

Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“

Begründung

23.11.2023

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52“

1 Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Bad Waldsee und liegt im ländlichen Raum, an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Waldsee - Bad Saulgau und Weingarten – Bad Schussenried. Die Stadt Aulendorf ist im Entwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum und Siedlungsbereich ausgewiesen. Aulendorf ist Eisenbahnknotenpunkt für die Bahnstrecken Ulm-Friedrichshafen - Lindau und Wangen - Tübingen.



Abb. 1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Strukturkarte

rvbo

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 2.190 m².

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



Luftbildausschnitt mit Markierung Plangebiet

LUBW

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt in ca. 640 m Entfernung zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes Nr. 8023-341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Achtobel) im Süden und in ca. 750 m Entfernung zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes Nr. 8023-341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Riedbach) im Westen.

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.



Plangebiet mit bestehenden Betriebsanlagen von Südwesten



2017 - 2023

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.



Nördlicher Planbereich mit erhaltenen ehemaligen Gleisanlagen

2023

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten leicht geneigt. Der Höhenunterschied beträgt von der südwestlichen Grenze bis zum Gleisbereich ca. 1,90 m von 561,90 m üNN bis 560,00 m üNN.

Das Plangebiet liegt gemäß der Geologischen Karte von Baden-Württemberg im Bereich der Holozänen Abschwemm-massen. Unterhalb des Mutterbodens folgt bis zu einer Tiefe von ca. 2,20 bis 1,50 m u. GOK ein Verwitterungshorizont, bestehend aus schluffigem, schwach kiesigem Fein- bis Grobsand. Darunter stehen schwach schluffige Beckensande an.

Die landschaftliche Bestandsaufnahme ist im Umweltbericht des Fachbüros Umweltkonzept, Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, dargestellt.

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 Bau Feld mittels Folie und struktureller Vergrämung durchgeführt. Diese Maßnahmen erfolgten auch im nördlichen Teilbereich auf der Erweiterungsfläche Hasengärtlestraße 52. Die Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen 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.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiet

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 m². Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m². 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 Freistellungsbescheid liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

Der Rückbau der Gleisanlagen bedurfte danach keiner eisenbahnrechtlichen Gestattung.

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.

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.

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 Altfahrzeugentsorgung und einen Containerdienst.

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.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Es wird ein Umweltbericht aufgelegt. Im Rahmen des Umweltberichts wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Eingriffen werden im Umweltbericht dargestellt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist Bestandteil des Umweltberichts.

Der Umweltbericht des Fachbüros Umweltkonzept, Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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.

5 Plankonzept

5.1 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 (siehe Begründung Nr. 6.1. und Umweltbericht). Hier sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

5.2 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, Fabrikat und tägliche Einsatzdauer der ggf. zum Einsatz kommenden Metallschere sind derzeit noch nicht bekannt. Die Prüfung erfolgt im bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Weiterhin zulässig sind alle betriebsbezogenen Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Schüttgutboxen, Laderampen, Abschränkungen, etc. Stütz-, Schüttgut- und Sichtschutzwände u.ä., sowie Wände zur Einfriedung der Lagerflächen. Die Lager- Verlade- und Fahrflächen umfassen ca. 1.618 m². 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.

5.2 Höhe baulicher Anlagen Aus Sicherheitsgründen, zur Abwehr von Diebstählen, als Sichtschutz von außen und als Schüttwände zur Vergrößerung der Lagerkapazität sind, wie im bestehenden Betriebsgelände bereits vorhanden, im Vorhaben- und Erschließungsplan massive Wände zur Einfriedung der Lagerflächen vorgesehen.

Diese betriebsbezogenen Nebenanlagen dürfen, um eine landschaftliche Einbindung durch die festgesetzte Bepflanzung zu gewährleisten, eine Höhe von max. 3,50 m ab der geplanten fertigen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

6.1 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 im Jahr 2016 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 Grundstück 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. Zur Optimierung des Lebensraumes von Zauneidechsen sind in dieser Fläche zusätzlich zwei Sandlinsen einzubringen.

Die Kompensationsmaßnahme Nr. 1 ist im Umweltbericht des Fachbüros Umweltkonzept Diplom-Biologin Tanja Irg, Schwendi, ausführlich dargestellt.

Insektenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, einer Lichtpunkthöhe von max. 6,00 m und nach unten gerichtetem Lichtstrahl verwendet werden.

Für die Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zulässig.
Die Beleuchtung im Plangebiet muss auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß reduziert werden.
Die Beleuchtungsintensität muss im Zeitraum zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zum Schutz von nachtaktiven Insekten verringert werden.

6.2 Landschaftliche Einbindung Pflanzgebote

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter erhoben und bewertet.

Um die durch die geplante Nutzung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, neben den in Nr. 6.1 dargestellten Maßnahmen zum Artenschutz, 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. 70 % betragen. Die Pflanzung der Gehölze muss mindestens zur Hälfte der Gesamtlänge 2-reihig, ansonsten 1-reihig, in der Reihe versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m ausgeführt werden.

6.3 Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare betriebsnotwendige 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.

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.

6.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser werden Festsetzungen getroffen, die nachfolgend unter Nr. 8.2 erläutert sind.

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

6.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB)

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.

Dieses Defizit wird durch den Zukauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Durch den Vorhabensträger wurden im Vorgriff 10.500 Ökopunkte erworben. Der Kaufvertrag vom April 2019 liegt als Anlage 3 der Begründung bei.

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 dem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriff 10.500 Ökopunkte zugeordnet.

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Biberach, die Zuordnung der Ökopunkte zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angezeigt.

7 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 mit einer Feldhecke hinterpflanzt.

Lärm

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine kleinräumige Erweiterung des Betriebsgeländes Hasengärtlestraße 52 um insgesamt ca. 2.190 m², mit ca. 1.618 m² nutzbarer Lagerfläche ermöglicht werden.

Für das Betriebsgelände der Fa. Burger wurde im Juli 2023 unter Einbeziehung der geplanten Erweiterungsfläche eine schalltechnische Untersuchung durch das Fachbüro ISIS Dipl. Ing. FH Manfred Spinner, Riedlingen, durchgeführt. Der Untersuchungsbericht vom September 2023 liegt als den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

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 Gutachter weist darauf hin, dass der Einfluss auf die Lärmsituation vor dem Einsatz einer Metallschere, abgestimmt auf eingesetzten Typ, Standort und Einsatzdauer, gesondert zu untersuchen ist.

Die schalltechnische 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.

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.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Für die geplanten Erweiterungsflächen wird keine Erschließung mit Trinkwasser erforderlich.

Bei Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt kann das Plangebiet über den bestehenden Anschluss des Betriebsgeländes Hasengärtlestraße 52 an das Leitungsnetz der Stadt Aulendorf mit Trinkwasser versorgt werden. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom, ist sofern für die betrieblichen Einrichtungen erforderlich, über den bestehenden Anschluss des Betriebsgeländes Hasengärtlestraße 52 möglich. Das Plangebiet kann durch einen Anschluss an das Leitungsnetz der Netze BW GmbH mit Strom versorgt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

8.2 Entsorgung Abwasser

Betriebliches bzw. häusliches Abwasser fällt auf der geplanten Erweiterungsfläche nicht an.

Behandlungs- bedürftiges Oberflächenwasser

Das behandlungsbedürftige Oberflächenwasser aus den befestigten und versiegelten Lager- und Arbeitsflächen muss abgeleitet und in Retentionszisternen gepuffert werden. Es darf nur verzögert in den Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße eingeleitet werden.

Das Ing. Büro Abfalq Gaspard Partner hat im Jahr 2017 im Auftrag der Stadt Aulendorf die Oberflächenwasserableitung aus dem Plangebiet „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52 und 54“ untersucht und das erforderliche Rückhaltevolumen und den einzustellenden Drosselabfluss berechnet. Die Bemessung des Retentionsvolumens erfolgte gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117.

Die Berechnungen wurden im März 2023 auf den Kostra-DWD2020-Bemessungsregen 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 Abfalq Gaspard Partner ein Speichervolumen von mind. 45 m³ erforderlich. Es muss ein Drosselabfluss von 2 l/s eingestellt werden.

Die geplanten Retentionsanlagen auf dem Erweiterungsgelände führen zu geringeren Belastungswerten des Mischwasserkanals in der Hasengärtlestraße als im bisherigen Prognosezustand.

Die Ausarbeitung des Ing. Büros Abfalq Gaspard Partner aus dem Jahr 2017, sowie die Neuberechnung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 vom 16.03.2023 liegen der Begründung als Anlage 1 bei.

Die Lage der geplanten Retentionszisterne ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Es wird ein Retentionsvolumen von 45 m³ festgesetzt.

Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser
Das anfallende 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.

9	Flächenbilanz	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2.190 m²	100 %
		Flächen für die Lagerung und Aufbereitung von Trockenschrott vollständig befestigt und versiegelt	1.618 m²	73,9 %
		Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft		
		Artenschutzmaßnahme Zauneidechse	321 m²	14,7 %
		Landschaftliche Einbindung Schlehendominierte Feldhecke	251 m²	11,4 %

Stadt Aulendorf
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben-
und Erschließungsplan
„Erweiterung
Betriebsgelände
Hasengärtlestraße 52“

Begründung
23.11.2023

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

Anlagen

- 1 Untersuchung der Oberflächenwasserableitung
 Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH
 88339 Bad Waldsee, 13.11.2017
 mit aktualisierter Berechnung 16.03.2023

- 2 Freistellungsentscheidung 15.04.2016
 AZ 24/12/0513.2-22 / Aulendorf Freistellung
 Regierungspräsidium Tübingen

- 3 Kaufvertrag über den Erwerb von Ökopunkten, 12.04.2019

Bemessung von Rückhalteräumen im Nahrungungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 52"

Auftraggeber:

Fa.
Burger Recycling GmbH
Hasengärtlestraße 52
88326 Aulendorf

Ruckhalterraum:

RRB Burger Erweiterungsgelande Hasengärtlestraße 52

Eingabedaten: $V_{s,u} = (r_{D(n)} - q_{dr}) * D * f_z * f_A * 0,06$ mit $q_{dr} = (Q_{dr,RRB} + Q_{dr,RÜB} - Q_{t24}) / A_u$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	1.618
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,90
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	1.456
vorgelagertes Volumen RÜB	$V_{RÜB}$	m ³	
vorgegebener Drosselabfluss RÜB	$Q_{dr,RÜB}$	l/s	
Trockenwetterabfluss	Q_{t24}	l/s	
Drosselabfluss	Q_{dr}	l/s	2,0
Drosselabflussspende bezogen auf A_u	q_{dr}	l/(s ha)	13,7
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	L_s	m	
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	b_s	m	
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	z	m	
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor	f_z	-	
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	t_f	min	
Abminderungsfaktor	f_A	-	

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	120
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	l/(s*ha)	49,83
erfordl. spezifisches Speichervolumen	$V_{erf,s,u}$	m³/ha	312
erforderliches Speichervolumen	V_{erf}	m³	45
vorhandenes Speichervolumen	V	m³	
Beckenlänge an Böschungsoberkante	L_o	m	
Beckenbreite an Böschungsoberkante	b_o	m	
Entleerungszeit	t_E	h	

Bemerkungen:

Kostra-DWD2020-Bemessungsregen T=5a: Toleranzzuschlag 10%



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Postzustellungsurkunde

Stadt Aulendorf
Herr Gieger
Hauptstr. 35
88326 Aulendorf

Tübingen 15.04.2016
Name Viktoria Wunder
Durchwahl 07071 757-3294
Aktenzeichen 24/12/0513.2-22 / Aulendorf
Freistellung
(Bitte bei Antwort angeben)
E-Mail viktoria.wunder@rpt.bwl.de

Kassenzeichen (Bitte bei Zahlung angeben):	
	1605150035679
IBAN: DE02 6005 0101 7495 5301 02	
BIC: SOLADEST600	
Betrag:	300,00 EUR

 Freistellung der Flst. 1575/3 und 1626/4 in Aulendorf gem. § 23 AEG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Gieger,

auf Ihren Antrag vom 01.02.2016 ergeht folgende

Freistellungsentscheidung:

1. Die Flurstücke 1575/3 und 1626/4 in Aulendorf werden gem. § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt.
2. Der Rückbau der Gleisanlagen bedarf keiner eisenbahnrechtlichen Gestattung.
3. Für die Entscheidung wird eine Gebühr von 300,00 Euro erhoben.

Begründung:

Zu 1.

Das Regierungspräsidium Tübingen ist für die Entscheidung über die Entlassung von Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Freistellung) zuständig. Die Zuständigkeit ergibt sich aus §§ 23 Abs. 1, 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Die Stadt Aulendorf hat am 01.02.2016 als Eigentümerin die Freistellung der Flurstücke 1575/3 und 1626/4 in Aulendorf gem. § 23 AEG beantragt.

Im Rahmen des Freistellungsverfahrens wurden Eisenbahnverkehrsunternehmen, die nach § 1 Abs. 2 des Regionalisierungsgesetzes zuständigen Behörden, die zuständigen Träger der Landesplanung und Regionalplanung, die betroffenen Gemeinden sowie Eisenbahninfrastrukturunternehmen, soweit deren Eisenbahninfrastruktur an die vom Antrag betroffene Eisenbahninfrastruktur anschließt, durch öffentliche Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 28.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die auf den Flurstücken 1575/3 und 1626/4 liegenden Gleise wurden seit ca. 20 Jahren nicht mehr befahren und sind durch Beschluss des Landesbevollmächtigten für Eisenbahnaufsicht vom 19.06.1997 stillgelegt worden. Die Kündigung des Infrastrukturanchlussvertrags zwischen der Stadt Aulendorf und der Deutschen Bahn über den Betrieb und die Unterhaltung der Anschlussweiche erfolgt zum 30.06.2016.

Es ist nicht erkennbar, dass es jemals wieder ein Verkehrsbedürfnis für die Nutzung der Gleisanlage geben könnte. Gründe, die gegen die beantragte Freistellung der Flurstücke 1575/3 und 1626/4 sprechen, sind daher nicht ersichtlich.

Durch die Freistellung wird sowohl die besondere Zweckbestimmung der Grundstücke, dem Eisenbahnbetrieb zu dienen, als auch die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn aufgehoben. Die Fläche wird aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanung (Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB in Verbindung mit §18 AEG) entlassen

und die Planungshoheit geht damit auf die kommunale Bauleitplanung über. Die Flächen fallen mit Wirksamwerden der Freistellungsverfügung in den Geltungsbereich der allgemeinen Rechtsordnung zurück, so dass ab diesem Zeitpunkt die Grundstücke dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit unterliegen.

Zu 2.

Der Rückbau der Gleise bedarf aufgrund der Freistellung keiner eisenbahnrechtlichen Gestattung. Ob ggf. andere Genehmigungen hierfür erforderlich sind, ist nicht Gegenstand dieser Entscheidung.

Zu 3.

Die Gebührenentscheidung folgt aus §§ 1 bis 7, 12, 14, 16 und 18 des Landesgebührengesetzes i. V. m. Nummer 14.1.7 des Gebührenverzeichnisses zur Gebührenverordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 17.04.2012, woraus sich ein Rahmen von 50 Euro bis 5.000 Euro ergibt. Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Gegenstandes und des Verwaltungsaufwands des Regierungspräsidiums. hält das Regierungspräsidium Tübingen eine Gebühr in Höhe von 300,00 Euro für angemessen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Freistellungs- und den Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift beim Verwaltungsgericht Sigmaringen, Karlstraße 13, 72488 Sigmaringen, Klage erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Viktoria Wunder

Vertrag über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto von Tobias Baur.

Zwischen

der Firma Burger GbR, Hasengärtlestr. 52, 88326 Aulendorf

vertreten durch Herrn Leopold Burger,
Herrn Leopold-Otto Burger und
Frau Nicole Mattheiß

-als Erwerber-

und Herrn Tobias Baur, Otterswanger Weg 4, 88427 Bad Schussenried-Hopferbach

-als Veräußerer-

§ 1

Vertragsgegenstand

Der Erwerber erwirbt von Tobias Baur insgesamt 10.500 Ökopunkte aus dem genehmigten Ökokonto Nr. 4350883.

Der Erwerber erwirbt die Ökopunkte zur externen Kompensation von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Baugebiets Sandäcker III Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestr. 52.

§ 2

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich je Ökopunkt auf 0,8403 € zuzüglich gesetzlich gültiger Umsatzsteuer. Der Kaufpreis beträgt somit insgesamt 1,- € in Worten: Ein Euro incl. 19 % MWST. Der Kaufpreis ist 4 Wochen nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages durch beide Vertragsparteien und Rechnungsstellung durch Tobias Baur fällig und auf das Konto Nr. DE02 6545 0070 0007 3507 39 bei der Kreissparkasse in Biberach zu zahlen.

Die Ökopunkte verbleiben bis zum vollständigen Zahlungseingang des Kaufpreises im Eigentum des Verkäufers. Nach Eingang des Kaufpreises erhält der Erwerber eine entsprechende Bescheinigung als Kompensationsnachweis.

§ 3

Pflichten des Verkäufers

Der Verkäufer gewährleistet die ordnungsgemäße Umsetzung und Pflege der Ökokontomaßnahmen aus Konto 4350883 und stellt somit den Wert der erworbenen Ökopunkte sicher.

§ 4

Pflichten des Erwerbers

Der Erwerber benennt dem Veräußerer den konkreten Eingriff(Eingriffsmaßnahme, Eingriffsfläche und Eingriffsberechnung) für den sie die erworbenen Ökopunkte benötigt. (siehe beiliegenden Plan).

Das Vertragsverhältnis berührt die sonstigen gesetzlichen Pflichten des Erwerbers zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß LNatSchG BW bzw BauGB nicht.

**§ 5
Rücktritt**

Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung gemäß § 2 dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht fristgerecht nach, ist der Veräußerer berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

**§ 6
Vertragsdurchsicht**

Der Veräußerer stellt den Vertragsentwurf dem Erwerber 14 Tage zur Durchsicht zur Verfügung.

**§ 7
Sonstige Vereinbarungen**

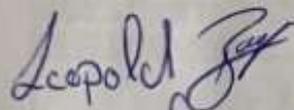
Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Abreden sind unwirksam. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig. Sollte eine Regelung des Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der unwirksamen Regelung wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Als Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand wird Biberach vereinbart. Die Vereinbarung Wird zweifach gefertigt. Beide Beteiligten erhalten je eine Ausfertigung. Die Vereinbarung tritt an dem Tag in Kraft, an dem die letzte Unterschrift eines Beteiligten erfolgt.

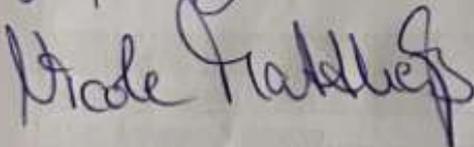
Aulendorf, den 30. 4. 2019

Hopferbach, den 12. 4. 2019

-Erwerber-

-Veräußerer-

Leopold 

Brade Habelberg 



4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (nach § 1a BauGB)

Die Bilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung ÖKOV (LUBW 2010) modifiziert nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis.

Tabelle 2: E/A-Bilanz Biotope

Biotoptyp-Nutzung	F	Begründung für Bewertung	Zutreffende Wertpunkte pro m ²	Fläche m ² (Stück)	Wertpunkte
Bestand					
37.11 Acker	4-8	Typische Ausprägung	4	1.570	6.280
35.20 Saumvegetation trockenwarmer Standorte	23-39-57	beeinträchtigt artenarme Ausbildung Ablagerungen	23	307	7.061
60.30 Gleisbereich	2	Typische Ausprägung	2	317	634
			Gesamt	2.194	13.975
nach Baumaßnahme					
60.22 Gepflasterte Straße oder Platz	1	Typische Ausprägung	1	1.577	1.577
41.23 Schlehen-Feldhecke	10-14-17	Typische Ausprägung	14	244	3.416
35.20 Saumvegetation trockenwarmer Standorte	23-39-57	beeinträchtigt artenarme Ausbildung Ablagerungen	23	373	8.579
45.30c Einzelbaum (StU 10cm + 60cm) (Laubbaum)	2-4	Typische Ausprägung	280	6	1.680
			Gesamt:	2.194	15.252
Differenz:					1.277

Tabelle 3: E/A-Bilanz Boden

Boden	Bewertungsklassen Bodenfunktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m ²	Fläche m ² (Stück)	Wertpunkte
Bestand					
37.11 Acker	2-2-2	2,00	8,00	1.570	12.560
35.20 Saumvegetation trockenwarmer Standorte	2-2-2	2,00	8,00	307	2.456
60.30 Gleisbereich	0-2-2	1,33	5,33	317	1.690
			Gesamt	2.194	16.706
nach Baumaßnahme					
60.22 Gepflasterte Straße oder Platz	0-0-0	0,00	0,00	1.577	0
41.23 Schlehen-Feldhecke	2-2-2	2,00	8,00	244	1.952
35.20 Saumvegetation trockenwarmer Standorte	2-2-2	2,00	8,00	373	2.984
			Gesamt:	2.194	4.936
Differenz:					-11.770

Verbleibendes Defizit GESAMT: -10.493

Bürger Recycling GbR
Hasengärtlestraße 52
88326 Aulendorf

Vorhaben: VBP Betriebserweiterung
Hasengärtlestraße 52
Fa Burger

Bestandsplan vor Baumaßnahme

Datum:
10.04.2019

Verfasser:
Dipl. Biol. Tanja Irg

Hinweis:

Legende

-  Geflügsbereich
-  Acker
-  Saumvegetation
-  Gleisbereich



Bauherr:

Burger Recycling GbR
Hasengärtlestraße 52
88326 Aulendorf

Vorhaben:

VBP Betriebsweiterung
Hasengärtlestraße 52
Fa Burger

Planung nach Baumaßnahme

Datum:

10.04.2019

Verfasser:

Dipl. Biol. Tanja Irg

Hinweis:

-  Geltungsbereich
-  Straße, Weg oder Platz (gepflastert)
-  Saumvegetation
-  Schliehen-Feldhecke
-  Einzelbaum

