



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/013/2022</b>	
Sitzung am 23.05.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 8      <b>Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand,, sowie örtliche Bauvorschriften hierzu</b></b></p> <p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b></p> <p><b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 I BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  <b>Ziel und Zweck der Planung</b>          Durch eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Fa. Weih-Tec, In der Lehmgrube 3,) nach Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb möchte die Stadt im Bereich des Lehmgrubenwegs/In der Lehmgrube einen Bebauungsplan aufstellen.</p> <p>Der bestehende Gewerbebetrieb möchte aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Trägersystemen und der derzeit beengten räumlichen Situationen sein Betriebsareal erweitern.</p> <p>Diese Betriebserweiterung 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.</p> <p>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.</p> <p>Zur Umsetzung dieses Vorhabens sollen mit dem Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind bereits im Besitz des Betriebes.</p> <p><b>Bedarf</b>          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.</p> <p>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</p>			

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.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt.

### **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.

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 Darstellungen enthalten.

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

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf (1. Fortschreibung in der Fassung vom 19.08.2011) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für gewerbliche Baufläche und Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz aus.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan für den Bereich der Grünfläche ca. 0,52 ha geändert (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB).

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Aulendorf, östlich des Sportplatzes und westlich der Bahnlinie. Die Entfernung zur Bahnlinie beträgt ca. 45 m. Westlich ist das Baugebiet über die Straße „Lehmgrubenweg“ und südlich über die Straße „In der Lehmgrube“ erschlossen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,79 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 531/6, 531/5, 531/2 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 518/2 und 522/2.

### **Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet ist über die Straße „Lehmgrubenweg“ und „In der Lehmgrube“ ausreichend erschlossen. Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt wie im Bestand im südlichen Bereich der Flst. Nr. 531/5 und 531/2. Zusätzlich zu der Betriebseinfahrt in der Straße „In der Lehmgrube“ und den geplanten Stellplätzen im südlichen Bereich des Flst. Nr. 531/2, beabsichtigt der Vorhabensträger entlang der Straße „Lehmgrubenweg“ auf seinem Grundstück weitere Längsparkerstellplätze zu errichten auf denen die Fahrzeuge bis zu ihrer Umrüstung abgestellt werden können.

Das im Osten des Plangebiets bestehende Betriebsgebäude soll in westlicher Richtung um eine neue Produktionshalle, einem neuen Schießstand und einem Verwaltungsneubau erweitert werden. Für das geplante Betriebsgebäude ist ein Flachdach vorgesehen.

Auf der geplanten Produktionshalle soll eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden, die über die Straße „Lehmgrubenweg“ erschlossen wird.

Durch die Erweiterung des Bestandsbetriebes am Ortsrand werden keine weiteren störenden Betriebe angesiedelt. Die genehmigte Nutzung ändert sich nicht.

### **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet mit den jeweils nach BauNVO zulässigen Nutzungen, entsprechend der vorhandenen gewerblichen Nutzung, festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen um die begrenzten Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Tankstellen werden aufgrund des fehlenden Durchgangverkehrs ausgeschlossen.

Um eine Wohnnutzung für Betriebsangehörige des Bestands und für die zukünftige Generation zu ermöglichen, wird dies allgemein zulässig gemacht.

#### Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximalen absoluten Gebäudehöhe (GH max.) und der festgesetzten Bauweise hinreichend bestimmt. Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung „abweichende Bauweise“ im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung konkretisiert.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Im nördlichen und südlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten eingegrünt.

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Gewerbefläche und die geplanten Eingrünungen durch die Erhaltung von Gehölz und Neupflanzung der Feldhecke, kann die landschaftliche Wirkung der Baukörper verringert werden. Es entsteht dennoch ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft, der durch weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie

- der Festsetzung zum Erhalt der der Gehölze im Geltungsbereich sowie deren Schutz während Bauzeit,
- zeitliche Beschränkungen von Gehölzfällungen und Abrissarbeiten,
- der Eingrünung der baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Neupflanzung von Feldhecken,
- dem Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Fauna, Landschaftsbild),
- getrennte Ableitung von Niederschlagswasser,

können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden.

Die Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und sind im Umweltbericht näher erläutert und begründet. Auf den beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Es werden Regelungen zur Dacheindeckung für geneigte Dächer zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und zur Fassadenverkleidung getroffen.

Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft befindet, sowie an der Bahntrasse liegt, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Um den Landschaftsraum durch Lichtbewegungen nicht zu beeinträchtigen werden Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen und sogenannte „Booster“ ausgeschlossen. Zusätzlich werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

#### Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	0,79 ha 100 %
Gewerbegebiet	0,65 ha 82,3 %
Verkehrsfläche	0,06 ha 7,6 %
private Grünfläche	0,07 ha 8,9 %
öffentliche Grünfläche	0,01 ha 1,2 %

#### **Grünflächen**

Entlang der Straße „In der Lehmgrube“ und im nördlichen Bereich als Abgrenzung zum dort befindlichen Asphalt- und Betonmischwerk werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen ausgewiesen.

Im Kreuzungsbereich der Straße „Lehmgrubenweg“/„In der Lehmgrube“ wird eine kleine Fläche als öffentliches Verkehrsgrün ausgewiesen.

Da die Fläche insgesamt durch die bestehende Topographie und die Randbedingungen sehr begrenzt ist, werden die Flächen großzügig für eine mögliche Bebauung vorgesehen. Darüberhinausgehende Erweiterungen sind später nicht mehr möglich. Der Eingriff in die heute bestehenden Grünflächen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bis zum Auslegungsbeschluss vollständig ausgeglichen werden.

#### **Umweltverträglichkeit**

##### Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird eine Eingriffs Ausgleichs-Bilanzierung mit Grünordnungsplan erstellt.

Die wesentlichen Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Defizits von 77.075 Ökopunkten und zum Waldausgleich werden zum Entwurf ergänzt.

#### **Zusammenfassung Umweltbericht**

##### Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung der Gewerbefläche zu zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen führt. Aufgrund des unterirdischen Neubaus des Schießstands ist gegenüber dem Bestand eher mit einer Verringerung der Lärmemissionen zu rechnen.

##### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es sind Erhebungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien notwendig. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz der Arten zu treffen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Pflanzbindungen sowie Neupflanzungen von Gehölzen vorgesehen. Zur Kompensation der weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt werden noch zu konkretisierende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Es ist zudem ein Waldausgleich notwendig.

##### Boden, Fläche

Durch die Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden sowie die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten oder versickert, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten, auch die Grundwasserneubildung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können hierdurch vermieden werden.

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Durch Pflanzbindungen sowie Pflanzgebote erfolgt eine Durchgrünung des Geltungsbereichs.

Landschaft

Es ergeben sich aufgrund des Verlusts von Teilflächen des Sukzessionswaldes und der Errichtung neuer Baukörper visuelle Veränderungen. Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote erfolgt eine Eingrünung des Gewerbegebiets.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sofern sich im Rahmen der faunistischen Erfassungen Hinweise auf die Betroffenheit wertgebender Arten ergeben, können weitere Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen notwendig werden. Zudem sind planexterne Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits notwendig. Diese Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

- Zeitliche Beschränkungen von Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen
- Beschränkung der Beleuchtung
- Erhalt von Gehölzen
- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Pflanzung von Feldhecken

Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Zusammengefasst kann festgehalten werden:

„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.“

Auf den beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

#### **Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan vom 23.05.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ehemaliger Schießstand“ sowie der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 23.05.2022 werden gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.
4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

#### **Anlagen:**

1. Entwurf BBPl „Ehemaliger Schießstand“, zeichnerischer Teil, Stand 23.05.2022
2. Entwurf BBPl „Ehemaliger Schießstand“, Textteil, Stand 23.05.2022
3. Entwurf BBPl „Ehemaliger Schießstand“, Begründung, Stand 23.05.2022
4. Umweltbericht und Grünordnungsplan, Menz Umweltplanung, Stand 23.05.2022
5. Bestandsplan U2, Stand 28.04.2022
6. Maßnahmenplan U3, Stand 28.04.2022
7. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, Entwurf vom 16.07.2021
8. Systemschnitt

#### **Beschlussauszüge für**

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt  |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei                 | <input type="checkbox"/> Bauamt    |
|   | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 12.05.2022