

Begründung

Vorentwurf

zum Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“

und zu den

Örtlichen Bauvorschriften „Ehemaliger Schießstand“

Stadt Aulendorf, Gemarkung Aulendorf, Landkreis Ravensburg

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
 - 7.2 Umweltbericht
 - 7.3 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.3 Bedarf
 - 8.4 Grünflächen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Bodenordnung
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 10.1 Soziale Auswirkungen
 - 10.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 10.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 11.3 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
13. Flächenbilanz

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Aulendorf liegt im Norden des Landkreises Ravensburg ca. 25 km nördlich von Ravensburg und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Aulendorf besteht aus der Kernstadt und den Ortschaften Blönried, Tannhausen und Zollenreute. Die Stadt hat rund 10.275 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 3/2021).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Aulendorf, östlich des Sportplatzes.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Trägersysteme für Reisemobile, Kastenwagen und Heckgaragen) nach Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb möchte die Stadt im Bereich des Lehmgrubenweg/In der Lehmgrube einen Bebauungsplan aufstellen.

Der bestehende Gewerbebetrieb möchte aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Trägersystemen und der derzeit beengten räumlichen Situationen 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 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.

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.

3. 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.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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-, Bildungs- 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.

4.2 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.

5. Örtliche Planungen

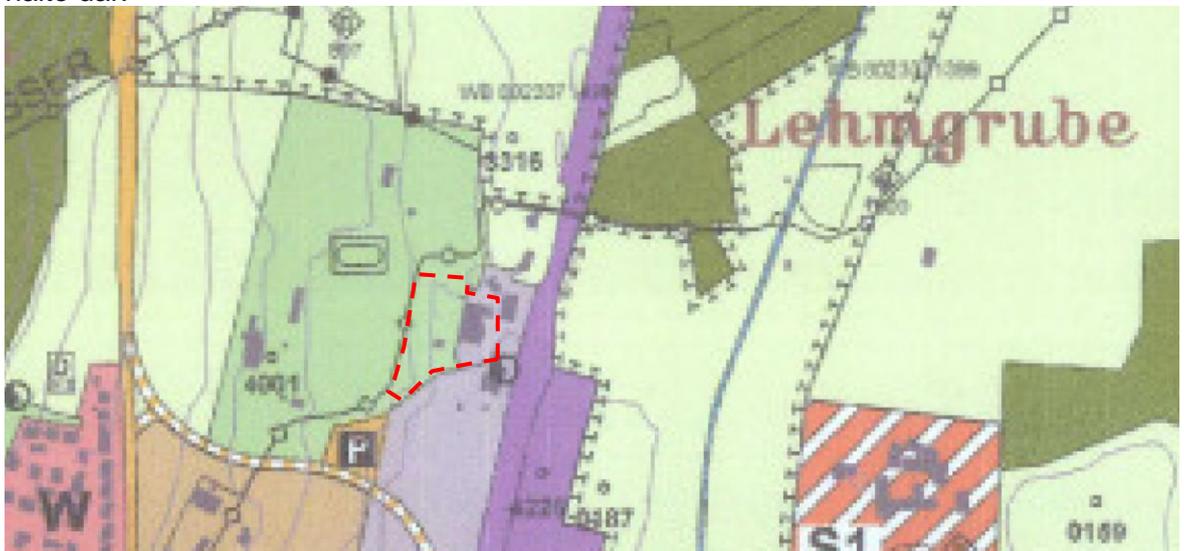
5.1 Flächennutzungsplan

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.

Die vorgesehene gewerbliche Bebauung fügt sich in die durch Gewerbe geprägte Umgebungsbebauung ein.

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

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Planinhalte dar:



6. Angaben zum Plangebiet

6.1 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 Ab-

7. Umweltverträglichkeit

7.1 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 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im Gemeinderat eingehend erörtert. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

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

7.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt. Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Berichtes vom 23.05.2022 wird folgendes zitiert:

„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

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt. 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

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt Aulendorf.“

7.3 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.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Verkehrskonzept

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.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

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.

8.3 Bedarf

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.

8.4 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 Grünflä-

chen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bis zum Auslegungsbeschluss vollständig ausgeglichen werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" vom 20.06.1980 gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt wie im Bestand in das bestehende Kanalnetz

Das unverschmutzte Niederschlagswassers muss getrennt vom häuslichen Schmutzwasser über die belebte Bodenschicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung abfließt, muss mit einer privaten Schmutzfangzelle an den Kanal angeschlossen werden.

Hofflächen im Gewerbegebiet sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens in Zisternen (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Stadt Aulendorf und des Landkreises Ravensburg gewährleistet.

9.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Betriebserweiterung des bestehenden Betriebes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

10.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Westen führt zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes in diesem Bereich. Größere Gehölzstrukturen müssen dafür entfernt

werden. Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird das Gebiet wieder möglichst gut in die Umgebung eingebunden.

10.3 **Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes sind keine neuen Verkehrsflächen und technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) zu erstellen. Daher werden keine weiteren Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind. Die Erweiterung des bestehenden Betriebes im Gemeindegebiet lässt Einnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer erwarten.

11. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

11.1 **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 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.

11.2 **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.

11.3 **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 Minimierungsmaßnahmen

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.

12. 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.

13. 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 %

Reutlingen, den 23.05.2022

Aulendorf, den 23.05.2022

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Matthias Burth
Bürgermeister