

Inhaltsverzeichnis

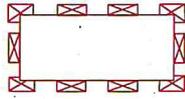
	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zeichenerklärung 5
4	Satzung 6
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 8
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 11
7	Begründung – Sonstiges 31
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 32
9	Begründung – Bilddokumentation 33
10	Verfahrensvermerke 34

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

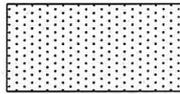
2.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Stadt Aulendorf (Planfassung vom 09.02.1999).

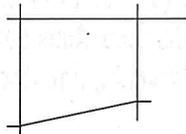
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

3.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.2



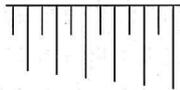
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

1510

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.4



Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1"

Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Stadt Aulendorf (Planfassung vom 09.02.1999) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 21.01.2020.

§ 3 Bestandteile der Satzung

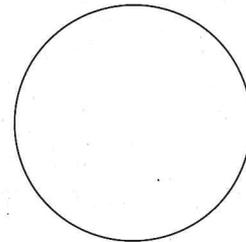
Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.01.2020. Der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" wird die Begründung vom 21.01.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 In-Kraft-Treten

Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

5.2 Abgrenzung und Beschreibung des Aufhebungsbereiches

- 5.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden von Aulendorf westlich der "Hasengärtlestraße".

- 5.2.1.2 Der Aufhebungsbereich grenzt im Osten an die "Hasengärtlestraße" an. Westlich grenzt der Aufhebungsbereich an stillgelegte Bahngleise an. Südlich verläuft die Bahnstrecke "Herbertingen-Aulendorf". Im nördlichen Bereich stößt der Geltungsbereich dieser Aufhebung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1", und zwar ohne Lücke oder Überlagerung, an.

- 5.2.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1570 sowie 1659 (Teilfläche).

5.3 Entwicklung und Systematik der Planung

- 5.3.1.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt.

- 5.3.1.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4 Erfordernis der Planung

- 5.4.1.1 Die Stadt Aulendorf hat im Jahr 1998 den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufgestellt. Ziel der Planung war grundsätzlich die Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt für den Aufhebungsbereich bisher ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Hierdurch wird jedoch der Gebietscharakter eines Industriegebietes unterlaufen, weshalb ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" eingeleitet

wurde. Der südliche Bereich jedoch ist nicht Teil des Änderungsverfahrens. In diesem Bereich beabsichtigt die Stadt dagegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung dieses Teilbereiches dient der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Es soll sichergestellt werden, dass für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB kein rechtswidriger Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr § 34 BauGB.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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

5.5 Übergeordnete Planungen

- 5.5.1.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 5.5.1.2 Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.
- 5.5.1.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.6 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.6.1 Stand vor der Aufhebung

- 5.6.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt derzeit für den Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Dabei wurden erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

5.6.2 Stand nach der Aufhebung

- 5.6.2.1 Durch die vorliegende Planung wird der vorliegende Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich sind damit gegenstandslos. Die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.
- 5.6.2.2 Zukünftig soll durch den in Planung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu eine zweckgebundene Steuerung des Bereichs ermöglicht werden.

- 6.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 6.1.1.1 Durch die vorliegende Planung wird der südwestliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufgehoben. Für den Aufhebungsbereich beabsichtigt die Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Für den Fall, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan irgendwann aufgehoben wird, soll sichergestellt werden, dass nicht der aus rechtlicher Sicht angreifbare rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr ein gem. § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Die Aufhebung dient folglich der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.
- 6.1.1.2 Der Bereich der Aufhebung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf. Nordöstlich schließt die "Hasengärtlestraße" an; im Westen wird das Gebiet von einem noch im Aufhebungsbereich liegenden stillgelegten Bahngleis begrenzt. Südlich verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Im nördlichen Bereich der Aufhebung stößt der vorliegende Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker II"; die hier anschließenden Flächen sind von kleinteiliger gewerblicher Bebauung geprägt.
- 6.1.1.3 Der Aufhebungsbereich selbst wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche.
- 6.1.1.4 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Aufhebungsbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die im Bereich ausgeübte und auch zukünftig vorgesehene Nutzung (Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.
- 6.1.1.5 Für die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 6.1.1.6 Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 1,31 ha.
- 6.1.1.7 Durch die Aufhebung entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, da das Gebiet nach der Aufhebung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB (mit Misch- bzw. Gewerbegebietscharakter) anzusehen ist und demnach keine weitergehenden Eingriffe als bei fortdauernder Gültigkeit des Bebauungsplanes zulässig sein werden.
- 6.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.1.2.1 Regionalplan:
- Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 6.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).
- 6.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:
- Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Der Aufhebungsbereich ist hierin als gewerbliche Baufläche (G, Bestand) dargestellt. Die im Bereich ausgeübte und auch zukünftig vorgesehene Nutzung (Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.
- In den Flächennutzungsplan wurden die wesentlichen Zielaussagen des Landschaftsplanes integriert. Hierzu zählen die nachrichtliche Übernahme der umliegenden Schutzgebiete und Biotope (siehe die beiden nachfolgenden Punkte) sowie die Darstellung einer potenziellen Ausgleichsfläche südwestlich der Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen" bis zu der Bebauung entlang der Landesstraße L284 weiter westlich bzw. bis zu den Grenzen des FFH-Gebietes im Bereich "Achtobel" weiter südlich. Weder die Schutzgebiete/Biotope noch die potenzielle Ausgleichsfläche werden von der Planung beeinträchtigt (siehe unten).
- 6.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):
- Rund 150 m weiter südwestlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Aufhebungsbereichs. In der südwestlich liegenden Teilfläche ist eine ehemals gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie kartierte magere Flachland-Mähwiese verzeichnet, die bei den Kartierungen im Rahmen der Erarbeitung des Managementplans zu o.g. FFH-Gebiet jedoch nicht mehr als FFH-Lebensraumtyp erfasst wurde (laut Kartierung im Jahr 2018 "Wiederherstellung innerhalb von 6 Jahren voraussichtlich nicht möglich"). Die kürzeste Entfernung vom Aufhebungsbereich zu den

Mähwiesen beträgt etwa 250 m, zu den Auwäldern entlang der "Ach" beträgt die Entfernung mindestens 500 m. Um zu prüfen, ob es durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes kommt, sind der Zustand vor der Aufhebung (Gültigkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) und nach der Aufhebung (Innenbereich gem. § 34 BauGB) anzustellen.

Da der Aufhebungsbereich sowie die umliegenden Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits gewerblich bebaut sind bzw. genutzt werden, ist als Zustand nach der Aufhebung ein Innenbereich gem. § 34 BauGB mit der Gebietstypik "Gewerbegebiet" anzunehmen. Das heißt, dass sich im Aufhebungsbereich Betriebe baulich entwickeln oder neu ansiedeln können, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind; angesichts des baulichen Bestands sind ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Grundstücksfläche sowie Gebäudehöhen um die 10 m denkbar. Der Zustand vor der Aufhebung wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" abgebildet. Dieser setzt im Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet (GI_e) mit der Einschränkung fest, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl mit 0,80, die Geschoßflächenzahl mit 1,60 sowie die maximale Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Da in einem Industriegebiet gerade solche Betriebe untergebracht werden sollen, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist die bestehende Einschränkung des festgesetzten GI als widersprüchlich, zumindest als schwer deutbar anzusehen. Auf Grund der rechtlichen Unbestimmtheit der im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet ist ein exakter Vergleich des Rechtszustandes vor und nach der Bebauungsplan-Aufhebung nicht möglich. Grundsätzlich sind zwei Fälle denkbar: Erstens kann die bestehende Festsetzung so gedeutet werden, dass im eingeschränkten Industriegebiet tatsächlich alle erheblich belästigenden Betriebe unzulässig sind und das GI_e damit faktisch einem Gewerbegebiet gleichkommt. Zweitens kann jedoch die Einschränkung auch als rechtsfehlerhaft und damit ungültig angesehen werden. Daraus würde folgen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes faktisch alle Gewerbebetriebe, auch die erheblich belästigenden, zulässig macht. Im ersteren Fall würden sich durch die Bebauungsplan-Aufhebung keine Änderungen ergeben, die zu einer Verschlechterung für das FFH-Gebiet führen können. Im letzteren Fall würde die Aufhebung eine Verbesserung für das FFH-Gebiet darstellen, da in dem entstehenden Innenbereich erheblich belästigende Gewerbebetriebe auf Grund der umliegenden (Betriebsleiter-)Wohnnutzungen vermutlich nicht zulässig wären. Konkrete Nachweise dazu, ob von einem neuen Bauvorhaben im Aufhebungsbereich Wirkungen ausgehen können, die sich auf das FFH-Gebiet negativ auswirken, sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen. Generell sind jedoch durch die Aufhebung im Vergleich zum Ist-Zustand keine Verschlechterungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

6.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel" (Nr. 4.36.066).

- Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 33 NatSchG BW geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" (Nr. 1-8023-436-0099) und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen" (Nr. 1-8023-436-0098). Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß der durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Aufhebungsbereich selbst hat auf Grund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und wegen der derzeitigen Nutzung (vorwiegend Offenboden) mit Ausnahme der in Teilbereichen bzw. im Umfeld vorkommenden Zauneidechsen keinen großen Lebensraumwert; er ist nicht Teil eines offensichtlichen Wanderkorridors.
- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind daher nicht erkennbar. Zu den Auswirkungen auf den Zauneidechsen-Lebensraum: siehe den Punkt 6.2.1.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume".

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Der Aufhebungsbereich liegt am südlichen Rand eines bestehenden Gewerbegebietes, daher grenzt im Norden gewerbliche Bebauung an. Weiter südlich, westlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten wird der Aufhebungsbereich von der "Hasengärtlestraße" begrenzt. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Entlang der westlichen Grenze des Aufhebungsbereichs verläuft (innerhalb des Geltungsbereichs) ein brachliegendes ehemaliges Industriegleis.
- Der Aufhebungsbereich wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Nach Regenereignissen liegen in verschiedenen Bereichen des Grundstücks temporäre Kleingewässer vor. Hinweise auf

eine Nutzung durch Amphibienarten gibt es jedoch nicht. Im Südwesten wird derzeit in mehreren Haufen Aushub aus Oberboden, Kies und steinigem Material gelagert. Teilweise sind diese ebenfalls mit ruderaler Vegetation bewachsen. Im südlichen Teil besteht eine Maschinenhalle, im nördlichen Bereich ein überdachter Lagerplatz. Dazwischen befindet sich eine asphaltierte Fläche. Westlich des überdachten Lagerplatzes werden derzeit weitere Materialien in Containern gelagert. Im südlichen Bereich besteht entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine Böschung mit sehr hoher und dichter Vegetation. Hier wird auf der nordwestlichen Seite Material abgetragen, sodass sich steile Abbruchkanten gebildet haben. Südöstlich an den Aufhebungsbereich angrenzend befindet sich jüngerer Gehölzaufwuchs (v.a. Weide). An dieser Stelle befindet sich auch (außerhalb des Geltungsbereiches) ein durch Bodenverdichtung entstandenes Kleingewässer, in welchem im November 2019 drei nicht näher bestimmte Grünfrösche beobachtet wurden. Der Aufhebungsbereich selbst ist insgesamt als strukturarm einzuschätzen und bietet wenig Lebensraumpotenzial für eine große Zahl von Tier- und Pflanzenarten.

- Innerhalb des Aufhebungsbereichs sowie im näheren Umfeld wurden Zauneidechsen nachgewiesen (siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.12.2019). Die Zauneidechsen nachweise konzentrieren sich vor allem auf das brachliegende Industriegleis im westlichen Aufhebungsbereich. Der zweite Verbreitungsschwerpunkt befindet sich im Übergangsbereich zwischen teils eingewachsenen gekiesten Flächen mit Ruderalvegetation hin zu kleineren Büschen und Bäumen südöstlich des Geltungsbereichs. Bei den strukturarmen Flächen des zentralen Aufhebungsbereichs handelt es sich größtenteils um suboptimale Lebensräume für die Zauneidechse. Da im unmittelbaren Umfeld gut geeignete Habitats vorhanden sind, liegt eine Einwanderung der im Aufhebungsbereich nachgewiesenen juvenilen Tiere von außerhalb nahe. Auch aufgeschüttete Erdhäufen können potenziell geeignete Reproduktionsstätten darstellen, so dass auch eine Reproduktion innerhalb des Aufhebungsbereichs nicht ausgeschlossen werden kann.
- Im Aufhebungsbereich besteht eine mittlere Vorbelastung in Bezug auf Lärm, Störungen durch Betriebsverkehr und Materialbewegungen im Gebiet selbst und optische Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet. Durch die Bahnlinie im Süden und die Straße im Westen ist die Durchlässigkeit bzw. Erreichbarkeit des Gebietes für bodengebundene Tierarten stark eingeschränkt.
- Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut im Allgemeinen und eine mittlere Bedeutung für die Zauneidechsen zu.

6.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Der Aufhebungsbereich ist Teil der voralpinen Jungmoränenlandschaft. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Im südlichen und südöstlichen Aufhebungsbereich stehen schluffig-sandige Beckensedimente an, aus denen sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe lehmige Parabraunerden entwickelt haben. Im westlichen und nördlichen Aufhebungsbereich kommen über Schwemmsedimenten holozäne Abschwemmungen vor, aus denen sich Gley und Kolluvium-Gley entwickelt haben (siehe Ingenieurgeologisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994). Die Böden sind gering bis sehr gering durchlässig und in anmoorigen Bereichen (bei Vorkommen von Torfen) als wasserstauend einzustufen. Sie haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
- Insbesondere im nördlichen Aufhebungsbereich fanden in der Vergangenheit bereits Auffüllungen statt. Im Zusammenhang mit der Errichtung der vorhandenen Gebäude bzw. überdachten Lagerflächen und der asphaltierten Hoffläche fanden weitere Geländeänderungen statt, durch welche das ursprüngliche Bodenprofil und -relief zerstört wurde und eine weitere Bodenverdichtung erfolgte. Zudem hat die in Teilbereichen vorgenommene Versiegelung dazu geführt, dass die Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht mehr erfüllt werden können. Insgesamt ist von einer großen Vorbelastung der im Aufhebungsbereich anstehenden Böden auszugehen.
- Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz und Altlastenkataster. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Besonders im Bereich anmoorigen, nur wenig tragfähiger Böden muss jedoch mit Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden (z.B. Baugrund-Setzungen).
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Klassenzeichen LIIb2). Die Bedeutung der Bodenfunktionen "Filter und Puffer für Schadstoffe" sowie "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" ist demnach als hoch einzustufen. Diese Bewertung bezieht sich jedoch auf den Zustand der Böden vor der Überprägung durch die erfolgten Umlagerungs-, Verfüllungs- und Bautätigkeiten. Aktuell dürfte die Bedeutung aller Bodenfunktionen deutlich reduziert sein.
- Dem Aufhebungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Aufhebungsbereich nicht vor.
- Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist gering, so dass von einer niedrigen Grundwasserspeisung durch Niederschläge auszugehen ist. Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994 wurde im Aufhebungsbereich ein hoher Grundwasserstand angetroffen.
- Nördlich des Aufhebungsbereichs besteht eine Geländemulde (öffentliche Grünfläche, kleines Feuchtgebiet), die sich ursprünglich in den nördlichen Teil des Aufhebungsbereichs hinein fortsetzte. Die hier oberflächennah bestehenden bindigen Schichten (Anmoor, Seeton und Beckenschluff) stellen eine gut ausgebildete Deckschicht für den Aquifer dar und verhindern potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers. Die Geländemulde hat einen Abfluss zu dem entlang des Industriegleises verlaufenden Graben, der nur temporär Wasser führt.
- Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der Gewerbe- und Industriepark ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Für den Aufhebungsbereich besteht bereits eine Einleitungsgenehmigung für Niederschlagswasser in den Graben, welcher parallel zu dem westlich liegenden Industriegleis verläuft. Schmutzwasser wird dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.

6.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch zählt das Gebiet zum atlantisch getönten Klima des Voralpenraumes. Hinsichtlich der Höhe der Niederschläge wirkt sich besonders der Alpennordstau aus. Die Jahresmitteltemperatur (Station Aulendorf Spiegler) beträgt 7,6 °C und liegt damit 0,3 °C über derjenigen des Landkreises Ravensburg. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 902 mm ebenfalls geringer als der durchschnittliche Jahresniederschlag des Landkreises (1.100 mm). Die östlich angrenzende Schussen-Niederung ist ein Kaltluftsammlgebiet. Es ist davon auszugehen, dass kalte Luftmassen vorwiegend über ihre Zuflüsse, z.B. die südlich liegende "Zollenreuter Ach", in das Schussen-Tal transportiert werden.
- Innerhalb des Aufhebungsbereichs bestehen derzeit nur wenige, sehr kleinflächige bewachsene Bodenbereiche. Der Großteil der Flächen ist entweder bebaut bzw. versiegelt oder durch Offenboden gekennzeichnet. Daher wird im Gebiet die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt, was ein eher ungünstiges Kleinklima zur Folge hat. Die entlang der Grenzen des Geltungsbereichs an den Bahngleisen bestehenden Gehölze tragen zu einer Verbesserung der Luftqualität bei, da sie Stäube binden, Frischluft produzieren und durch Schattwurf und Transpiration für eine lokale Abkühlung und Luftbefeuchtung sorgen können.
- Aus dem betrieblichen Verkehr und der Betriebsausübung generell reichern sich Schadstoffe in der Luft an bzw. werden mit dem Wind verfrachtet. Dies betrifft insbesondere Stäube (siehe hierzu den Punkt 6.2.3.10 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen..." weiter unten). Auch der Kfz-Verkehr der angrenzenden Straße und die Einrichtungen bzw. der Verkehr der nördlich liegenden Gewerbeflächen führt zu einer Vorbelastung der Luftqualität. In Bezug auf Staubniederschlag geht das Luftschadstoff-Gutachten von imA Richter & Röckle (04.12.2019) von einer geschätzten maximalen Vorbelastung von 0,07 g/(m²-d) aus. Selbst dieser Maximalwert liegt noch deutlich unter dem von der TA Luft vorgegebenen Immissionswert zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, so dass – auch bedingt durch die Lage in einem ländlichen Raum mit unmittelbar anschließender freier Landschaft – von einer mäßigen Vorbelastung in Bezug auf Staubniederschlag auszugehen ist.
- Dem Aufhebungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Aufhebungsbereich handelt sich um einen landschaftlich wenig attraktiven Bereich in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten am Südrand der Stadt Aulendorf. Entlang der "Hasengärtlestraße" besteht eine Reihe aus jüngeren Berg-Ahornbäumen. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung (große Hallen und Hofflächen, Offenboden, Betriebslärm und -verkehr) ist der Bereich für Erholungszwecke nicht geeignet.

- Der Aufhebungsbereich liegt in einer nur schlecht einsehbaren Senke. Weiter südlich (jenseits der eingetieften Bahnlinie liegende Bereiche) sowie weiter östlich steigt das Gelände an. Attraktive Blickbeziehungen gibt es nicht. Von der "Hasengärtlestraße" aus ist das Grundstück einsehbar; von Südosten, Süden und Westen verhindern die vorhandenen Gehölze eine unmittelbare Einsicht in den Aufhebungsbereich. Unmittelbar nördlich schließen lediglich weitere bebaute Gewerbegrundstücke an, so dass der Bereich insgesamt als Teil des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes wahrgenommen wird.
- Dem Aufhebungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Aufhebungsbereich wird gewerblich genutzt. Da keine über das Gebiet hinaus angelegten Rad- oder Wanderwege hindurchführen und das Ortsbild nur wenig attraktiv ist (s.o. unter Punkt "Schutzgut Landschaftsbild"), besitzt der Bereich keine Bedeutung für die Naherholung.
- Auf den Aufhebungsbereich wirken die Lärmemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Aufhebungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Im Aufhebungsbereich befinden sich keine Kulturgüter.

6.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Aufhebungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund im Aufhebungsbereich aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von 100 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 3). Artesisch gespanntes Grundwasser ist möglich. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg besteht zum Schutz genutzter/nutzbare Grundwasservorkommen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 188 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 4 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

- 6.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):
Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- 6.2.2 **Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 6.2.2.1 Wird der Bebauungsplan in dem betrachteten Teilbereich nicht aufgehoben, gelten hier weiterhin die bisherigen Festsetzungen. Eine weitere Bebauung und Nutzung des Bereichs ist nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich. Dieser setzt im Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Da durch die genannte Einschränkung der Gebietscharakter eines Industriegebietes unterlaufen wird, ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus rechtlicher Sicht zwar als unklar zu bewerten. Für die im Aufhebungsbereich und benachbart vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen diente er jedoch als Genehmigungsgrundlage. Bei Nicht-Aufhebung kann also davon ausgegangen werden, dass im zu betrachtenden Bereich weiterhin eine gewerbliche Nutzung bestehen kann, die zu den oben in der Bestandsaufnahme beschriebenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt (Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft) und Landschaftsbild geführt hat bzw. noch führen kann. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung, der Nutzung erneuerbarer Energien, der Nutzungskonflikte (Schutzgut Mensch: Lärm, Erholung usw.) sowie mit Blick auf Kulturgüter und Wechselwirkungen ergeben sich keine Veränderungen.
- 6.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 6.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Die ohnehin nur sehr kleinflächig im Aufhebungsbereich vorkommenden naturnäheren Lebensräume (Ruderalvegetation, Kleinstgewässer) können im Rahmen der weiteren Betriebsausübung der ansässigen Firma verloren gehen, an anderer Stelle im Aufhebungsbereich jedoch wieder neu entstehen. An der biologischen Vielfalt werden sich voraussichtlich kaum Änderungen ergeben. Um die lokale Zauneidechsenpopulation zu sichern, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung) sowie Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese werden über eine Festsetzung in dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" gesichert. Bei Nicht-Aufstellung oder späterer Aufhebung dieses

Bebauungsplanes sind evtl. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz vertraglich mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer/Bauherren zu sichern.

- Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die bestehende Nutzung wird fortgeführt. Die bereits stark vorbelasteten Böden sind weiterhin den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen ausgesetzt (Umlagerung, Auffüllung, Verdichtung, Versiegelung). Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Durch zusätzliche Baumaßnahmen sowie die normale Betriebsausübung kann es zu Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen kommen. Auch weitere Bodenabtragungen und -aufschüttungen können nicht ausgeschlossen werden. Neue Baukörper und Verkehrsflächen führen zu einer Versiegelung, welche die Böden weiter beeinträchtigt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Der zukünftig gem. § 34 BauGB zulässige Versiegelungsgrad entspricht etwa dem, was auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits zulässt.
- Zusammenfassend sind für das Schutzgut Boden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Verschlechterungen zu erwarten.

6.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Da der Aufhebungsbereich bereits größtenteils bebaut ist (und noch weitergehender bebaut werden könnte), sind durch die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes keine weiteren nachteiligen Veränderungen für das Schutzgut zu erwarten.
- Da im gewerblichen Bereich in der Regel keine Baumaßnahmen zu erwarten sind, die einen Eingriff in tiefere Bodenschichten erforderlich machen (keine Keller o.ä.), ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauzeit Grundwasser freigelegt wird. Daher können direkte Schadstoffeinträge während der Bauzeit ausgeschlossen werden. Nach Ende der Bauzeit stellen die vorhandenen bindigen Deckschichten einen effektiven Schutz des Aquifers dar und verhindern potenzielle indirekte Verunreinigungen des Grundwassers.
- Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits jetzt sehr gering. Daher sind durch eine mögliche zusätzliche Bebauung keine relevanten Verschlechterungen der Grundwasserspeisung zu erwarten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und anschließend gedrosselt dem Graben zuzuführen, der westlich entlang des stillgelegten Industriegleises verläuft. Es gibt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers (WE/1903/18/692.8), die bei Bedarf entsprechend angepasst wird. Das potenziell leicht verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. von privaten Hof- und Verkehrsflächen) ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über das städtische Abwassernetz der Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser, das im Aufhebungsbereich anfällt (z.B. Dachflächenwasser), ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den benachbarten Vorfluter einzuleiten. Das potenziell leicht verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. von privaten Hof- und Verkehrsflächen) ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Der Aufhebungsbereich ist bereits an die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Aulendorf angeschlossen, so dass die Wasserversorgung des Gebietes gesichert ist.

6.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Der Aufhebungsbereich ist bereits jetzt in Bezug auf das Kleinklima bzw. die Luftqualität vorbelastet, da nur wenige Gehölze vorhanden sind, große Teile des Aufhebungsbereichs vegetationslos und ein Teil der Freiflächen auch versiegelt ist. An der hierdurch verursachten Wärmeabstrahlung wird sich durch die Aufhebung nichts ändern. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffemissionen sind auf Grund der Gebietsgröße, der zukünftigen Einstufung als Innenbereich und wegen des Schutzanspruchs der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten (siehe den Punkt 6.2.3.9 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen..."). Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Durch die bestehende und auch zukünftig zu erwartende gewerbliche Nutzung des Aufhebungsbereichs kommt es zwar zur Freisetzung von Treibhausgasen (z.B. aus den Abgasen der Verbrennungsmotoren von Fahrzeugen sowie aus Heizanlagen von Gebäuden). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die emittierte Menge sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirkt. Die kleinklimatischen Auswirkungen zukünftiger Vorhaben werden sich vor allem auf den Aufhebungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des entstehenden Innenbereichs gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch Gehölz-Pflanzungen sowie geeignete Bodenbeläge (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden.
- Im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht durch die Aufhebung kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Errichtung neuer Baukörper bzw. die weitere Nutzung des Grundstücks zur Umlagerung und Aufbereitung hat auf das Landschaftsbild keinen nennenswerten Einfluss, da lediglich Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industrieparkes bebaut bzw. gewerblich genutzt werden. Der Aufhebungsbereich ist durch die Senkenlage sowie wegen der entlang der Bahnlinie bestehenden Gehölze nur begrenzt von außen her einsehbar. Es empfiehlt sich, auch langfristig auf eine gute Eingrünung des Gebietes (z.B. durch randliche Heckenpflanzungen sowie durch Baumpflanzungen im Aufhebungsbereich) zu achten.
- Durch die Aufhebung kommt es nicht zu einem Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Der Aufhebungsbereich bleibt als gewerblich nutzbare bzw. genutzte Fläche erhalten. Durch den Fortbestand des ansässigen Betriebes, langfristig evtl. auch durch die Neuansiedlung eines anderen Betriebes, können Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.
- Mögliche Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung durch Nutzungen im Aufhebungsbereich sind bei Bedarf im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu betrachten. Ggf. ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.
- An der geringen Bedeutung des Gebietes für die Naherholung ändert sich nichts, da das bestehende Wegenetz sowie der Gebietscharakter erhalten bleiben. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes kann durch größere Neubauten geringfügig beeinträchtigt werden; dies ist jedoch auch auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits möglich.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im Aufhebungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während zukünftiger Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

6.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Bei neuen bzw. zusätzlichen Bauvorhaben kann es in der Bauphase temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die (Betriebsleiter-)Wohngebäude in dem angrenzenden, bereits bebauten Gewerbegebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge eines möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den bestehenden oder noch zu errichtenden Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffemissionen sind auf Grund der Gebietsgröße, der zukünftigen Einstufung als Innenbereich und wegen des Schutzanspruchs der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten (siehe den Punkt 6.2.3.9 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen...").
- Über die bestehende Versiegelung hinaus wird es nur zu geringfügigen Erweiterungen des Gebäudebestands und der Hof- bzw. Verkehrsflächen kommen; relevante Auswirkungen auf das Kleinklima lassen sich hieraus nicht ableiten. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Aufhebungsbereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch eine nächtliche Beleuchtung im Aufhebungsbereich kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebäude oder in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollten insektenfreundliche Leuchtkörper in geringer Höhe installiert werden. Zudem sollte die Beleuchtung von Werbeanlagen möglichst reduziert oder unterlassen werden, um zu verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Sollten sich im Aufhebungsbereich Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die nach der Aufhebung zulässige Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

6.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

6.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch einen zukünftig evtl. stattfindenden Baustellenbetrieb ist im Falle einer zusätzlichen Bebauung im Aufhebungsbereich nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage von Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

6.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Aufhebung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

6.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich, muss jedoch bei Bedarf noch im Detail geprüft werden.

6.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

6.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

6.2.4.1 Der Aufhebungsbereich erfüllt nach der Aufhebung die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich). Als Gebietstypik ist basierend auf der im Aufhebungsbereich und umliegend bestehenden Bebauung und Nutzung ein "Mischgebiet" bzw. ein "Gewerbegebiet" anzusetzen. Das heißt, dass sich nach der Aufhebung (Planungs-Zustand) Betriebe baulich entwickeln oder neu ansiedeln können, die in einem Misch- oder Gewerbegebiet zulässig sind; angesichts des baulichen Bestands sind ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Grundstücksfläche sowie Gebäudehöhen um die 10 m denkbar.

6.2.4.2 Der Zustand vor der Aufhebung (Ist-Zustand) wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" abgebildet. Dieser setzt im Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet (GI_e) mit der Einschränkung fest, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl mit 0,80, die Geschoßflächenzahl mit 1,60 sowie die maximale Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Da in einem Industriegebiet gerade solche Betriebe untergebracht werden sollen, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist die bestehende Einschränkung des festgesetzten GI als widersprüchlich, zumindest als schwer deutbar anzusehen.

6.2.4.3 Auf Grund der rechtlichen Unbestimmtheit der im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet ist ein exakter Vergleich des Rechtszustandes vor und nach der Bebauungsplan-Aufhebung nicht möglich. Grundsätzlich sind zwei Fälle denkbar: Erstens kann die bestehende Festsetzung so gedeutet werden, dass im eingeschränkten Industriegebiet tatsächlich alle erheblich belästigenden Betriebe unzulässig sind und das Gl₆ damit faktisch einem Gewerbegebiet gleichkommt. Zweitens kann jedoch die Einschränkung auch als rechtsfehlerhaft und damit ungültig angesehen werden. Daraus würde folgen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes faktisch alle Gewerbebetriebe, auch die erheblich belästigenden, zulässig macht. Im ersteren Fall würden sich durch die Bebauungsplan-Aufhebung keine wesentlichen Änderungen ergeben für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben. Im letzteren Fall würde die Aufhebung eine Verbesserung für die zu betrachtenden Schutzgüter darstellen, da in dem entstehenden Innenbereich erheblich belästigende Gewerbebetriebe auf Grund der umliegenden (Betriebsleiter-)Wohnnutzungen vermutlich nicht zulässig wären. In jedem Fall kommt es nicht zu Eingriffen, die über das hinausgehen, was durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits jetzt zulässig ist. Es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

6.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

6.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

6.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach der Aufhebung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 6.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 6.3.1.2 **Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.**
- 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 6.3.2.1 **Da die Aufhebung zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Veränderungen bewirkt, da auch nach der Aufhebung Baurecht gem. § 34 BauGB besteht und damit wie auch bei Nicht-Aufhebung eine gewerbliche Bebauung zulässig ist, sind keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und ein Überwachung dieser Auswirkungen auf die Umwelt nicht notwendig. Mögliche Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens bzw. deren Überwachung werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" dargestellt.**
- 6.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.3.1 **Durch die vorliegende Planung wird der südwestliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufgehoben. Der Aufhebungsbereich umfasst 1,31 ha.**
- 6.3.3.2 **Der Bereich der Aufhebung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf. Nordöstlich schließt die "Hasengärtlestraße" an; im Westen wird das Gebiet von einem noch im Aufhebungsbereich liegenden stillgelegten Bahngleis begrenzt. Südlich verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Im nördlichen Bereich der Aufhebung stößt der vorliegende Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker II"; die hier anschließenden Flächen sind von kleinteiliger gewerblicher Bebauung geprägt. Der Aufhebungsbereich selbst wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden**

geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche. Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Einzig als Lebensraum für Zauneidechsen hat es eine mittlere Bedeutung.

6.3.3.3 Rund 150 m weiter südwestlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Aufhebungsbereichs. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes, da in dem durch die Aufhebung entstehenden Innenbereich (gem. § 34 BauGB) auf Grund der umliegenden (Betriebsleiter-) Wohnnutzungen keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig wären und damit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten sind. Konkrete Nachweise dazu, ob von einem neuen Bauvorhaben im Aufhebungsbereich Wirkungen ausgehen können, die sich auf das FFH-Gebiet negativ auswirken, sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen. Generell ist jedoch durch die Aufhebung im Vergleich zum Ist-Zustand keine Verschlechterung für das o.g. FFH-Gebiet zu erwarten.

6.3.3.4 Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel". Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 33 NatSchG BW geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen". Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß der durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.

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

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

6.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

6.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

6.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

6.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Aulendorf)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Aulendorf
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2010)
- umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Regierungspräsidiums Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) zur Geotechnik, des Regierungspräsidiums Tübingen (Naturschutz) zur Notwendigkeit einer Kartierung der Zauneidechsen sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (vom Vorhaben ausgehender Lärm, Staub, Erschütterungen und Einwirkung auf benachbarte schützenswerte Nutzungen), Naturschutz (Artenschutz/Zauneidechsenvorkommen, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung/Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen, Dachbegrünung), Bodenschutz (mögliche Schadstoffbelastung im Bereich der Bahngleise, Darstellung des bestehenden Geländes, Folgen des Einbaus von Recyclingmaterial, Definition von auf unbefestigten Flächen gelagerten Materials), Altlasten (kein Eintrag) und Abwasser (Retentionsmulde, Einleitung von Niederschlagswasser, Lagerung von Material auf unbefestigtem Grund)
- Ingenieurgeologisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994 (zu den Baugrundverhältnissen innerhalb des Vorhabensgebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" des Büros Sieber in der Fassung vom 03.12.2018 (zur Eignung des Plangebietes für ein Vorkommen von Zauneidechsen und notwendigen weiteren Untersuchungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.12.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere von Zauneidechsen, innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

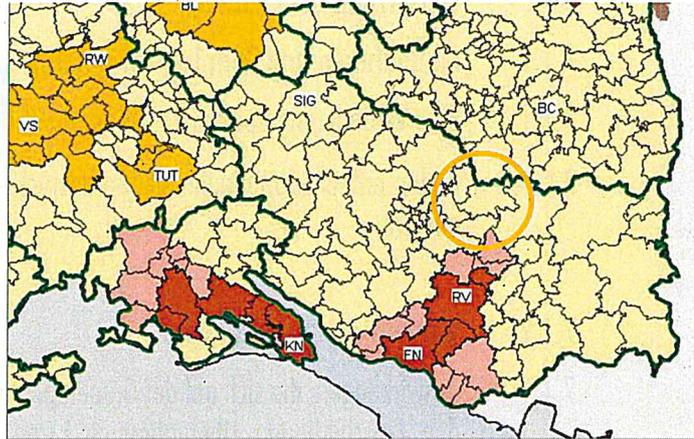
7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Auswirkungen, die sich auf der Grundlage der §§ 39-42 BauGB ergeben könnten (Vertrauensschaden, Entschädigung, Übernahme etc.) sind nicht erkennbar. In der Regel bleiben Vorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplanes zulässig.

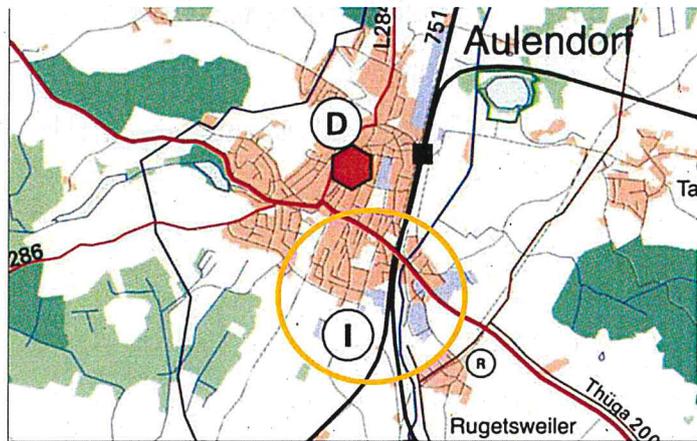
7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Aufhebungsbereiches: 1,31 ha

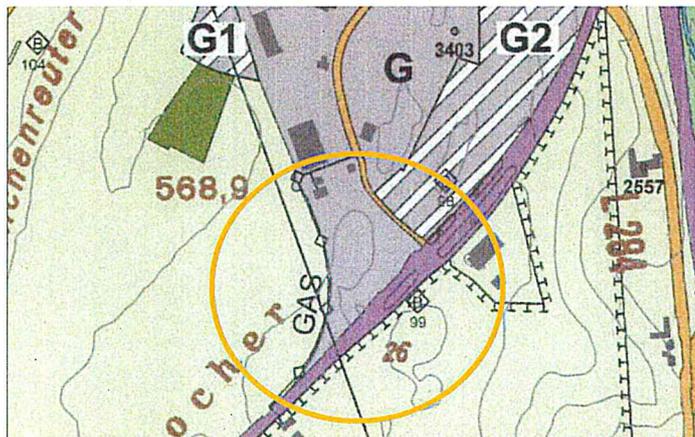
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Raumnutzungskarte"; Darstellung als "Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "gewerbliche Baufläche"



Blick von Südwesten auf
den Aufhebungsbereich



Blick von der "Hasengärt-
lestraße" auf den Aufhe-
bungsbereich



Blick von Nordwesten auf
den Aufhebungsbereich;
im Hintergrund verläuft
die "Hasengärtlestraße"



10.1 Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung erfolgte in der Gemeinderatssitzung Stadtratssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

10.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den

.....
(Herr Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.01.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Tina Rechenberger

Landschaftsplanung

Dr. Heidrun Ernst

Immissionsschutz

Michael Wachten

Artenschutz

Felix Steinmeyer

Recht

Sarah Santoni

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Santoni)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.

Stadt Aulendorf Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 21.01.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
12.06.2020

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 21.01.2020 bis zum 23.03.2020 aufgefordert.

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

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Ortsgruppe Aulendorf (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (keine Stellungnahme)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (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)
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Telefonica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Schussenried (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)

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

<p>1.3.1 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 06.03.2020:</p>	<p>Der o. g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen in seiner Fortschreibung (Anhörungsentswurf 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>Die Aufhebung dieses Teilbereichs des o. g. Bebauungsplans dient der Schaffung von Rechtssicherheit für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firma Heydt".</p>
<p>Abwägung/Beschluss:</p>	<p>Die Stellungnahme zu den beachtenden Zielen der Raumordnung wird begrüßt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.2	Landratsamt Ravensburg, Naturschutz Stellungnahme vom 16.03.2020:	Der Regionalverband Bodensee – Oberschwaben bringt zur o. g. Aufhebung keine Anregungen oder Bedenken vor. Keinen Anregungen und Bedenken Hinweise Die im bestehenden Bebauungsplan unter Ziff. 7.1 "Erhalten des Biotops" und Ziff. 7.2 "Ausgleichsflächen am Schussenufer" aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sollten auch in den VBP der Firma Heydt mit aufgenommen werden.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zu den Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ werden die naturschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung geprüft und gegebenenfalls naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 18.03.2020:	I. Belange der Raumordnung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. II. Belange des Naturschutzes Keine Belange der Höheren Naturschutzbehörde betroffen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass weder Belange der Raumordnung noch Belange des Naturschutzes betroffen sind wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 mit der Entwurfsfassung vom 21.01.2020 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.

<p>2.2.1</p>	<p>Bürger 1 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>Im Rahmen der Auslegungsfrist erhebe ich folgende Einwände und widerspreche o.a. Vorhaben 1. u. 2.:</p> <p>1. Erfordernis der Planung.</p> <p>Es besteht keine Erfordernis den rechtsgültigen Bebauungsplan zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Fa. Heydt aufzustellen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde so beschlossen, weil das Landratsamt Ravensburg und das Gewerbeaufsichtsamt erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Industriegebietes vorgetragen haben (Stel-</p>
		<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich beziehen sich die Einwände jedoch auf den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Daher erfolgt eine ausführliche Abwägung hierzu im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

lungnahme 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!

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."

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.

Die Fa. Heydt würde im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, so wie im Jahre 2008 die Fa. Wiest und Koch, keine Genehmigung bekommen.

Genau aus diesem Grund soll er geändert werden.

Einen anderen Grund, außer dass nun für die Fa. Heydt die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, dort ihren Betrieb ansiedeln zu können, gibt es nicht.

Es wird betont, dass hier Rechtsicherheit hergestellt werden soll.

Ich frage mich, für was und wen.

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.

Rechtsicherheit soll also nur für ein Grundstück geschaffen werden, eben das Grundstück der Fa. Heydt. Rechtsicherheit, um das geplante Vorhaben, Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baumrestmassen, zu ermöglichen.

Andere Grundstücke, für welche diese "Rechtsicherheit" geschaffen werden sollen, existieren ja gar nicht, der Rest des Gewerbe- und Industrieparks ist Gewerbegebiet.

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.

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!

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.

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.

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.

Durch das Vorhaben wird die Lärmbelastung dort signifikant erhöht.

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.

Und gerade darauf kommt es ja an, denn dort ist fast ausschließlich Wohnbebauung angesiedelt, anders als im Gewerbegebiet.

Wenn man davon ausgeht, dass beide Straßen (Hasengärtle- 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!)

Im Schnitt donnert somit alle 6 Minuten ein großer LKW an den Wohnhäusern und am Kindergarten zusätzlich zum schon erheblichen Verkehrsaufkommen vorbei.

Dies ist untragbar!

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.

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.

Die gesamte Infrastruktur für eine Industrieansiedlung ist nicht gegeben!

Warum wird die Bauschuttrecyclinganlage nicht auf dem Gelände der Fa. Heydt im Unterraum errichtet? Dort gibt es keine Konflikte und eine direkte Anbindung an die Kreisstraße!

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, des gesamte Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen."

Schon bei der damaligen Planung des Bebauungsplanes wurden Fehler gemacht.

Folgende Orientierungswerte und Grenzwerte gelten:

Die Immissionsorientierungswerte der DIN 18005, Lärmschutz im Städtebau, liegen bei 55 dB für den Rand eines allgemeinen Wohngebietes

Die Immissionsgrenzwerte liegen bei 59 dB für ein allgemeines Wohngebiet

Die Werte gelten somit für mein Grundstück (Allgemeines Wohngebiet und insgesamt für die Straße "Auf der Steige" (Mischgebiet, faktisch allgemeines Wohngebiet, siehe nachfolgende Begründung)

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 %)

Dies deckt sich übrigens mit eigenen Messungen (62 dB im Tageschnitt)

Nun kommen nochmal 120 Fahrzeugbewegungen hinzu und der LKW- Anteil erhöht sich nochmal um 6 %

Gewerbelärm-Immissionen:

Zitat aus der schallschutztechnischen Untersuchung:

"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."

Handelt es sich hier um die Straße "Auf der Steige" oder wurde dieser Einwirkort nicht berücksichtigt?

Wenn es sich um die Straße "Auf der Steige" handelt, ist dies falsch.

Das bestehende MI-Gebiet nördlich der Straße "Auf der Steige" entspricht eindeutig dem Gebietscharakter eines WA-Gebietes. Der Ge-

	<p>bietscharakter 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>
--	---

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1** Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 21.01.2020 zu eigen.
- 3.2** Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2020 wird gemäß dem Sitzungstext als Satzung beschlossen.

Aulendorf, den 29.06.2020