

Begründung zur Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf Bereich „Ehemaliger Schießstand“

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Auslöser für die Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Wunsch eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Trägersysteme für Reisemobile, Kastenwagen und Heckgaragen) nach Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb. In diesem Zusammenhang stellt die Stadt im Bereich des Lehmgrubenweg/In der Lehmgrube den Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“ auf.

Der bestehende Gewerbebetrieb möchte aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Trägersystemen und der derzeit beengten räumlichen Situationen sein Betriebsareal erweitern. Diese Betriebsenerweiterung soll westlich, im Bereich des ehemaligen Schießstandes, stattfinden. Da der Betrieb auf dem vorhandenen Gelände (Flst. Nr. 531/6 und 531/5) keine Erweiterung realisieren kann, ist die Hinzunahme des Flst. Nr. 531/2 notwendig. Damit findet eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Schießstandes statt. Der Betrieb besteht derzeit aus einem großen Betriebsgebäude, welches im Westen direkt auf der Grundstücksgrenze steht, und einem Büro.

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.

Das bestehende Betriebsgelände des Betriebes (Flst. Nr. 531/6 und 531/5) sind bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Flurstück 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.



Auszug rechtskräftiger FNP Stadt Aulendorf

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2. Überörtliche Planungen / Regionalplan

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Aulendorf dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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. Im Regionalplan 2020 sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung enthalten.

Damit stehen keine übergeordneten Ziele oder Grundsätze der Raumordnung der Planung entgegen.



Auszug Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (derzeit noch nicht genehmigt)

3. Bedarfsnachweis

Die Stadt 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.

Der Neubau und die zusätzlichen Flächen sind für die Entwicklung des Betriebes aus mehreren Gründen unerlässlich:

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.

Für eine weitere Expansion des Betriebes und die damit verbundene langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum schafft der Neubau eine wichtige Voraussetzung.

4. 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.

5. Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.

Aus dem Bericht vom 04.05.2022 wird als Ergebnis folgendes zitiert:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Mensch/ Gesundheit

Die Betriebserweiterung selbst führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Zusatzbelastungen, da insbesondere der Bau von Stell- und Lagerflächen vorgesehen ist. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebs wird der bestehende Schießstand neu errichtet. Unter Berücksichtigung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen ist von einer Reduzierung der Lärmemissionen im Vergleich zum Bestand auszugehen.

Geringe Auswirkungen

Boden	<p>Es sind anthropogen überprägte Böden mit geringer Bedeutung betroffen. Es kommt zu einer Neuversiegelung von ca. 3.735 m². Zur Minderung der Beeinträchtigungen sollten Zufahrten, Stellplätze und Wege mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Zudem sollten Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederherstellung von Böden im Zuge der Bauarbeiten ergriffen werden.</p> <p>Hohe Auswirkungen</p>
Grundwasser	<p>Im Gebiet steht ein Grundwassergeringleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit an. Eine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Bedeutung des Grundwasserleiters nicht zu erwarten.</p> <p>Hohe Auswirkungen</p>
Oberflächengewässer	<p>Im Zuge der geplanten Bebauung werden nicht ständig wasserführender Graben sowie temporäre Tümpel überbaut. Da der Graben im Bestand bereits nach wenigen Metern verdolt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwassers zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten oder versickert, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten,</p> <p>Geringe Auswirkungen</p>
Klima/Luft	<p>Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Eine Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion bzw. des Kaltluftabflusses ist nicht zu erwarten.</p> <p>Geringe Auswirkungen</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Verlust von Biotoptypen mit mäßiger Bedeutung: Sukzessionswald, Ruderalvegetation, Einzelbäume Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung: Graben Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG: Es kommt zum Verlust eines Waldes, der für Vögel und Fledermäuse als Lebensraum genutzt werden kann. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach Vorliegen der im Laufe des Jahres 2022 durchzuführenden Untersuchungen</p> <p>Voraussichtlich hohe Auswirkungen</p>
Landschaftsbild und Erholung	<p>Visuelle Veränderungen ergeben sich aufgrund der Erweiterung der Bebauung nach Westen und dem Verlust von Teilen des Sukzessionswaldes. Diese sind insbesondere aus der näheren Umgebung wahrnehmbar. Eine Unterbrechung relevanter Sichtbeziehungen ist durch die neue Bebauung nicht zu erwarten. Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote erfolgt eine Eingrünung des Gewerbegebiets.</p> <p>Eine Nutzung der angrenzenden Rad- und Wanderwege ist weiterhin möglich. Der Schießstand wird vrstl. im Rahmen der geplanten Bebauung neu errichtet.</p> <p>Geringe Auswirkungen</p>
Kultur-/ Sachgüter	<p>Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen</p> <p>Geringe Auswirkungen</p>

6. Artenschutz

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

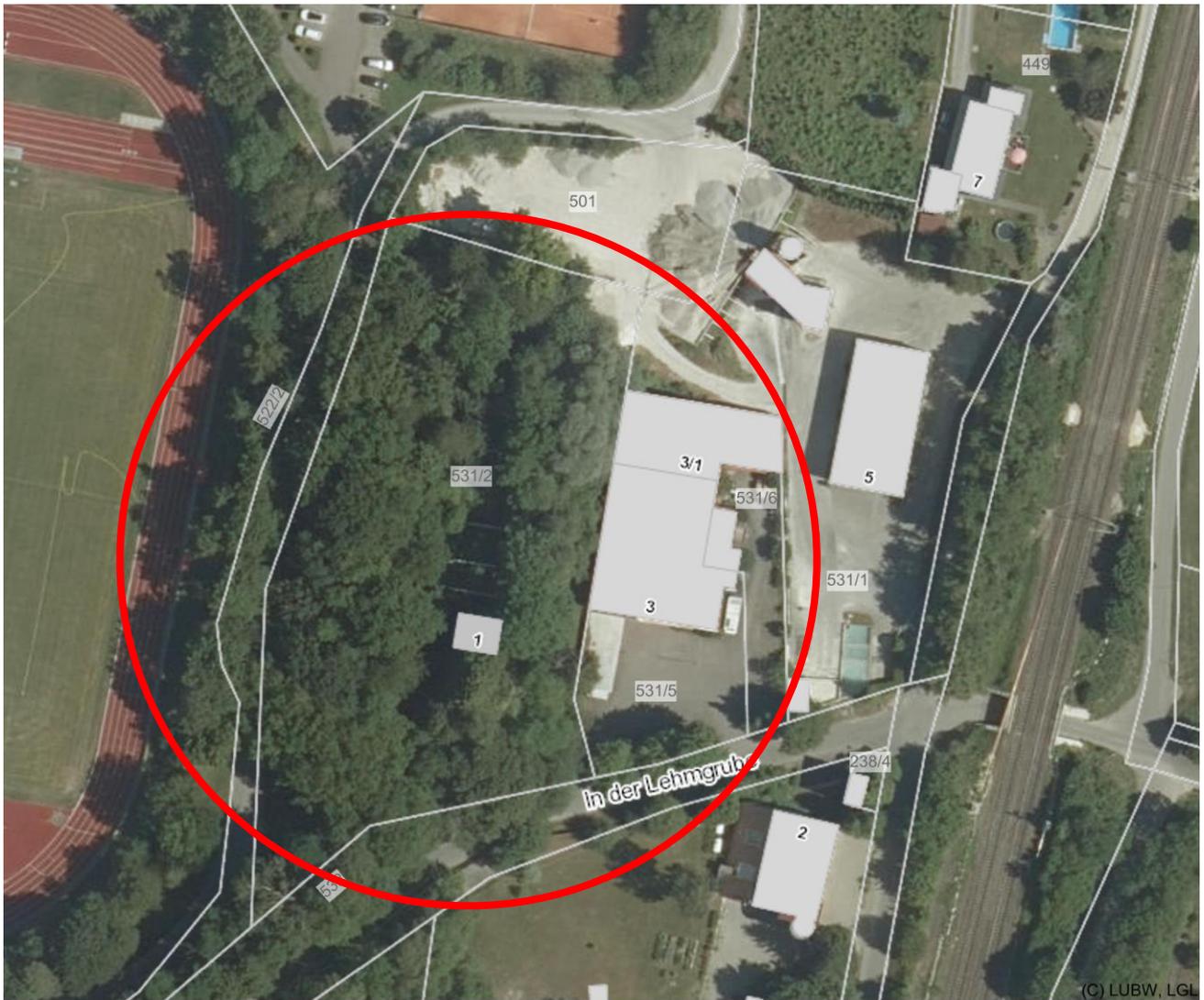
„Eine Umnutzung des Gebietes in Verbindung mit Baumfällungen kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln führen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Amphibien könnten ebenfalls betroffen sein. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen 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 2022 statt und werden final bis zum Auslegungsbeschluss erarbeitet.



Luftbild Quelle: LUBW Kartendienst

Die im Rahmen dieser Änderung auszuweisende gewerbliche Baufläche in der Stadt Aulendorf, ist im beigefügten Lageplan Nr. 1 entsprechend gekennzeichnet (grau umrandet).

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“ in Aulendorf kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan nur teilweise die entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

7. Hinweise

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Ravensburg umgehend zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchAG). Lagerung von Oberboden in Mieten von

höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.05.2022 zugrunde.

Aulendorf, den 23.05.2022

Matthias Burth
Bürgermeister