



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister Burth</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/021/2023</b>	
Sitzung am 24.04.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 7</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>		<b>"Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52"</b>
	<b>1. Aufstellungsbeschluss</b> <b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b> <b>3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit</b>		
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Stadt Aulendorf hatte bereits im November 2015 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung der beiden benachbarten Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52 und 54 beschlossen. Im anschließenden Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB durchgeführt. Aus betrieblichen Gründen wurde im November 2017 die für die Fa. Burger Recycling GmbH vorgesehene Erweiterungsfläche aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgenommen. Das Verfahren wurde nur für den südlichen Teilbereich „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54“ weitergeführt und im Jahr 2018 abgeschlossen.</p> <p>Nun soll das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teilbereich wieder aufgenommen werden, da der im bestehenden Gewerbegebiet „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II“ an der Hasengärtlestraße 52 ansässige Betrieb Burger Recycling GmbH für seine betriebliche Entwicklung dringend die Vergrößerung der Lagerkapazitäten benötigt.</p> <p>Die Firma Burger Recycling GmbH betreibt auf dem Grundstück Flst.Nr. 1634/3 im Gewerbegebiet „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II“ an der Hasengärtlestraße die Annahme, Sortierung und Aufbereitung von Metallen und Schrotten, sowie Altautoentsorgung und einen Containerdienst.</p> <p>Die bestehenden Lagerflächen für Metalle und Schrotte auf dem bisherigen Betriebsgelände sind für den Betrieb nicht mehr ausreichend. Die Lagerung und Aufbereitung von Aluminium-Trockenschrott soll zukünftig auf der westlich an das bisherige Betriebsgelände angrenzenden Erweiterungsfläche erfolgen. Die Flächen im Plangebiet dienen ausschließlich der Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Burger Recycling GmbH.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.</p> <p>Es wird ein Umweltbericht aufgelegt. Im Rahmen des Umweltberichts wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichs-bilanzierung erstellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Eingriffen werden im Umweltbericht dargestellt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist Bestandteil des Umweltberichts.</p> <p>Die Stadt Aulendorf wird mit der Fa. Burger Recycling GmbH als Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen. Die Durchführungsfrist für das gesamte Vorhaben wird im Durchführungsvertrag mit 5 Jahren ab Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt.</p>			

**Lage des Gebietes/Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt Aulendorf, südwestlich der Trasse des früheren Industriegleises, angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete „Sandäcker“ im Norden, „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II“ im Osten und „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54“ im Süden. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Die Entfernung zu den nordwestlich liegenden Wohngebieten am Riedweg und Auf der Steige beträgt ca. 340 m, bzw 450 m.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ umfasst die westliche Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1634/3 mit insgesamt 2.090 m<sup>2</sup>.

Die östliche Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1634/3 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II“.

Der Planbereich ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Fläche weist keinen Gehölzbestand auf. Entlang der Trasse des ehemaligen Industriegleises, sowie in den randlichen Bereichen angrenzend an das bestehende Betriebsgrundstück Hasengärtlestraße 52 findet sich Saumvegetation mit Aufwuchs.

Im nördlichen, schmal zulaufenden Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 1634/3 sind das Gleisbett und der Gleiskörper des ehemaligen Industriegleises erhalten. Hier findet sich beidseits des Gleiskörpers ein dichter Gehölzsaum.

Die landschaftliche Bestandsaufnahme ist im Umweltbericht des Fachbüros Umweltkonzept, Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, dargestellt. Der Umweltbericht liegt der Beratungsvorlage bei.

Für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne zur Erweiterung der Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52 und 54 wurde vor Beginn der Planungen im Jahr 2015 und 2016 eine artenschutzrechtliche Einschätzung mit umfangreichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorgenommen. Dabei wurden im südlichen Teilbereich der ehemaligen Gleisflächen, auf der Erweiterungsfläche zum Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54, Exemplare der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Da das Gleisbett weitgehend ausgebaut werden musste, wurde eine Vergrämung der Tiere aus dem Baufeld mittels Folie und struktureller Vergrämung durchgeführt. Diese Maßnahmen erfolgten auch im nördlichen Teilbereich auf der Erweiterungsfläche Hasengärtlestraße 52. Die Durchführung der Vergrämuungsmaßnahmen wurde eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abgestimmt.

Die Belange des Artenschutzes sind mit einem gesonderten Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet und im Maßnahmenkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Gewerbliche Baufläche (G 1) dargestellt.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wurden die Umweltauswirkungen bei einer Erschließung und Bebauung des Gebietes untersucht und bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter werden als gering eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden, da bei der Erschließung und Bebauung der Fläche die Bodenfunktionen verloren gehen, als mittel eingestuft.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird zusammenfassend ausgeführt, dass „...nach derzeitigem Kenntnisstand nach der Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind“.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 2.190 m<sup>2</sup>. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf dem früheren Grundstück Flst.Nr. 1626/4 bestand eine nicht mehr genutzte Industriegleisanlage. Für die Bahnanlagen wurde die Freistellung von Bahnzwecken nach § 23 AEG beantragt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Entscheidung vom 15.04.2016 (AZ 24/12/0512.2-22/Aulendorf Freistellung) die Flurstücke 1575/3 und 1624/4 gem. § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der Rückbau der Gleisanlagen bedurfte danach keiner eisenbahnrechtlichen Gestattung.

### **Plankonzept**

#### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Erweiterungsfläche darf nur über das Betriebsgelände der Firma Burger Recycling GmbH von der Hasengärtlestraße aus erfolgen. Der Erweiterungsbereich wurde mit dem bestehenden Betriebsgrundstück zu einem Grundstück verschmolzen.

Da das Verfahren zur Freistellung der bisherigen Bahnanlagen von Bahnbetriebszwecken abgeschlossen war, konnte der Gleiskörper des früheren Industriegleises im südlichen Teilbereich ausgebaut werden, sodass die Zufahrt vom bestehenden Betriebsgelände aus möglich ist.

Im schmalen nördlichen Teilbereich, angrenzend an das Grundstück Flst.Nr. 163/1 wird der Gleiskörper vollständig erhalten. Für diesen Bereich werden Artenschutzmaßnahmen M 1 festgesetzt. Hier sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

#### Art der Nutzung

Der Planbereich dient der Lagerung und Aufbereitung von Trockenschrott, sowie der Aufstellung und dem Betrieb einer mobilen Metallschere.

Zulässig sind hier Lagerflächen für Trockenschrott, Aufbereitungs- und Verladeflächen und Fahrwege, sowie Stellflächen für eine mobile Metallschere.

Durchsatzleistung und Ausführung (Fabrikat) der zum Einsatz kommenden Metallschere sind derzeit noch nicht bekannt.

Die Prüfung erfolgt im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Weiterhin zulässig sind alle betriebsbezogenen Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Schüttgutboxen, Laderampen, Abschränkungen, Stütz-, Schüttgut- und Sichtschutzwände u.ä., sowie Wände zur Einfriedung der Lagerflächen.

Die Flächen werden vollständig befestigt und wasserundurchlässig versiegelt.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 (3a) BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

#### Artenschutz/Zauneidechse

Im Jahr 2021 wurde bei erneuten artenschutzrechtlichen Untersuchungen festgestellt, dass es auf Grund der fortgeschrittenen Sukzession des ehemaligen Gleisbettes nicht auszuschließen ist, dass seit der Vergrämung Zauneidechsen in Teilbereiche des aktuellen Geltungsbereichs eingewandert sind. Es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen, das Habitatpotential wurde jedoch als für die Art sehr günstig eingestuft.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden, um einen potentiellen Reptilienlebensraum im Bereich der schmalen nördlichen Teilfläche zu erhalten, Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der bestehende Gleiskörper auf dem schmalen, nördlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 1634/3 muss innerhalb der im zeichnerischen Teil mit Nr. 1 bezeichneten Fläche vollständig und dauerhaft erhalten werden, ebenso der bestehende Bewuchs. Sträucher und Weidenaufwuchs in diesem Bereich müssen jeweils im Abstand von drei Jahren durch auf den Stock setzen zurückgeschnitten werden. Die Schnittpflege darf dabei nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Artenschutzmaßnahme M 1 ist im Umweltbericht des Fachbüros Umweltkonzept Diplom-Biologin Tanja Irg, Schwendi, ausführlich dargestellt.

#### Insektenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten dürfen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Außenbeleuchtung der Lager- Arbeits- und Erschließungsflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit Lichtstrahl nach unten, mit einer Lichtpunkthöhe von max. 6,00 m verwendet werden.

#### Landschaftliche Einbindung Pflanzgebote

Um die durch die geplante Nutzung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitere Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Lager- und Arbeits- und Verladeflächen sind aus betriebstechnischen Gründen, aufgrund der Fahrbewegungen mit schwerem Gerät nicht möglich. Deshalb werden zur landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Zielartenkonzept des Landkreises Ravensburg in einem Vorrangbereich zur Sicherung und Förderung der Zielart Neuntöter (2. Priorität).

Im Plangebiet fehlt es jedoch an geeigneten Habitatstrukturen für diese Art. Im südlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54“ wurde deshalb zur Randeingrünung das Anpflanzen einer dornigen Hecke festgesetzt. Diese Heckenstruktur soll im Geltungsbereich nach Norden weitergeführt werden, um einen geeigneten Lebensraum für die Zielart Neuntöter anzubieten.

Auf den mit Nr. 2 bezeichneten Flächen am westlichen Rand des Plangebietes ist auf die gesamte im zeichnerischen Teil festgesetzte Länge, auf einem 2,5 m breiten Geländestreifen eine schlehendominierte Feldhecke bzw. dorniges Gebüsch gem. Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der dornigen Gehölze muss dabei mind. 50% betragen. Die Pflanzung der Gehölze muss 1-reihig, in der Reihe versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m ausgeführt werden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende behandlungsbedürftige Oberflächenwasser aus den Lagerflächen muss in einer Retentionszisterne gesammelt werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße eingeleitet werden.

Das Ing. Büro Aßfalg Gaspard Partner hat im Jahr 2017 im Auftrag der Stadt Aulendorf die Oberflächenwasserableitung Plangebiete „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52 und 54“ untersucht und das erforderliche Rückhaltevolumen und den einzustellenden Drosselabfluss berechnet.

Die Berechnungen wurden im März 2023 aktualisiert. Die Retentionsanlagen wurden für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Für stärkere Regenereignisse wurde ein Toleranzzuschlag von 10% eingearbeitet.

Für das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser aus dem Plangebiet „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ ist gem. den Berechnungen des Ing. Büros Aßfalg Gaspard Partner ein Speichervolumen von mind. 45 m<sup>3</sup> erforderlich. Es muss ein Drosselabfluss von 2 l/s eingestellt werden.

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft außerhalb der Lager- und Arbeitsflächen wird an Ort und Stelle flächig über die belebte Oberbodenschicht versickert.

### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann, wie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zeigt, durch die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nur teilweise im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Das Kompensationsdefizit aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 10.428 Ökopunkte nach ÖKVO.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 350 m zum Wohngebiet Riedweg III im Westen und in einem Abstand von ca. 450 m zu den Wohngebieten Auf der Steige im Norden.

Der Planbereich dient der Erweiterung der Lagerflächen für Trockenschrott. Es werden keine zusätzlichen Betriebszwecke zulässig. Der Bereich der Lagerflächen wird durch eine massive Einfriedung mit einer max. Höhe von 3,50 m, ab Oberkante des geplanten Geländes, eingefriedet. Die Einfriedung wird auf die gesamte Länge nach Westen hin hinterpflanzt.

In Anbetracht der geringen Flächengröße des Plangebietes von insgesamt ca. 2.190 m<sup>2</sup>, gegenüber den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten Sandäcker, Sandäcker II, Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II und III mit insgesamt ca. 22 ha und der bestehenden Abstände zu den Wohn- und Mischgebieten sind durch die geplante Erweiterung der Lagerflächen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen im Umfeld zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Konsultationsabstandes der LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine zusätzliche schutzbedürftige Nutzung (z.B. Wohnbebauung) zulässig. Ein möglicher Anstieg der Gefährdung Dritter kann damit ausgeschlossen werden.

Frau Kasten vom Planungsbüro Kasten wird in der Sitzung den Planentwurf vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan vom 16.03.2023 dargestellten Planbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ in Aulendorf aufgestellt.
2. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52 " in der Fassung vom 16.03.2023.
3. Mit diesem Entwurf werden die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss und die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

### **Anlagen:**

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52, Planteil
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52, Textteil mit Begründung

- Erläuterungsbericht zur Abwasserentsorgung, Ing.büro agp vom 13.11.2017
- Freistellungsentscheidung RP Tübingen vom 15.04.2016 zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken
- Umweltbericht mit Eingriffsregelung, Umweltkonzept Tanja Irg vom 16.03.2023

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2023