

Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“

Textteil
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 23.11.2023

23.11.2023

Textteil und Verfahrenshinweise zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“

der Stadt Aulendorf

-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023
(GBl. S. 170)
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom
27. 06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
2.1.1	Lagerflächen für Trockenschrott	<p>Flächen für die Lagerung und Aufbereitung von Trockenschrott, sowie für das Aufstellen und den Betrieb einer mobilen Metallschere.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagerflächen für Trockenschrott sowie Aufbereitungs- und Verladeflächen, und Fahrwege - Stellflächen für eine mobile Metallschere - betriebsbezogene Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie Schüttgutboxen, Laderampen, Abschränkungen, etc. Stütz-, Schüttgut- und Sichtschutzwände, sowie Wände zur Einfriedung der Lagerflächen.
2.1.2	Nutzungsbedingung	<p>§ 9 (2) BauGB i.V.m § 12 (3a) BauGB</p> <p>Es werden nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
2.2	Höhe baulicher Anlagen	<p>§ 9 (1) 1 BauGB § 16 (2) 4 BauNVO</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Höhe der zulässigen betriebsbezogenen Nebenanlagen darf max. 3,50 m gemessen ab der fertigen Oberkante des geplanten Geländes betragen.</p>
2.3	Anschluss an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
2.3.1	Zufahrt	Die Zufahrt zum Plangebiet darf nur über das bestehende Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52, Flst. Nr. 1634/3 erfolgen.
2.3.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(siehe zeichnerischer Teil)

2.4	Flächen und Anlagen für die Behandlung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB
		Retentionszisterne
		(siehe zeichnerischer Teil)
		Das Retentionsvolumen muss mindestens 45 m ³ betragen.
2.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB
2.5.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen	(siehe zeichnerischer Teil)
	1 Erhaltung Lebensraum für die Zauneidechse	Auf den mit 1 bezeichneten Flächen ist der bestehende Gleiskörper vollständig und dauerhaft zu erhalten. Der bestehende Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Bestehende Sträucher und Weidenaufwuchs sind jeweils im Abstand von drei Jahren durch auf den Stock setzen zurückzuschneiden. Die Schnittpflege darf jeweils nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Zur Optimierung des Lebensraumes von Zauneidechsen sind in der mit 1 bezeichneten Fläche zwei Sandlinsen einzubringen.
	2 Pflanzgebot Landschaftliche Einbindung	Auf den mit 2 bezeichneten Flächen am westlichen Rand des Plangebietes ist zur landschaftlichen Einbindung eine schlehendominierte Feldhecke, bzw. dorniges Gebüsch, mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der dornigen Gehölze muss dabei mind. 70 % betragen. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste zu ersetzen. 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.

2.5.2	Insektenschutz Beleuchtung	<p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, Lichtpunkthöhe max. 6,00 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.</p> <p>Die Beleuchtung ist im gesamten Plangebiet auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu verringern.</p>
2.5.3	Niederschlagswasser- Bewirtschaftung	<p>Das auf den Lagerflächen anfallende, behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss abgeleitet und in Retentionszisternen zurückgehalten werden. Es darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße eingeleitet werden.</p>
2.5.4	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das für den Betriebsablauf unabdingbare Maß zu begrenzen. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen nicht zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.6	Planbereich	<p>§ 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.7	Zuordnungsfestsetzung	<p>§ 9 (1a) BauGB</p> <p>Zum vollständigen Ausgleich des durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.</p> <p>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>

3	Hinweise	
3.1	Freistellung Bahnanlagen	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.
3.2	Denkmalschutz	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>
3.3	Immissionsschutz	<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, Beladen von Containern, Staplerverkehr, Einsatz von 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 des Betriebs einer Metallschere auf die Lärmsituation ist vor deren Einsatz, abgestimmt auf eingesetzten Typ, Standort und Einsatzdauer, gesondert zu untersuchen.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Erweiterung der Lagerflächen, aufgrund der unveränderten betrieblichen Gegebenheiten, gegenüber der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 keine signifikanten Pegeländerungen ergeben.</p>

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.

Für die geplante gewerbliche Nutzung ist ggf. eine immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 4 BImSchG im vereinfachten Verfahren gem. § 19 BImSchG erforderlich.

3.4 Bodenschutz

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.
https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten und der Baumaßnahmen ist der fachgerechte Umgang mit dem Boden nachzuweisen. Der Nachweis kann z.B. durch ein Bodenschutzkonzept erfolgen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

3.5 Ökologische Baubegleitung

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine Fachkraft empfohlen.

Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss abgeleitet und in Retentionszisternen zurückgehalten werden. Das Niederschlagswasser darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße eingeleitet werden.

Im Auftrag der Stadt Aulendorf wurde durch das Ing. Büro Abfalq Gaspard Partner im Jahr 2017 die Oberflächenwasserableitung aus den Plangebieten „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52 und 54“ untersucht.

Das erforderliche Rückhaltevolumen und der sich ergebende Drosselabfluss wurden berechnet. Die Bemessung des Retentionsvolumens erfolgte gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117.

Die Berechnungen wurden im März 2023 auf den Kostra-DWD2020-Bemessungsregen aktualisiert. Ein Toleranzzuschlag von 10% wurde eingearbeitet.

Für das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser aus dem Plangebiet „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ ist gem. den Berechnungen des Ing. Büros Abfalq Gaspard Partner ein Speichervolumen von mind. 45 m³ erforderlich. Es muss ein Drosselabfluss von 2 l/s eingestellt werden.

4 Anhang

Pflanzliste

Schlehendominierte
Feldhecke,
Dorniges Gebüsch

Der Anteil der in der
Pflanzliste mit (*)
markierten dornigen
Gehölze muss mind. 70%
betragen.

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna (*)

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa (*)

Rhamnus cartharticus (*)

Rosa canina (*)

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Hartriegel

Haselnuss

Eingriffeliger Weißdorn (*)

Pfaffenhütchen

Gemeiner Liguster

Rote Heckenkirsche

Schlehe, Schwarzdorn (*)

Echter Kreuzdorn (*)

Hundsrose (*)

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
Integriertem Vorhaben- und
Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände
Hasengärtlestraße 52“

zeichnerischer
und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, 23.11.2023

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

5	Verfahrenshinweise
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB am 24.04.2023
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB am 05.05.2023
5.3	Erörterung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat und Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am 24.05.2023
5.4	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3(1) BauGB am 05.05.2023
5.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vom 12.05.2023 bis 02.06.2023 der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB vom 12.05.2023 bis 02.06.2023

5.6	<p>Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Billigung des Bebauungsplanentwurfs vom 08.09.2023 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat</p> <p>am 25.09.2023</p>
5.7	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB</p> <p>am 13.10.2023</p>
5.8	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfs vom mit Begründung und Umweltbericht</p> <p>vom 20.10.2023 bis 21.11.2023</p>
5.9	<p>Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB</p> <p>vom 20.10.2023 bis 21.11.2023</p>
5.10	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB durch den Gemeinderat und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB</p> <p>am 11.12.2023</p> <p>Aulendorf, den</p> <p>Matthias Burth Bürgermeister</p>
5.11	<p>Ausfertigung</p> <p>Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 11.12.2023 überein.</p> <p>Aulendorf, den</p> <p>Matthias Burth Bürgermeister</p>

5.12

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungs-
beschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem.
§ 10(3) BauGB

am

Aulendorf, den

Matthias Burth
Bürgermeister

6.

Satzung

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ der Stadt Aulendorf:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ in öffentlicher Sitzung am 11.12.2023 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 23.11.2023

§2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ besteht aus dem zeichnerischen Teil vom 23.11.2023 und dem textlichen Teil vom 23.11.2023

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 23.11.2023 zugeordnet, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den 11.12.2023

.....
Matthias Burth, Bürgermeister

(Dienstsiegel)