



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/180/2020/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.07.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
09.11.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>2. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>3. Satzungsbeschluss</p>			
<p>Ausgangssituation: In der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76“ gefasst.</p> <p>Erfordernis der Planung Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Heydt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen. Aufgrund der zahlreichen gesetzlichen Änderungen von Verordnungen hat sich im Bereich der Entsorgung von Aushub und Bauschutt sowie bei Baustellenmischabfällen die Handhabung beim Umschlag und der Entsorgung verändert. Daher benötigt die Fa. Heydt Container- & Umweltservice GmbH einen weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen. Insbesondere die neuen Anforderungen aus der Gewerbeabfallverordnung verlangen eine verstärkte Getrenntsammlung und eine Aufbereitung für die Wiederverwertung. Im südlichen Planbereich soll daher eine Maschinenhalle und im nördlichen Planbereich ein überdachter Lagerbereich entstehen. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1“ weist für den fraglichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet aus, wobei erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen sind. Dies widerspricht jedoch dem Gebietscharakter eines Industriegebietes. Der Ausschluss erheblich belästigender Gewerbebetriebe ist demnach nicht zulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit erwächst der Stadt Aulendorf daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.</p> <p>Planungsrechtliche Besetzungen In den Umschlags- und Aufbereitungsflächen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro mit Sozialbereich, Büro mit Labor, überdachter Lagerbereich, Maschinenhalle, Aufbereitungshalle, Freilager und Schüttgutboxen, Verkehrsflächen für Anlieferung und Abholung der Materialien, Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen. • Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, sind nicht zulässig. • Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahlen nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen in einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist nicht zulässig. Die 			

Nutzung von Skybeamern, blickende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Es sind nur Photovoltaikanlagen zu verwenden, die weniger als 6% polarisierendes Licht reflektieren.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 10.02.2020 vorgestellt und gemäß dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag vom 24.01.2020 in die Planung eingearbeitet. In der Gemeinderatssitzung am 10.02.2020 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Offenlage beschlossen.

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

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfssatzung vom 24.01.2020 bis 23.03.2020 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.04.2020 – 02.06.2020 ebenfalls mit der Entwurfsfassung vom 24.01.2020 statt. In der Gemeinderatssitzung am 13.07.2020 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten.

Die Hinweise und Vorschläge aus der Stellungnahme des Artenschutzes wurden in die Planung aufgenommen. Insbesondere wurde die Ausgleichsfläche für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes gemäß dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde verlegt. Die Ausgleichsfläche für die Zauneidechse wurde zum einen von Südosten auf das ehemalige Bahngleis im Westen verschoben und zudem deutlich vergrößert (Maßnahmenfläche von ursprünglich 300 m² auf über 1000 m² vergrößert). Damit wurde ein deutlich höherer Lebensraum geschaffen als bisher zur Verfügung stand.

Die vorgenommenen Planänderungen bewirkten, dass der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ erneut öffentlich ausgelegt werden musste und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten werden mussten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.07.2020 folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.06.2020 zu eigen.
2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfssatzung vom 17.06.2020.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.06.2020 erneut öffentlich auszulegen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 16.06.2020 bis zum 15.09.2020 aufgefordert.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurde ausgeführt, dass unter 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen der Begriff „mobile Siebträgeranlage“ neu hinzugefügt wurde. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 13.12.2019 werden die von der Bausch Engineering GmbH angefertigten Antragsunterlagen vom Mai 2019 zugrunde gelegt, das heißt, es wird vom „Betrieb einer Aufbereitungs- und Siebanlage für Erdaushub, Oberboden und Baustellenabfälle“, sowie von einem „Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen“ nach der neuen Gewerbeabfallverordnung ausgegangen. Es ist

klarzustellen, dass hier jeweils der gleiche Sachverhalt vorliegt.

Die untere Naturschutzbehörde führt zur Abwägung vom 24.01.2020 zur rechtlichen Vorgabe „Zur Einhaltung der Emissionen sind die durch die Fa. IMA im Gutachten vom 23.01.2020 benutzten Obergrenzen der Betriebsabläufe einzuhalten“ aus, dass dies nicht nachvollziehbar ist. In der Abwägung wird ausgeführt: „Der Vorhabensträger wird die angesprochenen Obergrenzen der Betriebsabläufe einhalten...“. Wie die Einhaltung der Obergrenzen sichergestellt wird, ist nicht ausgeführt. Da die Betriebsbeschreibung nicht Bestandteil der Satzung ist, wird empfohlen, zumindest einen Hinweis aufzunehmen, dass bei Abweichen der zugrunde gelegten Obergrenzen erneut die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen muss. Alternativ können die entsprechenden Obergrenzen auch festgesetzt werden.

Abschließend wird ausgeführt, dass die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten, Büro Sieber vom 02.07.2020 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden müssen.

Gemäß dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag werden die Ausführungen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung und den hierin zugrunde gelegten Obergrenzen der Betriebsabläufe zur Kenntnis genommen.

Die Aufbereitungsanlage besteht aus Ladegerät, Vorzerkleinerung, Metallabscheidung und Einteilung in die verschiedenen Korngrößen. Im Bebauungsplan wird der dazugehörige Anlagenteil „mobile Siebanlage“ explizit zulässig gemacht; hierdurch wird im Umkehrschluss eine Brecheranlage ausgeschlossen.

In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird klargestellt, dass die hier aufgeführte Aufbereitungs- und Siebanlage für Erdaushub, Oberboden und Baustellenabfälle bzw. die Aufbereitungsanlage für Baustellenmischabfälle dem Bebauungsplan genannte mobile Sieträgeranlage umfasst.

Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis ergänzt, dass bei Abweichen der zugrunde gelegten Obergrenzen die FFH-Verträglichkeit erneut geprüft werden muss.

Die Stadt Aulendorf wird in Zusammenarbeit mit dem Vorhabensträger dafür Sorge tragen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten aufgeführten und im Bebauungsplan als Hinweis enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen wie beschrieben umgesetzt werden.

Der ausführliche Abwägungs- und Beschlussvorschlag liegt der Beratungsvorlage bei. Auf die weiteren eingegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 23.09.2020 zu eigen.
2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits vor den Sitzungen eine vollständige Entwurfssatzung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfssatzung vom 23.09.2020. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange werden entsprechend benachrichtigt.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 23.09.2020 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 23.09.2020

Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ in der Fassung vom 23.09.2020

Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 08.10.2020

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 30.10.2020