



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/010/2022	
Sitzung am 23.05.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7	Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Ehemaliger Schießstand" 1. Aufstellungsbeschluss 2. Zustimmung zum Planentwurf 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
<p>Ausgangssituation: Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes Auslöser für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Wunsch eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Weih-Tec) nach Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb. Es ist beabsichtigt im Bereich Lehmgrubenweg/In der Lehmgrube hierzu den Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“ aufzustellen.</p> <p>Der bestehende Gewerbebetrieb möchte aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Trägersystemen und der derzeit beengten räumlichen Situation sein Betriebsareal erweitern. Diese Betriebserweiterung soll westlich, im Bereich des ehemaligen Schießstandes, stattfinden. Da der Betrieb auf dem vorhandenen Gelände (Flst. Nr. 531/6 und Flst. Nr. 531/5) keine Erweiterung realisieren kann, ist die Hinzunahme des Flst. Nr. 531/2 notwendig. Damit findet eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Schießstandes statt.</p> <p>Der Betrieb besteht derzeit aus einem großen Betriebsgebäude, welches im Westen direkt auf der Grundstücksgrenze steht, und einem Büro.</p> <p>Im Westen des Plangebiets soll das bestehende Betriebsgebäude in westlicher Richtung erweitert werden. Die Firma beschäftigt derzeit 12 Mitarbeiter. Durch die geplante Erweiterung der Firma findet die Vergrößerung auf ca. 30 Mitarbeiter statt.</p> <p>Das bestehende Betriebsgelände des Betriebes (Flst. Nr. 531/2 und Flst. Nr. 531/5) ist bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Grundstück Flst. Nr. 531/2 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,52 ha.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Überörtliche Planungen Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Aulendorf dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze: Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.</p> <p>Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2020) weist die Stadt Aulendorf im laufenden Regionalplanfortschreibungsverfahren als Unterzentrum entlang der regionalen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Bad Saulgau und Bad Waldsee aus.</p>			

Übergeordnete Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Bedarfsnachweis

Die Stadt Aulendorf unterstützt die Erweiterungsabsichten der Firma durch die Schaffung der neuen Gewerbeflächen. Durch diese Maßnahme können zusätzliche Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden. Die Erweiterungsfläche wurde in der Vergangenheit als Schießstand genutzt. Damit handelt es sich um eine Konversionsfläche ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Das Unternehmen, ein Familienbetrieb mit über 37-jähriger Betriebsgeschichte im Bereich von Trägersystemen, ist ansässig in der Lehmgrube 3 und benötigt für die notwendige Betriebsvergrößerung dringend Erweiterungsflächen. Die weitere Expansion ist durch die positive Unternehmensentwicklung in den letzten Jahren im Bereich Camping notwendig geworden. Zusätzlich müssen heute optimale Produktionsabläufe vorhanden sein, um im Wettbewerb zu bestehen. Aus diesen Gründen ist eine größere Investition der Firma mit einer Betriebserweiterung notwendig geworden.

Insgesamt ist das derzeit bestehende Betriebsgelände zu klein um hier die auf ihre Umrüstung wartenden Fahrzeuge unterzubringen. Dadurch kann eine Behinderung und unter Umständen eine Gefährdung des Verkehrs in der Straße „In der Lehmgrube“ vermieden werden.

Darüber hinaus ermöglicht der Neubau eine Zwischenlagerung (vor allem in den Wintermonaten) der Fahrzeuge unter Dach, womit eventuelle Schäden und die folgende Inanspruchnahme von Versicherungsleistungen vermieden werden können.

Außerdem bietet die geplante Halle, die Möglichkeit den betrieblichen Ablauf der Umrüstung deutlich zu beschleunigen und der gestiegenen Nachfrage nachzukommen.

Alternativenprüfung

Die vorhandenen Betriebsflächen der Firma reichen nicht aus um die angestrebte Erweiterung, speziell bei den Produktionsflächen, zu ermöglichen. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt, bestehen keine zumutbaren Flächenalternativen. Der Betrieb hat seine Abläufe am Standort seit 26 Jahren auf die Gegebenheiten angepasst und optimiert.

Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Auf den Bericht vom 04.05.2022 wird verwiesen. Der Bericht liegt der Beratungsvorlage bei.

Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Aus dem Bericht vom 16.07.2021 wird folgende Artenschutzrechtliche Beurteilung zitiert:

„Eine Umnutzung des Gebietes in Verbindung mit Baumfällungen kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln führen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Amphibien könnten ebenfalls betroffen sein. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglicher Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.“

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und Amphibien möglich. Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- Erfassung der Brutvogelfauna durch sechs Begehungen von Anfang März bis Mitte Juni
- Erfassung der Fledermausvorkommen durch Ausflugbeobachtungen im Zeitraum Mai bis September
- Erfassung der Amphibienfauna durch sechs Begehungen im Zeitraum Februar bis Juli als Kombination zwischen Verhören, Laichballenerfassung und nächtlichem Ableuchten des Gewässers.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.“

Die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen finden in 2022 statt und werden final bis zum Auslegungsbeschluss vorliegen.

Beschlussantrag:

1. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ehemaliger Schießstand“ wird entsprechend dem beigefügten Lageplan (Fassung vom 23.05.2022) der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Bereich „Ehemaliger Schießstand“ in der Fassung vom 23.05.2022.
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Bereich „Ehemaliger Schießstand“ in der Stadt Aulendorf ist zusammen mit den maßgeblichen Unterlagen (Lageplan und Begründung) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Anlagen:

Lageplan, Stand 23.05.2022

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.05.2022

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 04.05.2022

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.05.2022