXXXX, Hasengärtle.XX, 88326 Aulendorf, XXXXX XXXXXXX XXXXX, Hasengärtlestr.XX, 883256 Aulendorf sowie XXXXX XXXX XXXXX, Hasengärtlestr. XX, 88326 Aulendorf an.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Vollmacht wird anwaltlich versichert.</p> <p>Alle sind jeweils Eigentümer von im streitgegenständlichen Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücken. (Flurstücke 1570/1 - XXXXX, 1570/2 - XXXXXX, 1570/4-XXXXX) (1570/x = 1570/1,2,3,4,5)</p> <p>Namens und in Vollmacht meiner Mandanten nehme ich zum Entwurf und Begründung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Fa. Heydt wie folgt Stellung und erhebe nachfolgende Einwendungen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>A. Verstoß gegen §1 Abs.7 BauGB</p> <p>Gemäß §1 Abs.7 BauGB sind öffentliche und private Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gerecht gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Eine solche gerechte Abwägung ist streitgegenständlich jedoch nicht erfolgt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Abwägungsgebot wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich bewusst, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander abzuwägen sind. Vorliegend hat die Stadt auf der einen Seite insbesondere auf den Belang der gesunden</p>

	<p>Wohn- und Arbeitsverhältnisse geachtet. Wobei festzuhalten gilt, dass Gewerbe- und Industriegebiet vorwiegend und ausschließlich dem Gewerbe dienen. Zwar sind ausnahmsweise auch Wohnnutzungen zulässig. Allerdings muss dementsprechend bei Wohnnutzung im Gewerbe- oder Industriegebiet mit entsprechenden Auswirkungen gerechnet werden. Jedoch immer unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte. Hierfür hat die Stadt entsprechende Gutachten gefordert, um die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere in immissions- und emissionsrechtlicher Sicht und folglich auch die Verträglichkeit der Nutzungen beurteilen zu können. Auf der anderen Seite steht der Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und auf privater Seite die betrieblichen Interessen der Firma Heydt. Im Ergebnis sieht die Stadt das geplante Vorhaben als vereinbar mit den bestehenden Nutzungen an und hat daher den betrieblichen Interessen mehr Gewicht beigemessen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>I. Prüfung weiterer Standorte:</p> <p>Gemäß Nr.6.2.4 des Textteils wurden keine weiteren Standorte geprüft.</p> <p>Begründet wird dies unter Nr.6.2.4.1 ff mit der räumlichen Nähe des schon in der Hasengürtle 54 bestehenden Wertstoffhofes mit Umladestation für Abfälle, einer Aufbereitungsanlage für Altholz und Bau-schutt sowie Bereitstellungsflächen für Materialien verschiedener Art. Das Plangebiet befände sich ca. 200 m südlich des bestehenden Betriebsgeländes.</p> <p>Weiter wird ausgeführt, dass die allgemeine Zielsetzung der Planung sei, die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsgerichtete</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Prüfung weiterer Standorte wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist anzuführen, dass im Hinblick auf das gemeindliche Planungsermessen eine Bauleitplanung unter dem Aspekt der Alternativenabwägung nur dann als rechtsfehlerhaft erweist, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Bereits im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Stadt hat sich damals bewusst mit den möglichen Standorten für die Ansiedlung von Gewerbe im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung aus dem Jahr 2011 wurden sogar</p>

<p>Nutzung beim Umschlag und bei der Entsorgung von Aushub und Bauschutt sowie bei Baumischabfällen zu ermöglichen.</p> <p>Streitgegenständlicher, für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan ausgewählte Standort ist, insbesondere in Bezug auf Lärm-, Staub und Erschütterungsimmissionen, sehr konfliktträchtig bzgl. der angrenzenden Nachbarschaft.</p> <p>Streitgegenständlicher vorhabensbezogener Bebauungsplan führt dazu, dass die vom bis dato schon bestehenden Betrieb der Fa. Heydt in der Hasengärtlestr.54 ausgehenden Emissionen nun nochmals durch einen 2. Betrieb im Süden verstärkt werden.</p> <p>Insbesondere die auf den Flurstücken 1570/x befindliche Wohnbebauung wäre durch streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplan sodann von Norden und Süden mit Emissionen der Fa. Heydt belastet.</p> <p>(Zu den von der Fa. Heydt tatsächlich ausgehenden Emissionen wird der Unterzeichner später noch ausführlicher ausführen.)</p> <p>Das im Rahmen des §1 Abs.7 BauGB bestehende Abwägungsgebot hätte daher zumindest erfordert, dass für das Vorhaben der Fa. Heydt weitere Standorte geprüft werden.</p> <p>Das Abwägungsgebot des §1 Abs.7 BauGB erfordert zumindest eine solche Prüfung. Die Unterlassung einer solchen Prüfung stellt einen Verstoß gegen §1 Abs.7 BauGB dar.</p>	<p>noch weitere gewerbliche Bauflächen angrenzend an den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" und an den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" geplant. Zudem hat sich die Stadt 2011 bewusst für die Beibehaltung der Fläche als gewerbliche Baufläche entschlossen. Bei dieser Entscheidung wurden grundsätzlich verschiedene Standortkriterien herangezogen. Unter anderem wurden folgende Kriterien berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild - Geringer Eingriff in den Naturhaushalt - Voraussichtlich gute Tragfähigkeit des Baugrundes - Großflächige Parzellierung möglich (topographische Bedingungen) - Gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz - Geringer peripherer Erschließungsaufwand/Entwässerung <p>Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt Aulendorf zwar keine gesonderte Standortalternativenprüfung mehr durchgeführt. Jedoch hat sie bei Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens die Geeignetheit des Standortes beurteilt. Es ist fest zu halten, dass sich der Stadt kein offensichtlich besserer Standort im Stadtgebiet für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens aufdrängt. Insbesondere auf die genannte Konfliktträchtigkeit des Standortes in Bezug auf Lärm-, Staub und Erschütterungsimmissionen wird auf die konkreten Abwägungsvorschläge zu den, im Rahmen dieser Stellungnahme, vorgebrachten Einwände zu den erstellten Gutachten und dem Umgang mit den Emissionen bzw. Immissionen verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
---	--

II. Betriebsbeschreibung

Unter Nr.6.2.4.4. führen Sie aus, dass Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht Bestandteil der Satzung werden, um die Möglichkeit zu haben, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können.

Voraussetzung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist jedoch die genaue Beschreibung der geplanten Tätigkeit.

Soweit Sie unter Nr.6.2.4.4 nun ausführen, dass für das Vorhaben und damit die Tätigkeit der Fa. Heydt auf streitgegenständlichen Flurstück 1570 aufgrund der an sich wandelnden Erfordernissen der Nutzung eine Anpassung möglich sein muss, belegen Sie somit zugleich die Wertlosigkeit der ausgelegten Gutachten über die Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmissionen. Sämtliche Gutachten gehen nur von bestimmten Tätigkeiten aus.

So geht das Lärmgutachten in seiner schalltechnischen Untersuchung z.B. davon aus, dass die Fa. Heydt nur eine Keestrack Mobile Screening Plant Type 31 Combo betreiben wird, (hierzu im Einzelnen auch noch später)

Das von Ihnen in Nr.6.2.4.4 angeführte wandelnde Erfordernis der Nutzung kann jedoch auch dazu führen, dass anstelle dieser Kee-strack Mobile Screening Plant aufgrund einer umfangreicheren Nutzung eine größere und bedeutend lärmintensivere oder auch z.B. eine reine Brecheranlage Anlage zum Einsatz kommt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Betriebsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass eine Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Tatsache ist, dass ein zweckgebundenes Konzept entwickelt wird. Das bedeutet allerdings nicht, dass das Vorhaben bis ins kleinste Detail in ein planungsrechtliches Korsett gezwungen werden muss. Vielmehr besteht nach ständiger Rechtsprechung Einigkeit darüber, dass auch die Voraussetzungen für eine breite Nutzungspalette geschaffen werden können, sofern das planerisch vorgegebene Nutzungsspektrum in seinem Kern erhalten bleibt. Nicht jedoch darf der Plan nur eine "Hülle" sein, die vom Vorhabenträger nach Gutdünken ausgefüllt werden kann.

Unter § 3 der Satzung ist vorliegend geregelt, was verbindlicher Bestandteil der Satzung werden soll. Dort steht insbesondere geschrieben, dass jene Inhalte aus des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 31.01.2020 Bestandteil der Satzung werden, die die wesentlichen Grundzüge des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. die Grund- und Umriss, die Dachform und Dachneigung, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Retentionsmulde sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Zudem wird der Rahmen durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechend eng gefasst. Vorliegend ist die Fläche als „Umschlags- und Aufbereitungsfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung steckt den zulässigen Rahmen für die Art der in dem Bereich möglichen baulichen Nutzung. Dieser Rahmen wird nochmals durch die positive Aufzählung der zulässigen baulichen Anlagen konkretisiert. Darüber hinaus wurde neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere auch eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen, welche zum einen die Betriebszeiten und zum anderen

		<p>die Dauer des Betriebes der Siebanlage begrenzt. Eine unbeschränkte Möglichkeit der Anpassung der Tätigkeit ist demnach nicht gegeben. Es ist daher nicht richtig, dass keine Grundkonzeption vorhanden ist. Die Begründung sollte lediglich verdeutlichen, dass minimale Änderungen an Fassade und Innenraum möglich sein sollen, weil hierdurch der Kern des Plankonzeptes gerade nicht berührt wird.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, dass vorliegend davon auszugehen ist, dass anstelle der "Keestrack Mobile Screening Plant" aufgrund einer umfangreicheren Nutzung eine größere und lärmintensivere oder auch z.B: eine reine Brecheranlage zum Einsatz kommen könnte, kann dies nicht nachvollzogen werden. Weder die Größe der Gebäude noch der Umriss sind variabel. Zudem ist anzuführen, dass die Fima Heydt parallel ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchführt. Dabei ist zu beachten, dass die immissionsschutzrechtliche Genehmigung die Zulassung einer bestimmten Anlage zur Folge hat. Bei einer Anlagenänderung wäre ein erneutes Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) notwendig. Dabei wäre die Anlagenänderung unter Zugrundelegung der aktuellen Sach- und Rechtslage zu beurteilen. Vorliegend ist lediglich die Verwendung einer mobilen Siebträgeranlage geplant und Grundlage des Genehmigungsverfahrens. Zur Klarstellung wird jedoch unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste eine "mobile Siebträgeranlage" aufgenommen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist.</p>
	<p>Die im Schallgutachten ermittelten Lärmwerte (welche im Übrigen auf Grundlage falscher Annahmen berechnet wurden, hierzu jedoch ebenfalls später) würde sodann nicht mehr stimmen. Die benachbarte Wohnbebauung wäre sodann erheblich höheren Lärmimmissionen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu möglichen Nutzungsänderungen wird zur Kenntnis genommen. Klarstellend sei jedoch angemerkt, dass eine etwaige Nutzungsänderung sich lediglich im Rahmen des planerisch vorgegebenen bewegen darf.</p>

<p>ausgesetzt, welche die in einem Gewerbegebiet und damit auch streitgegenständlichen eingeschränkten Industriegebiet zulässigen Werte möglicherweise bei weitem überschreiten würden.</p> <p>Das ausgelegte Lärmgutachten berechnet die von der Fa. Heydt nach Aufnahme deren gemäß vorhabensbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Tätigkeit ausgehenden Lärmemissionen daher auf Grundlage eines Betriebsablaufes, welches sich jederzeit ändern und damit zu weit höheren Immissionen bei den Nachbarn führen kann.</p>	<p>Vorliegend sind nicht nur Art und Maß der baulichen Nutzung vorgegeben sondern es wurden auch die zulässigen Betriebszeiten und die Verwendungsdauer der Siebanlage verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus hat man die vorgebrachten Bedenken zum Anlass genommen unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste eine "mobile Siebträgeranlage" aufzunehmen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist.</p> <p>Etwaige Nutzungsänderungen zu einem späteren Zeitpunkt sind seitens des Vorhabenträgers bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Erforderlichenfalls ist in diesem Zusammenhang die erneute Vorlage einer immissionsschutzfachlichen Begutachtung erforderlich. Im Bebauungsplan sind bereits lärmschutztechnische Bestimmungen enthalten, um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu gewährleisten. Die Überwachung der Einhaltung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Da Sie im Textteil des Bebauungsplanes bewusst auf eine Detailinhalte und damit auf eine Detailbeschreibung der geplanten Tätigkeit der Fa. Heydt verzichtet haben, öffnen Sie der Fa. Heydt bewusst die Möglichkeit die Nutzung und damit den Betriebsablauf und Tätigkeit auf dem Flurstück 1570 jederzeit zu ändern.</p> <p>Durch diese der Fa. Heydt eingeräumte Möglichkeit deren Tätigkeit jederzeit den wandelnden Erfordernissen der Nutzung anzupassen, sind sämtliche vorgelegten Gutachten unbrauchbar, da aus diesen somit nicht zu entnehmen ist, welche Immissionen schlussendlich bzw.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Es ist nachvollziehbar, dass möglichst wenig Beeinträchtigungspotential gewünscht ist. Auf der anderen Seite steht jedoch das Bedürfnis des Vorhabenträgers und der Stadt nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen. Daher hat sich die Stadt vorliegend dazu entschlossen, die Betriebsbeschreibung nicht als verbindlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erklären. Dennoch wurde das Vorhaben ausreichend eingegrenzt, um eine umfassende Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange vorzunehmen. Vorliegend ist die Fläche als „Umschlags- und Aufbereitungsfläche“ festgesetzt. Diese</p>

nach Rechtskraft des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes irgendwann tatsächlich auf die Nachbarschaft zukommen können.

Ohne genaue Festlegung der gemäß vorhabensbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Tätigkeiten können die vom Vorhaben voraussichtlich ausgehenden Emissionen keinesfalls bestimmt oder berechnet werden.

Bei einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan müssen Anlagen entsprechend ihrer Auswirkung hinreichend beschrieben werden.

Streitgegenständlich ist dies nicht einmal ansatzweise der Fall.

Die auf Grundlage der ausgelegten Immissionsgutachten für die Entscheidung zur Durchführung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans angenommenen Emissions- bzw. Immissionswerte entsprechen daher nicht den möglicherweise nach Rechtskraft des vorhabensbezogenen Bebauungsplan tatsächlich gegebenen Werten.

Eine Begründung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist mit den sich aus diesen in den Gutachten aufgeführten und berechneten bzw. gemessenen Werten keinesfalls möglich. Ein Erlass streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplan ist daher allein aus diesem Grund nicht möglich.

Entsprechend sind auch die Ausführungen unter Nr.6.2.5.6 bzgl. der im Gutachten Sieber berechneten und gemessenen Lärm-Immissionen für eine Begründung bzw. Rechtfertigung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ohne jeglichen Wert und können damit nicht als Begründung für streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplan dienen.

Festsetzung steckt den zulässigen Rahmen für die Art der in dem Bereich möglichen baulichen Nutzung. Dieser Rahmen wird nochmals durch die positive Aufzählung der zulässigen baulichen Anlagen konkretisiert. Darüber hinaus wurde neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere auch eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen, welche zum einen die Betriebszeiten und zum anderen die Dauer des Betriebes der Siebanlage begrenzt. Eine unbeschränkte Möglichkeit der Anpassung der Tätigkeit ist demnach nicht gegeben. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Firma Heydt für Ihre Tätigkeit in einem separaten Verfahren eine immissionschutzrechtliche Genehmigung beantragt hat und etwaige Nutzungsänderungen einer erneuten Genehmigung bedürften.

Dennoch hat man die vorgebrachten Einwendungen zum Anlass genommen deutlich zu machen, dass vorliegend keine Brecheranlage geplant ist. Zur Klarstellung wird daher unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste eine "mobile Siebträgeranlage" aufgenommen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist.

Gleichermaßen entsprechen die Ausführungen unter Nr.7.2.3.7 „Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA lärm wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten lärm-schutztechnischen Bestimmungen alle Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.“ Diese Ausführungen sind somit ebenfalls falsch und entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Ohne genaue Bestimmung der erlaubten Tätigkeiten, kann nicht festgestellt werden, inwieweit die Vorgaben bzgl. Lärmschutz erfüllt werden. Unterschiedliche Tätigkeit führen zu unterschiedlichen Emissionen.

Gemäß der Betriebsbeschreibung Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen Heydt für dieses Flurstück 1570 werden unter Nr.3 (Beschreibung der beantragten Einrichtungen, Tätigkeiten und Verfahren u.a. folgende Tätigkeiten beantragt:

Antrag zum Betrieb einer Aufbereitungs- und Siebanlage für Erdaushub, Oberboden und Baustellenabfälle

Antrag zum Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen nach den neuen GewAbfV

Sämtliche Gutachten, d.h. sowohl die schalltechnischen Untersuchungen als auch Untersuchungen bzgl. Erschütterungen wurde ausschließlich auf Grundlage des Betriebes einer Siebanlage erstellt. Wie aus obiger Betriebsbeschreibung jedoch ersichtlich wird, wurde von der Fa. Heydt nur der Betrieb einer Siebanlage, sondern ebenfalls

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Aufbereitungs- und Siebanlage wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass ein Antrag zum Betrieb einer Aufbereitungs- und Siebanlage für Erdaushub, Oberboden und Baustellenabfälle gestellt wurde. Allerdings ist anzuführen, dass es sich um ein und dieselbe Anlage handelt. Eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen ist nicht mit einer Brecheranlage gleich zu setzen. Es ist daher auch nicht richtig, dass die Gutachten auf falscher Grundlage erstellt wurden. Es ist nicht mit der Verwendung einer Steinbrecheranlage zu rechnen. Zur Klarstellung wird daher unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste eine "mobile Siebträgeranlage" aufgenommen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist.

auch der Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen, d.h. im Ergebnis einer Steinbrecheranlage beantragt.

Dennoch wurden sämtliche Gutachten ausschließlich auf Grundlage einer Annahme eines ausschließlichen Betriebes einer Siebanlage erstellt.

Dass eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen, d.h. eine Steinbrecheranlage zu um ein vielfaches höheren Lärmimmissionen als auch Erschütterungen führt als eine Siebanlage, bedarf keiner speziellen technischen Kenntnisse.

Trotz dieser bestehenden Betriebsbeschreibung und damit Kenntnisse Ihrerseits, dass zusätzlich zur bis dato nur kommunizierten Siebanlage, tatsächlich auch schon jetzt zum jetzigen Zeitpunkt der Betrieb einer Steinbrecheranlage vorgesehen ist, haben Sie dies verschwiegen. Gemäß Ihren Ausführungen unter Nr.6.2.4.4 haben Sie dies offensichtlich sogar bewusst verschwiegen und versucht der Fa. Heydt über die in Nr.6.2.4.4 angeführten wandelnden Erfordernissen der Nutzung, den Betrieb einer Steinbrecheranlage zu ermöglichen ohne die betroffenen Anwohner hierüber zu informieren.

Es handelt sich vielmehr sogar um einen offensichtlich bewussten Täuschungsversuch gegenüber den betroffenen Anwohnern.

Ihnen war damit auch definitiv bekannt, dass die ausgelegten Gutachten nicht die nach Rechtskraft des vorhabensbezogenen Bebauungsplan tatsächlich auftretenden Lärmimmissionen wiedergeben. Ihnen war damit auch bekannt, dass der unter Nr.7.2.3.7 angeführte

Abwägung/Beschluss:

Der Vorwurf einer bewussten Täuschungshandlung wird zur Kenntnis genommen. Er kann jedoch nicht nachvollzogen werden und wird vehement zurückgewiesen. Es ist nicht richtig, dass der Betrieb einer Steinbrecheranlage vorgesehen ist. Zur Klarstellung wird daher unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste eine "mobile Siebträgeranlage" aufgenommen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist. Folglich wurde auch nichts verschwiegen. Vielmehr legt die Stadt besonderen Wert auf ein transparentes und rechtmäßiges Verfahren. Die ausgelegten Gutachten basieren auf den Betriebsabläufen und den technischen Anlagen, welche auch als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung dienen.

Der Einwand, dass nicht erkennbar sei, wo die zweite Anlage zur Aufbereitung von Mischabfällen stehen soll wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzumerken, dass keine zwei Anlagen geplant oder beantragt sind.

Nachweis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten lärmschutz-technischen Bestimmungen alle Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes erfüllt seien, tatsächlich überhaupt nicht geführt werden konnte. Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Hasengärtle 54 der Fa. Heydt 2018 (FISr.Nr. 1634/4) beschrieben Sie das Vorhaben damals noch wie folgt:

„Die Bauschuttzubereitung erfolgt mittels einer mobilen Brech- und Siebanlage. Die Brechanlage wird mit einem 20 to Ladegerät (Schau-fellader) bestückt.“

Diese nähere Beschreibung hat nun selbst die Fa. Heydt in deren Betriebsbeschreibung offensichtlich bewusst weggelassen und die gleiche Tätigkeit nun mit lediglich einer Anlage zur Zubereitung von Baumischabfällen beschrieben.

Auch aus der Beschreibung der Betriebseinrichtungen und Tätigkeit kann nicht eindeutig entnommen werden, wo diese 2. Anlage zur Zubereitung von Mischabfällen stehen soll.

Sollte das Verfahren streitgegenständlichen vorhabensbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden, müssen Sie mit einer entsprechenden strafrechtlichen Prüfung rechnen.

Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das LRA in deren Stellungnahme vom 28.05.2019 bereits auf diese Betriebsbeschreibung hingewiesen hatte und anregte anhand dieser detaillierten Betriebsbeschreibung nochmals genau zu prüfen, welche Teile der Betriebsbeschreibung in den vorhabensbezogenen Bebauungsplan übernommen werden sollen.

<p>Dass Sie trotz dieses Hinweises und Ihrer Abwägung/Beschluss „die Stellungnahme zur Betriebsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt“, gemäß Nr.6.2.4.4 des Entwurfs aufgrund angeblicher wandelnder Erfordernisse der Nutzung, explizit Detailinhalte des Vorhabens- und Erschließungsplanes nicht in die Satzung aufnehmen, belegt auch eindeutig den Vorsatz Ihrer Täuschungshandlung.</p>	
<p>Die Berücksichtigung der in §1 Abs.6 aufgeführten Belange und damit gerechte Abwägung iSd §1 Abs.7 BauGB ist mit einer solchen ungenauen und offenen Beschreibung überhaupt nicht möglich. Des Weiteren müsste insbesondere diese Problematik der fehlenden Bestimmbarkeit der genauen Betriebstätigkeit in der Abwägung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Abwägungsgebot wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich bewusst, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander abzuwägen sind. Vorliegend hat die Stadt auf der einen Seite insbesondere auf den Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geachtet. Hierfür hat die Stadt entsprechende Gutachten gefordert, um die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere in immissions- und emissionsrechtlicher Sicht und folglich auch die Verträglichkeit der Nutzungen beurteilen zu können. Auf der anderen Seite steht der Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und auf privater Seite die betrieblichen Interessen der Firma Heydt. Im Ergebnis sieht die Stadt das geplante Vorhaben als vereinbar mit den bestehenden Nutzungen an und hat daher den betrieblichen Interessen mehr Gewicht beigemessen. Hierbei ist insbesondere fest zu halten, dass das Vorhaben ausreichend durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert wurde. Zu nennen sind dabei vor allem die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie aber auch die Festsetzung zu lärmschutztechnischen Bestimmungen. Zur Klarstellung wird jedoch unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste</p>

	<p>eine "mobile Siebträgeranlage" aufgenommen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist.</p>
<p>III. Lärmgutachten (Schalltechnische Untersuchung)</p> <p>Abgesehen von der unter Nr.1 vorgetragenen Unbrauchbarkeit des schalltechnischen Gutachtens, ist das schalltechnische Gutachten der Büro Siebers auch inhaltlich fehlerhaft. Das Ergebnis würde auch im Falle eines ausschließlichen Betriebes einer Siebanlage nicht den tatsächlich zu erwartenden Lärmimmissionen entsprechen.</p> <p>Das Gutachten geht in seiner Berechnung davon aus, dass ausschließlich eine Siebanlage der Fa. Keestrack in Betrieb sein wird.</p> <p>Das Büro Sieber berechnet die Lärmimmissionen anhand des gemäß Herstellerdatenblatt angegebenen Schall-Leistungspegels, d.h. setzt in deren Berechnung den im Herstellerblatt der Fa. Keestrack angegebenen Schall-Leistungspegel an.</p> <p>Das Büro Sieber hat bei dessen Berechnung jedoch nicht berücksichtigt, dass der im Herstellerdatenblatt angegebene Schall-Leistungspegel lediglich den Schall-Leistungspegel beim Leerbetrieb der Siebanlage wiedergibt.</p> <p>Läuft die Siebanlage jedoch nicht leer, d.h. ohne Siebvorgang, sondern wird auch tatsächlich gesiebt, führt dies selbstverständlich zu weit höheren Lärm-Emissionen.</p> <p>Da es bzgl. Lärm-Emissionen selbstverständlich einen großen Unterschied macht, welche Art von Boden, d.h. fein- oder grobkörnig, mit</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen. Inwiefern diese fehlerhaft sein sollen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der in dem Datenblatt der Fa. Keestrack angegebene Schallleistungspegel wurde im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung eine Plausibilitätsprüfung anhand der einschlägigen Literatur unterzogen (vgl. hierzu Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Bericht vom 27. Juni 2001, S. 24/25). Hier ist für ein ähnliches Gerät und den gleichen Arbeitsvorgang (Doppeldeckersieb: Maschineneinsatz und Arbeitsprozess: Trennung von Baureststoffen in die Fraktionen < 50 mm, 50-90 mm, > 90 mm. Zum Doppeldeckersieb gehören 3 Förderbänder.) exakt der gleiche Schallleistungspegel von 110 dB(A) wie der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Schallleistungspegel aufgeführt. Zudem sei in diesem Zusammenhang auf die Anmerkung in dem o.g. Datenblatt verwiesen, dass der Antriebsmotor pegelbestimmend ist. Die Einwände können daher aus fachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Für die im Übrigen monierten Emissionsansätze ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht durch das Büro Sieber messtechnisch ermittelt wurden. Dies ist bei der Durchführung von Immissionsprognosen generell unüblich, da noch nicht vorhandene Nutzungen keiner messtechnischen Prüfung unterzogen werden können. Alle im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung herangezogenen</p>

vielen oder großen Steinen durchsetzt oder eben nicht etc., kann der Hersteller in seinem Datenblatt natürlich auch nur ein Schall-Leistungspegel im Leerbetrieb angeben.

Da der Betrieb der Siebanlage selbstverständlich aber immer nur Siebvorgängen erfolgen wird, wären die schalltechnischen Berechnungen des Büros Siebers selbst im Falle eines ausschließlichen Betriebes einer Siebanlage völlig unbrauchbar und können damit nicht als Begründung streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplans dienen.

Des Weiteren hat eine Siebanlage idR 2 Förderbänder. Förderbänder können teilweise auf 9 m hochfahren werden, d.h. gesiebte Material fällt sodann aus 9m Höhe auf einen Lagerplatz oder Container. Dass es bzgl. Lärmemissionen einen riesigen Unterschied macht, ob aus einer solche Höhe Sand, Humus, Steinbrocken oder Bauschutt auf den Lagerplatz fällt, bedarf sicherlich auch keinen näheren Erläuterungen.

Der rechnerische Zuschlag der Fa. Sieber für die Förderbänder ist daher unseriös.

Ähnliches gilt für den gemessenen Schall-Leistungspegel beim Containertausch. Es dürfte unstrittig sein, dass man Container auf verschiedene Art und Weise tauschen bzw. absetzen kann.

Ein solcher Tausch kann vorsichtig und damit mit weitaus weniger Lärm-Emissionen, sodann aber bedeutend zeitintensiver ausgeführt werden.

Emissionsansätze entspringen der einschlägigen Literatur; dies ist im Gutachten auch entsprechend dokumentiert. Diese Einwände sind daher als sinnfrei zurückzuweisen und bedürfen keiner weiteren Behandlung.

In diesem Zusammenhang erübrigen sich auch die Einwände einer möglicherweise errichteten Mauer, da keine messtechnische Ermittlung erfolgte und das genannte Bauwerk bei den Ausbreitungsrechnungen nicht berücksichtigt wurde.

Inwiefern eine Abwägung auf Basis des genannten Gutachtens nicht möglich sein, kann aufgrund der o.g. Ausführungen nicht nachvollzogen werden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Oder eben, wie es im täglichen Betrieb der Fall sein wird, zeitsparend durch schnelles und meist unsanftes Abstellen der Container. Dies führt selbstverständlich zu weitaus höheren Lärm-Emissionen beim Austausch der Container.

Den Mitarbeitern des Fa. Heydt war selbstverständlich bekannt, wann und wo die Messungen des Büro Siebert durchgeführt wurden. Entsprechend setzten diese die Container während der Messung, ohne Rücksicht auf den erhöhten Zeitaufwand, selbstverständlich sehr vorsichtig ab.

Dies entspricht aber nicht dem tatsächlichen Betriebsablauf. Während dem normalen Betriebsablauf ist Zeit gleich Geld, d.h. während des normalen Betriebsablaufes werden die Container daher nicht annähernd so sanft abgesetzt wie während der bekannten Messungen. Auch in diesem Punkt entsprechen die Ergebnisse des Büro Siebert nicht den während eines normalen Betriebsablaufes tatsächlichen Schall-Leistungspegel.

Während eines normalen Betriebsablaufes ist der Schall-Leistungspegel daher weitaus höher als im Gutachten der Fa. Siebert angegeben. Um die tatsächlichen Lärm-Immissionen in der Nachbarschaft zu ermitteln, hätte das Büro Siebert ohne vorherige Mitteilung an die Fa. Heydt messen müssen.

Ähnliches gilt auch für den gemessenen Schall-Leistungspegel beim Betrieb des Schaufelladers sowie Entleerung der Muldenkipper.

Gemäß Fußnote des Gutachtens fanden diese Messungen ausschließlich bei Entleerung und Verschiebung (Betrieb des Schaufelradladers) von Kies statt.

Die Entleerung oder Verschiebung von Kies führt jedoch zu weitaus geringeren Lärm-Emissionen als die Entleerung oder Verschiebung von z.B. Bauschutt.

Gemäß Betriebsbeschreibung ist u.a. die Lagerung und Bereitstellung von Baumischabfällen und Wertstoffen vorgesehen.

Reiner 32mm Kies, wie bei der Messung des Büro Siebert wird während des normalen Betriebes daher wohl niemals entleert oder verschoben.

Es wird sich gemäß beigefügten Foto vielmehr hauptsächlich um Baustellenmischabfälle handeln.

Mit den vom Büro Siebert durchgeführten Messungen, wurden daher der Schall-Leistungspegel von Vorgängen gemessen, welche im normalen Betrieb niemals stattfinden werden.

Insofern entsprechen die im Gutachten des Büros Siebert gemessenen Werte nicht annähernd den beim normalen Betrieb auftretenden Werten.

Das ausgelegte Gutachten eignet sich daher auch diesbezüglich nicht ansatzweise zur Feststellung der in der Nachbarschaft auftretenden Lärm-Immissionswerten.

Abschließend gilt noch festzuhalten, dass vor den Messungen zu den nördlichen Flurstücken 1570/x eine Steinmauer errichtet wurde, (siehe beigefügtes Foto)

Diese Mauer ist jedoch weder gemauert, noch in sonstiger Weise fest miteinander verbunden. Es sind lediglich einzeln aufeinander aufgesetzte Betonelemente, welche jederzeit wieder entfernt bzw. anderweitig verwendet werden können.

Dass diese Mauer Einfluss auf die Messergebnisse hatte, bedarf sicherlich keinen weiteren Erläuterungen.

Die erforderliche Abwägung ist auf Grundlage dieses Gutachtens daher nicht möglich.

Die in der Auslegung dargestellte Abwägung berücksichtigt vorgenannte Problematik in keinsten Weise.

Der Textteil streitgegenständlichen Bebauungsplan enthält unter Nr.7.2.1.7 bzw. Nr.7.2.3.7 „Schutzgut Mensch“ bzgl. im Plangebiet auftretenden Emissionen ausschließlich Ausführungen zu Lärmemissionen.

Dass das hierzu beauftragte Gutachten aus mehreren Gründen falsch bzw. bzgl. der tatsächlich auftretenden Lärmemissionen völlig unbrauchbar ist und damit nicht als Nachweis für die Erfüllung von Lärmvorgaben dienen kann, wurde bereits unter II. ausführlich dargelegt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum "Schutzgut Mensch" wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht richtig, dass in dem Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei Ausführungen zu möglicherweise auftretenden Erschütterungs- und Staubemissionen vorzufinden sind. Unter Punkt 8.2.1 ist zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes aufgeführt. Unter Punkt 8.2.1.7 wird das Plangebiet unter dem Aspekt des "Schutzgut Mensch" festgehalten. Auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet

Nicht nachvollziehbar und damit fehlerhaft anzusehen, ist aber auch die Tatsache, dass der Textteil streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplans keinerlei Ausführungen zu möglicherweise auftretenden Erschütterungs- und Staubemissionen enthält.

Bei Verwirklichung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan wird das Schutzgut Mensch, d.h. insbesondere die in der Nähe befindliche Nachbarschaft, zusätzlich zu den Lärmimmissionen auch durch Erschütterungs- und Staubimmissionen beeinträchtigt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr.7 c BauGB sind dies schwerwiegenden Belange. Entsprechend bestand eine Pflicht auch diese Einwirkungen zu prüfen und zu diesen auszuführen.

1. Erschütterungen

Bei Verwirklichung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan werden während der normalen Betriebstätigkeit der Fa. Heydt erhebliche Erschütterungen in der Nachbarschaft auftreten.

Selbst ohne Betrieb einer Sieb- oder gegebenenfalls sogar Steinbrecheranlage sind meine Mandanten schon erheblichen Erschütterungen ausgesetzt.

Selbst das Abstellen der Container führt schon zu unerträglichen Erschütterungen auf den Grundstücken und in den Häusern meiner Mandanten.

Die bzgl. der Erschütterungseinwirkungen auf das Schutzgut Mensch, liegen 2 Gutachten vor. Ein Messgutachten vom 13.12.019 sowie ein geologisches Gutachten vom 14.11.1994.

bereits gewerblich genutzt wird und somit bereits Lärmemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen einwirken sowie der Tatsache, dass der Plangebiet auch darüber hinaus keine Bedeutung für die Naherholung hat (wenig attraktives Ortsbild und keine angebundenen Rad- oder Wanderwege) kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung zu. Im Weiteren wird unter Punkt 8.2.3 eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Dabei werden unter anderem beim Schutzgut Mensch aber insbesondere auch bei den anderen Schutzgütern die zu erwartenden Belastungen durch Lärm und Erschütterungen sowie das Freiwerden von Staub und unter Umständen auch Schadstoffen aufgeführt und bewertet.

Es erfolgt keine Planänderung.

a) Messgutachten vom 13.12.2019

aa) Auch besteht gleichermaßen wie beim Lärmgutachten das Problem, dass ausschließlich beim Betrieb einer Siebanlage ausgehenden Erschütterungen gemessen wurden.

Maßgeblich für auftretenden Erschütterungseinwirkungen ist jedoch auch das Abstellen der Container. Mit diesen Erschütterungseinwirkungen sind meine Mandanten derzeit schon schwer belastet. Wie schon ausgeführt, führt das Abstellen der Container schon jetzt zu erheblichen Erschütterungen in der Nachbarschaft.

Das Abstellen von Containern gehört sogar schon jetzt zum täglichen Betrieb der Fa. Heydt und wird nach Rechtskraft des vorhabensbezogenen Bebauungsplan und damit nach Aufnahme der kompletten Betriebstätigkeit der Fa. Heydt sogar noch um einiges vervielfachen.

Ohne Berücksichtigung und damit Messung sämtlicher relevanten Vorgänge einer normalen Betriebstätigkeit, gibt das Gutachten vom 13.12.2019 in keinsten Weise die nach Aufnahme der Betriebstätigkeit die tatsächlich auftretenden Erschütterungseinwirkungen wieder.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Umfang der Messung wird zur Kenntnis genommen. Gemessen wurde der Betrieb der Siebanlage. Aus fachlicher Sicht wird dies auch als ausreichend angesehen, da die Erschütterungen durch die übrigen betrieblichen Vorgänge als vernachlässigbar im Vergleich zu den Erschütterungen, welche durch die Siebanlage hervorgerufen werden zu sehen sind. Betriebliche Vorgänge wie Fahrbewegungen durch Lkw oder den Tausch von Containern sind in Gewerbegebieten alltäglich und bedürfen diesbezüglich keiner besonderen Betrachtung.

Es erfolgt keine Planänderung.

bb) Des Weiteren wurde, wie schon bei der schalltechnischen Untersuchung, nicht berücksichtigt, dass die Fa. Heydt gemäß deren Betriebsbeschreibung auch eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen und damit gegebenenfalls auch eine Steinbrecheranlage auf dem Gelände betreiben wird, (wie schon unter Lärm ausgeführt, haben Sie dies mit den Ausführungen unter Nr.6.2.4.4 auch

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Erschütterungen wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist anzuführen, dass die Nutzung einer Steinbrecheranlage nicht geplant ist. Zur Klarstellung wird unter Punkt 2.1 des Textteiles in die positive Zulässigkeitsliste eine "mobile Siebträgeranlage" aufgenommen. Hierdurch wird im Umkehrschluss geregelt, dass keine Brecheranlage zulässig ist. Die Auswirkungen der zulässigen Siebträgeranlage wurden gemessen und der Abwägung

(schon mit einer gezielten unauffälligen Formulierung vorbereitet.)
Eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen führt selbstverständlich zu weit größeren Erschütterungen als eine Siebanlage.

Um die Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch beurteilen zu können, hätte daher zwingend auch Messungen beim Betrieb einer solcher Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen vorgenommen werden müssen.

Da dies leider nicht geschehen ist, sagt das Gutachten damit nichts über die auftretenden Erschütterungseinwirkungen bei einer normalen Betriebstätigkeit auf dem Gelände aus.

cc) Des Weiteren ist aus dem Gutachten auch nicht zu entnehmen, was während dem Betrieb der Anlage gesiebt wurde. Gemäß der Beschreibung der Anlage unter Nr.1 des Gutachtens (Betrieb zum Sieben von Aushubböden) wird es sich vermutlich lediglich um feinkörniges Material gehandelt haben. Die Anwohner beobachteten, dass während der Messungen ausschließlich feiner Boden gesiebt wurde. Es dürfte nachvollziehbar sein, dass das Sieben von Humus oder sonstigen mit nur kleinen oder wenigen Steinen versetztem Aushubboden zu bedeutend weniger Erschütterungen führt als das sieben von mit groben Steinen versetzten Aushub oder gar Baustellenabfällen. Gemäß Betriebsbeschreibung dient die Siebanlage auch zum sieben von Baustellenabfällen. Es muss davon ausgegangen werden, dass während der Messungen ausschließlich feiner Aushubboden gesiebt wurde.

zugeführt. Dabei ist insbesondere festzuhalten, dass es nicht richtig ist, dass lediglich feinkörniges Material während der Messung gesiebt wurde. Vielmehr wurde gerade auch grobes Material (Steine in Kopfgröße) gesiebt. Die Stellungnahme wird daher zurückgewiesen. Sie lässt im Ergebnis keine substantiierten Einwände gegen die fachgutachterlichen Ermittlungen erkennen und daher werden diese nicht erschüttert.

<p>Ein solcher Vorgang entspricht jedoch nicht der überwiegenden Betriebstätigkeit. Entsprechend können die Ergebnisse von Messungen bei einem Siebvorgang von feinen Aushubboden nicht als Werte zur Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen herangezogen werden.</p>	
<p>dd) Weiter wird auf Seite 6 des Gutachtens ausgeführt, wurden des Weiteren Schwinggeschwindigkeiten die von außen einwirken, wie z.B. Verkehr, aus der Bewertung herausgefiltert. Dies hat Herausfilterung hat erheblichen Einfluss auf die Messergebnisse. Es kann jedoch nicht nachvollzogen in welchem Umfang diese Filterung vorgenommen wurden und in welcher Höhe diese Filterung das dargestellte Messergebnis verändert hat.</p> <p>ee) Aus vorgenannten Gründen gibt das Gutachten vom 13.12.2019 daher leider nicht die bei einem normalen Betriebsablauf tatsächlich auftretenden Erschütterungseinwirkungen wieder und kann daher nicht als Grundlage zur Beurteilung der Erschütterungseinwirkungen dienen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Herausfiltern des Verkehrs usw. bezieht sich auf das Beobachten und Festhalten der Ereignisse während der Messungen und in der Dokumentation. Es wurde kein Messsignal gefiltert und somit keine „Ereignisse“ während dem Betrieb der Anlage ausgeblendet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>b) Gutachten vom 14.11.1994</p> <p>Dass die normale Betriebstätigkeit der Fa. Heydt zu weitaus erheblicheren Erschütterungseinwirkungen führen wird als das Gutachten vom 13.12.2019 zu suggerieren versucht, wird auch aus dem Gutachten vom 14.11.1994 deutlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Bodengutachten aus dem Jahr 1994 wird zur Kenntnis genommen. Das erstellte Gutachten von damals kann nicht auf die heutigen Bodenverhältnisse übertragen werden. Die Bodenverhältnisse haben sich seither erheblich verändert und entsprechen nicht mehr den dem Gutachten von 1994 zu Grunde gelegten Verhältnissen. In den vergangenen Jahren fanden</p>

Das Gutachten vom 14.11.1994 bezieht sich auf die Bodenverhältnisse des gesamten ehemaligen Flurstücks 1570, d.h. auch auf die Flurstücke 1570/x und damit auch auf Grundstücke meiner Mandanten.

Wie im Gutachten mehrmals ausgeführt, wird es bei Erschütterungen und Aushubentlastungen, was bei einer normalen Betriebstätigkeit der Fa. Heydt der Fall sein wird, in der gesamten Abfolge immer wieder zu Bodenverflüssigungen kommen, was dann eine Einstufung in die Bodenklasse 2 zur Folge hat.

Unter 5.1 wird weiter ausgeführt, dass die über die gesamte Fläche bestehenden Bodenverhältnisse bei Belastung und Erschütterungen Langzeitsetzungen (Endwert in ca. 1-2 Jahren) im gesamten Gebiet (ehemaliges Flurstück 1570, d.h. 1570 + 1570/x) zur Folge haben werden. Die geplante Betriebsaufnahme der Fa. Heydt würde daher zu nicht unerheblichen Setzungsrissen an den Gebäuden der Nachbarschaft (Flurstücke 1570/x) und damit meinen Mandanten führen. Des Weiteren übertragen sich Erschütterungen bei zusammenhängenden Schichten iVm mit der Bodenklasse 2 nachweisbar am leichtesten im Vergleich zu sonstigen Bodenklassen. Eine bessere Übertragung wie bei den vorhandenen gesamten, mit Gutachten vom 14.11.1994 im streitgegenständlichen Bereich festgestellten Bodenschichten, ist nur selten gegeben. Eine Übertragung von selbst leichten Erschütterungen ist daher kaum zu vermeiden.

Diese schon durch die Containertätigkeit gegebenen und noch zu erwartenden Erschütterungen, stellen einen erheblichen Eingriff in die Belange Schutzgut Mensch als auch Wohnverhältnisse dar.

umfangreiche Abgrabungen und Auffüllungen statt. Dabei wurde insbesondere auch mit Schotter aufgefüllt. Schotter zeichnet sich als besonders schwingungsresistent aus. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Gutachten von 1994 nicht zur Beurteilung der Erschütterungswirkungen herangezogen werden kann. Um diese Auswirkungen jedoch im Rahmen der Abwägung bewerten zu können wurde von einem Fachgutachter ein entsprechender Messbericht erstellt. Es besteht kein vernünftiger Zweifel an der Richtigkeit des von der Geotechnik GmbH erstellten Messbericht. Die auf Grundlage des Bodengutachtens von 1994 vorgebrachten Einwände können den aktuellen, auf den jetzigen Bodenverhältnissen basierenden Messbericht nicht erschüttern.

In Bezug auf die Bodenverhältnisse ist außerdem anzuführen, dass kein Bedürfnis für ein weiteres Baugrundgutachten besteht. Das Gebiet ist bereits bebaut; im Übrigen wurden die Ergebnisse aus dem Gutachten von 1994 beachtet. So wurden beispielsweise die zur Bodendurchlässigkeit getroffenen Aussagen durch die Planung eines Retentionsbeckens berücksichtigt.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Die fehlende diesbezügliche Abwägung im Textteil des Bebauungsplans, stellt einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des §1 Abs.7 BauGB dar.</p> <p>Zu beachten bzgl. der zu erwartenden Erschütterungen ist auch folgendes: Schon 2008 war die praktisch gleiche Änderung des Bauungsplanes geplant wie nun heute auch. Beim damaligen Genehmigungsverfahren schrieb das LRA mit Schreiben vom 22.08.2008 Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse durch das Vorhandensein von Seeton muss zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Des Weiteren wurde aufgrund zu erwartenden Erschütterungen gefordert, dass auf die eingebnete Fläche eine Niveauanhebung von gut 2 Meter erfolgen muss. Dass für diese Niveauanhebung zu verwendende Material hatte aus bindigen Material zu bestehen. Der erforderliche fachgerechte Materialeinbau sollte mittels Fremdüberwachung dokumentiert werden.</p> <p>Die geforderte Einebnung der Fläche wurde von der Fa. Koch mittels auffüllen mit Bauschutt durchgeführt. Eine Niveauanhebung ist bis heute nicht erfolgt.</p>	
<p>c) Entgegen den Messungen gemäß Gutachten vom 13.12.2019 waren meine Mandanten durch die bisherige (Container) Tätigkeit der Fa. Heydt bereits schon erheblichen Erschütterungseinwirkungen ausgesetzt. Auch dies macht deutlich, dass die im Gutachten vom 13.12.2019 ermittelten Werte (aus vorgenannten Gründen) nicht der tatsächlich auftretenden Werten entsprechen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wahrnehmung von Erschütterungseinwirkungen ist jedoch sehr subjektiv, weshalb dies die fachgutachterliche Einschätzung nicht erschüttern kann. An der Fachkompetenz und Erfahrung des Sachverständigenbüros besteht kein vernünftiger Zweifel.</p> <p>Es erfolgt kein Planänderung.</p>

2. Staubeinwirkungen

Bzgl. der zu erwartenden Staubentwicklung liegt ein Gutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vor.

Leider beruht auch dieses Gutachten auf einer fehlerhaften Annahme der Betriebsabläufe.

Das Gutachten geht davon aus, dass jährlich 21.000 Tonnen Abfälle angeliefert werden und hiervon 15.000 Tonnen mit einer mobilen Siebanlage aufbereitet und die restlichen 6.000 Tonnen in Containern oder Gebinden zwischengelagert und zu größeren Transporteinheiten zusammengestellt werden. Gemäß Betriebsbeschreibung der Fa. Heydt wird jedoch zusätzlich noch eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen betrieben. Dies wurde im Gutachten nicht berücksichtigt.

Maßgeblich und bedeutend schwerwiegender ist jedoch die Tatsache, dass gemäß Betriebsbeschreibung auch gefährliche Abfälle wie z.B. asbesthaltige Baustoffe gelagert werden. Selbst wenn man die durch den Betrieb der Aufbereitungsanlage für Baustellenmischabfälle außer Acht lassen würde, würde die Lagerung von asbesthaltigen Baustoffen selbst bei sehr geringen Staubemissionen in der Nachbarschaft zu erheblichen Gesundheitsgefährdungen der Anwohner führen. Aufgrund der offenen Hallen macht es auch keinen Unterschied, dass diese im überdachten Bereich gelagert und bereitgestellt werden sollen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Staubeinwirkungen wird zur Kenntnis genommen.

Soweit vorgebracht wird, dass zusätzlich eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen betrieben werden soll und dies nicht im Gutachten berücksichtigt wurde ist vorzubringen, dass dies nicht richtig ist. Es ist weder die Nutzung einer Brecheranlage zu erwarten noch handelt es sich bei der Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen um eine zweite technische Anlage. Die verwendete technische Anlage übernimmt sowohl das Sieben als auch das Aufbereiten der Baustellenmischabfälle. Die Baustellenmischabfälle sind Teil der angenommenen 21.000 Tonnen Abfälle. Bei den aufzubereitenden Baustellenmischabfällen handelt es sich um mineralischen Bauschutt, der gesiebt werden soll. Im Gutachten wurde diese Abfallart und die Siebung berücksichtigt.

Soweit vorgebracht wird, dass auch gefährliche, z.B. asbesthaltige Abfälle umgeschlagen werden sollen und dies zu asbesthaltigen Stäuben in der Nachbarschaft führt, welche selbst bei sehr geringen Konzentrationen zu Gesundheitsgefährdungen führen kann und die Halle und der Staubbiederschlag hier nicht von Bedeutung seien ist folgendes anzumerken:

Gefährliche Abfälle werden ausschließlich in geschlossenen Gebinden (abgedeckte Container, BigBags) angeliefert und zwischengelagert. Insbesondere asbesthaltige Abfälle sind in zugelassenen und ordnungsgemäß verschlossenen BigBags verpackt.

Ziel ist die Zusammenstellung wirtschaftlicher Transporteinheiten. Es erfolgen keine Entleerungs- und sonstigen Umschlagvorgänge, die zu Staubemissionen

<p>Selbst die geringsten Staubimmissionen mit asbesthaltigen Staub kann zu erheblichen Gesundheitsschäden der betroffenen Personen und damit meiner Mandanten führen.</p> <p>Das Staubgutachten berücksichtigt in keinster Weise, dass die ermittelten Staubimmissionen in der Nachbarschaft asbesthaltig sein können.</p> <p>Asbesthaltiger Staub kann selbst schon in geringer Konzentration zu erheblichen Gesundheitsschäden der betroffenen Personen führen.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass die gemäß Gutachten ermittelten Staubimmissionen möglicherweise asbesthaltig sind, spielt die Höhe des Staubniederschlages keine Rolle mehr. Allein die Gefahr, dass die Möglichkeit besteht, dass dieser asbesthaltig sein könnte, stellt einen der-gestalten Eingriff in das Schutzgut Mensch und gesunde Wohnverhältnisse dar, dass streitgegenständlicher vorhabensbezogener Bebauungsplan allein schon aus diesem Grund keinesfalls erlassen werden kann.</p> <p>Ein Erlass wäre daher nur möglich, soweit bei den Nachbarn und damit bei meinen Mandanten überhaupt kein Staubniederschlag und damit Staubimmissionen auftreten würden. Dies ist jedoch definitiv nicht der Fall.</p> <p>Es stellt auch einen gravierenden Verstoß dar, dass diese Problematik im Bebauungsplan überhaupt keine Erwähnung findet.</p> <p>Von einer Abwägung wie von §1 Abs.7 iVm §1 Abs.6 BauGB gefordert, kann daher auch bzgl. dieser Punkte nicht ansatzweise die Rede sein.</p>	<p>führen können. Lediglich die Fahrbewegungen führen zu Staubemissionen. Diese wurden in unserem Gutachten berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	---

V. Vorheriger Hallenbau

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass eine gerechte und damit objektive Abwägung iSd §1 Abs.7 BauGB von Ihnen wohl auch nicht vorgesehen war.

Im Gemeindeblatt vom 18.04.2019 wurden Sie wie folgt zitiert:

"Die damalige Baugenehmigung war ein Teilschritt in der Realisierung eines Anlagenbetriebes für die Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen."

Genau dieser Anlagenbetrieb für die Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen ist nun Grundlage streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplans.

Gemäß dieser Aussage hatten Sie daher schon zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der Halle mit deren Genehmigung und Bau Fakten für den nun streitgegenständlichen Bebauungsplan geschaffen. Die schon genehmigte und auch gebaute Halle ist ein Teil des gesamten Betriebskonzeptes der Fa. Heydt und damit auch streitgegenständlichen Bebauungsplans.

Ohne Verwirklichung streitgegenständlichen Bebauungsplans dürfte sich der Bau der Halle wohl als Fehlinvestition herausstellen.

Durch entsprechende bewusste Genehmigung der Halle, haben Sie Fakten geschaffen und sich im Falle einer Nichtrealisierung streitgegenständlichen Bebauungsplans möglicherweise auch schadensersatzpflichtig gemacht, dass Ihnen eine objektive und damit gerechte Abwägung iSd §1 Abs.7 BauGB überhaupt nicht mehr möglich war.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum vorherigen Hallenbau wird zur Kenntnis genommen. Die damalige Baugenehmigung erteilt, weil dieser Teil des Vorhabens in einem faktischen Gewerbegebiet baugenehmigungsfähig war. Allerdings war der Firma Heydt von Anfang an bewusst, dass der restliche Teil des Vorhabens bzw. das Vorhaben insgesamt einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Im Übrigen ist es nicht richtig, dass hierdurch das Abwägungsgebot tangiert wird. Die Stadt hat nach wie vor die Planungshoheit inne. Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch auf tatsächlichen Erlass des Bebauungsplanes. Grundsätzlich liegen etwaige Vorleistungen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers. Hierzu gehören zum Beispiel Planungskosten aber auch einzelne Investitionen, soweit sie planungsrechtlich für untergeordnete Einzelmaßnahmen bereits zulässig wären oder auch Kosten des Grunderwerbs.

Durch die erteilte Genehmigung für den Hallenbau ist keine Verpflichtung eingegangen worden das gesamte Vorhaben zu genehmigen. Die Stadt ist frei in ihrem Abwägungsvorgang und nicht an einem bestimmten Ausgang des Verfahrens gebunden.

Es erfolgt keine Planänderung.

VI. Enteignungsgleicher Eingriff

Entgegen den Ausführungen im Bebauungsplan führt die geplante normale Betriebstätigkeit der Fa. Heydt somit Immissionen in der Nachbarschaft, welche entgegen den ausgelegten Gutachten weit über die für ein Gewerbegebiet zulässigen Immissionen hinausgehen.

Die Rechtskraft des vorhabensbezogenen Bebauungsplans würde somit dazu führen, dass meine Mandanten durch die sodann unmittelbare Nachbarschaft der Fa. Heydt Immissionen ausgesetzt wären, welche einem uneingeschränkten Industriegebiet entsprechen würden.

Selbst wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen der Flurstücke 1570/x unverändert bleiben, würde die Umwandlung des benachbarten Flurstücks 1570 dazu führen, dass meine Mandanten Immissionen eines Industriegebietes ausgesetzt wären und sich damit faktisch plötzlich selbst innerhalb eines Industriegebiet befinden würden.

Bzgl. der Immissionen macht es keinerlei Unterschied, ob man sich selbst direkt in einem Gebiet findet oder sich dieses ohne Abstände in direkter Nachbarschaft befindet.

Der Erlass streitgegenständlichen Bebauungsplan wäre daher ein unzulässiger enteignungsgleicher Eingriff gegenüber meinen Mandanten.

Dies insbesondere auch deshalb, da Sie trotz der schon länger diskutierten Problematik des eingeschränkten Industriegebietes in streitgegenständlichen Gebiet noch am 23.02.2010 den Neubau eines Fliesenfachgeschäftes mit Betriebsleiterwohnung und am 23.10.2010

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum enteignungsgleichen Eingriff wird zur Kenntnis genommen. Allerdings setzt ein enteignungsgleicher Eingriff ein rechtswidriges hoheitliches Handeln voraus. Vorliegend jedoch ist dies nicht ersichtlich, sondern es handelt sich um Bauleitplanung mit gerechtem Interessenausgleich. Zudem kann dem Vorwurf nicht zugestimmt werden, dass die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Heydt“ auf die Nachbarschaft mit denen eines Industriegebietes gleichzusetzen sind. Zwar ist es richtig, dass das Vorhaben der Fa. Heydt grundsätzlich in einem Industriegebiet zulässig wäre allerdings besteht ein entscheidender Unterschied darin, dass in einem Industriegebiet im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine weitaus größere Nutzungspalette zulässig wäre. Dabei ist zu beachten, dass der zulässige Störgrad von Gewerbebetrieben im Industriegebiet baurechtlich grundsätzlich nicht limitiert ist. Das bedeutet zwar nicht, dass den Immissionen keine Grenzen gezogen werden aber es zeigt, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht gleichermaßen abzuschätzen sind. Vorliegend ist das Vorhaben ausreichend konkret definiert, um insbesondere die immissions- und emissionsrechtlichen Auswirkungen ermitteln und bewerten zu können. Dies ist vorliegend geschehen und entsprechend in die Planung bzw. Abwägung mit eingeflossen. Insbesondere ist dabei auch zu berücksichtigen, dass bereits vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegend faktisch von einem Gewerbegebiet auszugehen ist. Ein Gewerbegebiet dient jedoch vorwiegend dem Gewerbe. Ausnahmsweise kann Wohnnutzung zwar zugelassen werden. Jedoch muss dementsprechend mit entsprechenden Auswirkungen gerechnet werden. Allerdings immer unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte.

<p>den Neubau eines Wohnhauses (mit Kinderzimmer) mit Lagerhalle genehmigt hatten.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>VII Artenschutz</p> <p>Gemäß den Vorgaben des §1 Abs.6 Nr.7a BauGB wurde für streitgegenständlichen vorhabensbezogenen Bebauungsplan auch eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese ist jedoch lückenhaft und damit fehlerhaft, da das Umfeld des Plangebietes nicht wie gefordert in seiner Gesamtheit miteinbezogen wurde.</p> <p>So wurde im Rahmen der Untersuchung, das westlich an das Grundstück angrenzende Industriegleis nicht begangen, obwohl das dortige Vorkommen von Eidechsen bekannt war. Dies obwohl diesem Gleisbereich, nach Vergrämung der Eidechsen im 200m nördlich entfernten Gleiskörper vor ca. 3 Jahren, ein besonderer Schutzstatus zugesprochen wurde.</p> <p>Zu einem früheren Zeitpunkt wurden Bäume östlich des Industriegebietes gefällt und auf den Gleisen an der nördlichen Grundstücksgrenze abgelegt.</p> <p>In diesem größeren Totholzhaufen wurden Feststellungen gemacht, die im Gutachten unzulässiger Weise nicht erwähnt wurden.</p> <p>Des Weiteren wurden auch Molche, die in unmittelbarer Nachbarschaft durch Molchfallen nachgewiesen wurden, nicht kartiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Das Industriegleis wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Erfassungen begangen, es wurden jedoch keine Zauneidechsen festgestellt. Wie im artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellt, wurde auf das Vorkommen der Zauneidechsenpopulation auf dem ehemaligen Bahngleis (Meldung eines Anwohners) verwiesen. Da keine Konkretisierung der "Feststellungen" auf den abgelegten Holzstämmen gemacht wurde, kann kein Bezug darauf genommen werden. Das Vorkommen der Molche als nicht streng geschützte Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant, das Vorkommen streng geschützter Molcharten ist habitatbedingt auszuschließen.</p> <p>Das Lagern von Baumaterialien führt im Gegensatz zur getroffenen Ausführung nicht zu einer Vergrämung von Zauneidechsen, sondern zu einer Strukturanreicherung. Zauneidechsen nutzen strukturarme Areale deutlich weniger. Zum einen schafft beispielsweise Totholz bessere Sonnmöglichkeiten als Steine bzw. Gleisschotter, da sich das Material schneller erwärmt. Zum anderen werfen die Materialien auch Schatten auf zu stark besonnte Bereiche. Insbesondere in der Zeit von Juni bis September, wenn die Temperaturen teils sehr hoch sind, suchen Zauneidechsen schattigere Bereiche auf.</p> <p>Prinzipiell wurden die Planänderungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange im Umgang mit Zauneidechsen noch einmal überarbeitet und es wurde eine deutlich größere Maßnahmenfläche geplant, welche dem dauerhaften Erhalt der Zauneidechsenpopulation zugutekommen wird.</p>

	<p>Nicht beachtet und untersucht wurde, dass aufgrund Beschattung der Gleiskörper durch Kanalrohre, Betonplatten, Container- und Containerabdeckungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Eidechsen auf das Plangebiet abgewandert sind.</p>	
	<p>VIII. Bisherige Verstöße der Fa. Heydt</p> <p>Abschließend erlaube ich mir noch darauf hinzuweisen, dass auch die Zuverlässigkeit der Fa. Heydt, insbesondere bzgl. Umweltauflagen einer näheren Überprüfung unterzogen werden sollte. 1. So wurde beispielsweise das im Gutachten vom 13.12.2019 aufgeführte Kleingewässer südlich der Aufbereitungshalle zu Jahresbeginn von der Fa. Heydt abgegraben und unzulässiger Weise mit Bauschutt aufgefüllt.</p> <p>Trotz kartierter Eidechsen wurde südlich dieser Halle Grabungs- und Auffüllarbeiten durchgeführt. Der östlich am Industriegleis verlaufende Drainagegraben wurde zu einem früheren Zeitpunkt aufgefüllt, obwohl das Vorkommen von Fröschen bekannt war.</p> <p>Auch die in der Baugenehmigung vom 13.09.2011 enthaltenden Vorgaben wurden von der Fa. Heydt nicht erfüllt.</p> <p>Durch die auf dem Flurstück 1570 bereits durchgeführten Bauvorhaben bzw. Betriebstätigkeiten, entstanden schon in der Vergangenheit aufgrund Lärm-, Erschütterungs- und Staubemissionen unzumutbare Immissionen bei meinen Mandanten. Entgegen der erfolgten Zusagen der Fa. Heydt, wurden von dieser bis dato allerdings leider noch keinerlei Maßnahme zur Reduzierungen von Erschütterung, Lärm- und Staubemissionen durchgeführt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Firma Heydt wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzuführen, dass Aufgabe der Bauleitplanung die Entwicklung und Leitung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist. Die in baurechtlicher und bautechnischer Hinsicht ordnungsgemäße Ausführung eines Bauvorhabens dagegen unterliegt der Bauüberwachung, die ihre rechtliche Grundlage in § 66 LBO erhalten hat und die allgemeine Überwachungsaufgabe der Baurechtsbehörden aus § 47 Abs. 1 LBO näher konkretisiert.</p> <p>Die Hinweise zu den durchgeführten Arbeiten sowie den Reptilien und Amphibien werden zur Kenntnis genommen. Die Vorkommen waren bekannt und die Maßnahmen wurden in einem Zeitraum außerhalb der Anwesenheitsphase der Arten durchgeführt. Ein Konfliktpotenzial ist daher nicht abzuleiten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 24.01.2020 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 16.06.2020. 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Aulendorf, den 13.07.2020

4 Anlagen

- 4.1 Anlagen zur Stellungnahme vom 22.04.2020 von Bürger 2