

<p>Stadt Aulendorf</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 12.05.2023 – 02.06.2023 der Träger öffentlicher Belange 08.05.2023 – 02.06.2023</p> <p>Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen</p>		<p>aufgestellt 05.09.2023</p> <p>Kasten Freie Architekten Abt-Reher-Str.10 88326 Aulendorf</p>
<p>Behörde</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägung - Erläuterung</p>	<p>Vorschlag für den Beschluss</p>
<p>Landratsamt Ravensburg</p> <p>A Bauleitplanung 1. Rechtliche Vorgaben</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p>	<p>Ziff. 2.1 – Art der baulichen Nutzung: Im Zeichnerischen Teil ist die Erweiterung des Betriebsgeländes Hasengärtlestraße 52 grau dargestellt, dies entspricht nach der Planzeichenverordnung Ziffer 1.3.1 einem Gewerbegebiet. Dies ist aufgrund des Grundsatzes der Planklarheit unter Ziffer 2.1. der Planungsrechtlichen Fest- setzungen entsprechend zu ergänzen, ggf. mit Nennung der Rechtsgrundlage aus der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO).</p> <p>Zeichnerischer Teil: Die Verweise auf die Planzeichenver- ordnung (PlanZV) und den Textteil in der Legende des Planteils sind teilweise nicht korrekt, dies ist entsprechend anzupassen: Lagerung und Aufbereitung ... - PlanZV 1.3.1? Bereich ohne Zufahrt - PlanZV Ziffer 6.4 nicht 2.4, Retentionszisterne – Textteil 2.4 und 6.4</p>	<p>Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Ge- meinde im Bereich des Vorhaben- und Er- schließungsplanes nicht an die Festsetzun- gen gem. § 9 BauGB gebunden. Für den Geltungsbereich des VBP „Erweiterung Be- triebsgelände Hasengärtlestraße 52“ ist nicht die allgemeine Festsetzung eines Ge- werbegebietes nach § 8 BauNVO geplant. Zulässig werden nur die im Nutzungskatalog der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 aufgeföh- rten Nutzungen. Die bisher graue Flächen- darstellung im zeichnerischen Teil des VBP wird redaktionell geändert.</p> <p>Die Verweise in der Planlegende werden redaktionell berichtigt. Für die Festsetzung der Art der Nutzung wird ein eigenes Planzeichen gem. § 2(2) PlanZV (Punktschraffur schwarz) verwendet, da die Festsetzung eines Gewerbegebietes (PlanZV 1.3.1) nicht geplant ist.</p>	<p>Für den Geltungsbereich des VBP „Erwei- terung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ wird nicht „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig werden nur die im Nutzungskatalog der textlichen Fest- setzung Nr. 2.1 aufgeföhrtten Nutzungen. Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird redaktionell geändert.</p> <p>Die Verweise in der Planlegende werden redaktionell berichtigt.</p>

B Abwasser	Keine Anregungen	--	
C Gewerbeaufsicht	<p>Im Jahr 2017 wurde im Rahmen der Erweiterung eine schalltechnische Prognose angefertigt, die zeigt, dass die Immissionsrichtwerte im WA, Birnbaumweg um 6 dB(A) unterschritten werden. Da das Vorhaben weiter Richtung WA heranrückt, eine Metallschere dazu kommt und eine neue schalltechnische Prognose für die Änderungsgenehmigung angefertigt werden muss, sollte sie bereits für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegen.</p>	<p>Für das Betriebsgelände der Fa. Burger wurde im Juli 2023 unter Einbeziehung der geplanten Erweiterungsfläche eine schalltechnische Untersuchung durch das Fachbüro ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, durchgeführt.</p> <p>Für die Berechnungen wurden die Emissionen aus dem LKW-Anlieferverkehr, Be- und Entladen (Abkippen), Beladen von Containern, Staplerverkehr, Einsatz Radlader und Sortierbagger betrachtet. Nicht detailliert betrachtet wurde der Einsatz einer Metallschere, da Typ, Standort und tägliche Einsatzdauer noch nicht bekannt sind. Der Gutachter hält den Einsatz einer Metallschere für möglich, da die Lärmemissionen der des Sortierens von Schrott entsprechen. Der Einfluss auf die Lärmsituation muss jedoch vor dem Einsatz einer Metallschere, abgestimmt auf eingesetzten Typ, Standort und Einsatzdauer, gesondert untersucht werden.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Erweiterung der Lagerflächen, aufgrund der unveränderten betrieblichen Gegebenheiten, gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2017 keine signifikanten Pegeländerungen ergeben. Am nächstgelegenen Immissionsort, Wohngebäude Birnbaumweg 33, werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm 2017 für Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Da die Betriebszeiten zwischen 7.00 Uhr und 16.30 Uhr (in Ausnahmefällen bis 19.00 Uhr) liegen, war eine Betrachtung des Nachtzeitraums nicht erforderlich.</p> <p>Im Textteil des VBP wird der Hinweis Nr. 3.3 entsprechend ergänzt, in der Begründung Nr. 7 wird die oben aufgeführte Abwägung ergänzt.</p>	<p>Im Textteil wird der Hinweis Nr. 3.3 wie vorgeschlagen ergänzt.</p> <p>In der Begründung wird die dargestellte Abwägung unter Nr. 7 aufgeführt.</p>

<p>D Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben</p>	<p>1.1 Artenschutz § 44 BNatSchG Festsetzung Nr. 2.5.2, Seite 4, Insekten- schutz, Beleuchtung:</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.5.2 Insektenschutz/ Beleuchtung sind gemäß des Umwelt- berichts zum Bebauungsplan „Erweite- rung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“, Punkt 4.1 Vermeidungs- und Min- derungsmaßnahmen, 4.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Verwendung insekten-schonender, sparsamer Beleuchtung, zu ergänzen. Folgende Sätze sind einzufügen: „Die Beleuchtung ist im ganzen Plange- biet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeit- raum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.“ Festsetzung Nr. 2.5.1, Seite 4, Erhaltung Lebensraum für die Zauneidechse: Die Kompensationsmaßnahme „Erhal- tung des Lebensraumes für die Zaunei- dechse im nördlichen Geltungsbereich“ (Umweltbericht Seite 30, Punkt 4.2.1) ist wie folgt zu ergänzen: „Zur Optimierung des Zauneidechsen- lebensraumes sind in der im zeichneri- schen Teil mit Nr. 1 bezeichneten Fläche zusätzlich noch 2 Sandlinsen einzubrin- gen.“ Die Festsetzung unter Ziffer 2.5.1, Seite 8 ist entsprechend anzupassen. Festsetzung Ziff.2.5.1, S. 4, Landschaft- liche Einbindung Pflanzgebote: Die Kompensationsmaßnahme „An- pflanzen einer schlehendominierten Feldhecke“ (Umweltbericht Seite 30, Punkt 4.2.1) ist wie folgt anzupassen:</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 2.5.2 wird ergänzt:</p> <p><i>„Die Beleuchtung ist im gesamten Plan- gebiet auf das für die Sicherheit notwendi- ge Mindestmaß zu reduzieren. Die Beleuch- tungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.“</i></p> <p>Die Festsetzung Nr. 2.5.1.1 wird ergänzt: <i>„Zur Optimierung des Lebensraumes von Zauneidechsen sind in der mit 1 bezeichneten Fläche zwei Sandlinsen einzubringen.“</i></p> <p>Die Festsetzung Nr. 2.5.1.2 Satz 2 wird geändert: <i>„Der Anteil der dornigen Gehölze muss dabei mindestens 70 % betragen.“</i></p>	<p>Die Festsetzung Nr. 2.5.2 wird wie vorge- schlagen ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 2.5.1.1 wird wie vorge- schlagen ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 2.5.1.2 Satz 2 und 4 wird wie vorgeschlagen ergänzt.</p>
---	--	---	---

	<p>Der Anteil der dornigen Gehölze muss mindestens 70 % betragen. Längengemäß muss mindestens die Hälfte der Pflanzung zweireihig ausgeführt werden, um eine bessere Einbindung, Deckung und zusätzliche Fluchräume für die lokale Fauna zu bieten. Die Festsetzung unter Ziffer 2.5.1, Punkt 2, Seite 4, ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Es wird empfohlen, für alle neu zu erbringenden Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und einen dementsprechenden Hinweis zum Artenschutz zu formulieren.</p> <p>Die Gemeinde Aulendorf hat dafür Sorge zu tragen, dass die Maßnahmen zum Artenschutz/Ausgleich umgesetzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Die Verpflichtungen können in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger entsprechend geregelt werden.</p> <p>1.2 Zuordnung von Ökopunkten (Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung), §§ 1a, 9 Abs. 1, 1a BauGB Um den durch die Planung verursachten Eingriff auszugleichen, sind laut den vorgelegten Unterlagen Ökopunkte in Höhe von 10.500 käuflich erworben worden (vgl. Kaufvertrag über Erwerb von Ökopunkten vom 30.04.2019). Hierzu ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Zuordnungspunkt mit genauer Bezeichnung der Ökokontomaßnahme und deren Aktenzeichen nach § 9 Abs. 1a BauGB aufzunehmen (vgl. Begründung Ziffer 6.5, Seite 10).</p>	<p>Nr. 2.5.1.2 Satz 4 wird ergänzt: „Pflanzung mindestens zur Hälfte der Gesamtlänge 2-reihig, ansonsten einreihig, in der Reihe versetzt, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Sträucher 2-mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm.“</p> <p>Unter Nr. 3.5 wird ein Hinweis in den Textteil aufgenommen: „Ökologische Baubegleitung - Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine Fachkraft empfohlen.“</p> <p>Die Verpflichtung zur Umsetzung, Pflege und dauerhaften Erhaltung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Aulendorf und dem Vorhabenträger geregelt. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.</p> <p>Im Textteil wird unter Nr. 2.7 eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9(1a) BauGB ergänzt: „Zum vollständigen Ausgleich des durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Aus der Ökokontomaßnahme „Extensivierung und Aufwertung von Grünland“ Nr. 426.02.036, Gemarkung Bad Schussenried-Otterswang, Flur Hopferbach Flst.Nr. 202, 204, 215, 217 und 221 werden 10.500 Ökopunkte dem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriff zugeordnet.“</p>	<p>Im Textteil unter Nr. 3.6 wird ein Hinweis zur Ökologischen Baubegleitung wie vorgeschlagen aufgenommen.</p> <p>Die Verpflichtung zur Umsetzung, Pflege und dauerhaften Erhaltung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Aulendorf und dem Vorhabenträger geregelt.</p> <p>Im Textteil wird unter Nr. 2.7 eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9(1a) BauGB, wie vorgeschlagen, ergänzt.</p>
--	---	--	---

	Hinweis: Zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans, erfolgt die Zuordnung der Ökopunkte. Hierzu bedarf es einer Benachrichtigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, die ihrerseits dann die Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme abbucht.	Mit Erlangen der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Biberach, die Zuordnung der Ökopunkte zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angezeigt.	Mit Erlangen der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Biberach, die Zuordnung der Ökopunkte zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angezeigt.
Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Regionalverband Bodensee- Oberschwaben, Ravensburg	Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine Anregungen und Bedenken vor.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Handwerkskammer, Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Thüga Energienetze GmbH, Singen	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Vodafone West GmbH Düsseldorf	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Netze BW Biberach	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH Donaueschingen	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	<p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: www.telekom.de/bauherren</p>		
Gemeinde Ebersbach-Musbach	<p>Keine Einwendungen. Bitte um Information über weitere Maßnahmen in der Sache.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	<p>Von der Möglichkeit der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegeben.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme