



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Klaus Bonelli		<b>Vorlagen-Nr. 40/043/2024</b>	
Sitzung am 24.06.2024	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 4      Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen des Bebauungsplans "Auf der Steige Südost"</b></p> <p><b>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</b></p> <p><b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf, südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße 7958 („Steinbacher Weg“), zwischen bestehender im Norden und Westen Wohnbebauung und einem Gewächshaus im Süden. Etwas weiter östlich des Änderungsbereichs besteht außerdem das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet „Sandäcker“. Das Gelände im Änderungsbereich fällt nach Osten hin ab. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, dies entspricht der aktuellen Nutzung.</p> <p>Es sind keine sonstigen Darstellungen (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Die rechtswirksame 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde am 01.08.2011 durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt.</p> <p>Nördlich und westlich sind bestehende Wohnbauflächen dargestellt, nordöstlich bestehende gemischte Bauflächen und weiter östlich und südöstlich gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Südlich liegt ein Gewächshaus im Außenbereich, eine Ackerfläche sowie ein kleiner Streuobstbestand. Im Süden schließt die Landschaft mit Wiesen- und Ackerflächen an. Eine zukunftsgerichtete Erweiterung der bestehenden Hausarztpraxis in der Hauptstraße von Aulendorf ist nicht möglich.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzungen (Ärztehaus, ergänzende und zugeordnete Einrichtungen für Pflege und Sonderwohnformen für Senioren, soziale und kulturelle Nutzungen, Wohn- und Gewerbenutzung) bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“. Die Abweichung von der bisherigen Darstellung lässt sich rechtfertigen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans (Nutzungsverteilung) gewahrt bleibt.</p> <p><b><u>Ziele und Zwecke der Planung</u></b></p> <p>Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des „Steinbacher Wegs“ ein Baugebiet auszuweisen, in dem ein Ärztehaus ergänzende soziale und Pflegeeinrichtungen, sowie Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen sollen. Im Gebiet ist neben dem dringend benötigten Ärztehaus die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur vorgesehen. Für das Ärztehaus im Norden wird auf ca. 0,5 ha eine Sonderbaufläche ausgewiesen, die auch ergänzende Pflegeeinrichtungen und Sonderwohnformen für Senioren beinhalten soll. Weitere Wohn- und Gewerbenutzungen sollen in einer Mischbaufläche entstehen. Diese Fläche dient auch dazu, den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.</p> <p>Damit sollen die Funktionen Versorgung, Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur räumlich eng miteinander verzahnt werden. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Stadtrand und umfasst rund 2,0 ha und betrifft das Flurstück Nr. 1435/1. Im Westen grenzt das Wohngebiet „Riedweg“, im Norden das Misch- und Wohngebiet „Auf der Steige“ an. Weiter östlich befindet sich – jenseits von Ackerflächen – das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet „Sandäcker“.</p>			

Die überplanten Flächen werden derzeit als Acker genutzt; entlang der nördlichen Grenze befinden sich – am Straßenrand – acht größere Bäume. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen vorzubereiten, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2023 bereits den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu. Hier soll eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet Ärztehaus“ und als „Urbanes Gebiet“ erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden die äußere und innere Erschließung mit Stellplatzflächen und Niederschlagswasserentsorgung, der Artenschutz und die Randeingrünung sowie die innere Durchgrünung berücksichtigt.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten sein.

#### Die Planung erfüllt folgende Standortkriterien:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild / geringe topografische Exposition;
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt / keine Beanspruchung besonders geschützter Landschaftsteile;
- geringer Erschließungsaufwand / Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz; gute Erreichbarkeit;
- gute Tragfähigkeit des Baugrunds;

#### Planungsalternativen

Die Flächenausweisung kann nur an dieser Stelle im Aulendorfer Stadtgebiet erfolgen. Für die dringend erforderliche kurzfristige Realisierung des Ärztehauses stehen keine verkehrsgünstigen und verfügbaren Alternativflächen zur Verfügung.

#### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde zum Schutz der geplanten im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schutzwürdigen Nutzungen ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zur südöstlich am Sandweg gelegenen Firma LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG erstellt (INGUS Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit GmbH, 17.02.2024). Die Firma LinTec fertigt hartverchromte Stahlwellen. Der Betrieb fällt aufgrund der Galvanik unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Gefahrenpotential liegt in der Freisetzung von Gefahrenstoffen.

Zur Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie soll zwischen Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden. Im Gutachten werden fiktive Störfall-Szenarien betrachtet und angemessene Sicherheitsabstände ermittelt. Bei Einhaltung dieser Abstände kann davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des §50 BImSchG entsprochen wird. Innerhalb dieses Abstandes können weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden.

#### Fazit:

Im Gutachten wurde als ungünstigste Annahme und bei ungünstigen Windverhältnissen bei einem Ausfall der Abluftreinigung in der Galvanik ein Mindestabstand von 110 m vom Emissionsort ermittelt. Das Baugebiet ‚Auf der Steige Südost‘ hat einen Abstand von mindestens 175 m zum Emissionsort, sodass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben.

#### **Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse Raumordnung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Bodensee Oberschwaben wurde kürzlich fortgeschrieben. Aulendorf liegt als Unterzentrum zwischen den Mittelzentren Bad Saulgau und Bad Waldsee. In südlicher Richtung liegen die Oberzentren Weingarten, Ravensburg und Friedrichshafen. Die Unterzentren sind als

Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verdichtungsereichs der Grundversorgung decken können. Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren. Dabei ist die Anbindung an Siedlungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung zu beachten.

Die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung sind zu nutzen. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung zu achten. Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee Oberschwaben dargestellt. In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans sind für das engere Plangebiet keine Darstellungen und Festlegungen enthalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von regionalen Grünzügen, Grünzäsuren sowie außerhalb von schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Wasserwirtschaft.

Zu beachtende Ziele der Raumordnung, Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der im Norden der Stadt ausgewiesene Schwerpunkt für den Wohnungsbau kann kurzfristig nicht für die geplante gemischte und Sondergebietsnutzung in Anspruch genommen werden. In räumlicher Nähe zum Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben formuliert sind.

Andere übergeordnete Planungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Die wesentlichen Zielaussagen des Landschaftsplanes wurden berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind keine landschaftsplanerischen Darstellungen betroffen. In räumlicher Nähe zum Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Nach überschlägiger Einschätzung sind die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Konkretisierung der Planung beachtet.

### **Planungsgegenstand**

Die geplante Erweiterung der Bauflächen dient der kurzfristigen Mobilisierung von Bauflächen für ein Ärztehaus mit Begleitnutzungen, für den Wohnungsbau und in geringerem Umfang für gewerbliche Nutzungen. Für diese neu ausgewiesene Sonderbaufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan keine Kompensation und damit keine Herausnahme ausgewiesener Sonderbauflächen erforderlich.

### Flächenkompensation

Für die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Mischbaufläche (ca. 1,5 ha) wird als Flächenkompensation an anderer Stelle eine Wohnbaufläche von 1,0 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich konkret um die geplante Wohnbaufläche „W1“ Atzenberg im Nordwesten von Aulendorf (FNP-Planausschnitt ohne Maßstab). Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Obstwiese).

Da nur eine geringfügige Flächeninanspruchnahme für rein gewerbliche Nutzungen erfolgt und dieser andererseits in dieser Planungsphase nicht ausreichend genau bestimmt werden kann, wird im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auf einen Flächentausch mit bestehenden Ausweisungen gewerblicher Bauflächen verzichtet. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums abgestimmt. Die bestehende Flächenbedarfsermittlung für Bauflächen im Flächennutzungsplan bleibt somit unangetastet. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aktualisierter Bauflächenbedarfsberechnung ist zeitnah vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz (K7958) soll über die nördlich angrenzende Straße „Auf der Steige“ erfolgen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz werden als gering eingeschätzt. Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren wird die Erschließungsplanung konkretisiert.

Zusammenfassend steht einer Zunahme der Sonderbaufläche um 0,54 ha und der Mischbaufläche um 1,41 ha eine gleichgroße Abnahme der Flächen für die Landwirtschaft gegenüber. Als Kompensation wird die geplante Wohnbaufläche W1 Atzenberg (ca. 1,0 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die generellen Planungsziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Aulendorf behalten ihre Gültigkeit.

Durch die Änderung bleiben die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung und die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Aulendorf erhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung. Es handelt sich um eine punktuelle Änderung, die eine kurzfristige Realisierung des dringend benötigten Ärztehauses ermöglicht. Die Planung führt nicht zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnstandorten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung in einem Bebauungsplan.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden dort planungsrechtlich abgesichert. Hierzu wird ein Umweltbericht (Büro 365°, Überlingen) erstellt.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlich erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet und eine Ausgleichskonzeption erarbeitet. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans in den Bereichen „Auf der Steige Südost“ und „Atzenberg“ wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs erstellt.

Der Umweltbericht konzentriert sich daher auf den Änderungsbereich „Auf der Steige Südost“. Er beschreibt und beurteilt das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichts zum Bebauungsplan wird der vorliegende Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans knappgehalten und eine Absichtung zum Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

#### Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Änderungsbereich „Atzenberg“ wird durch die geänderte Darstellung (Flächen für die Landwirtschaft anstelle von Wohnbaufläche (Planung)) keine Änderung der tatsächlichen Nutzung vorbereitet. Es ist anzunehmen, dass der Bereich weiterhin im bisherigen Umfang landwirtschaftlich genutzt wird, so dass nicht mit wesentlichen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu rechnen ist. Der Standort „Auf der Steige Südost“ ist aus stadtplanerischer Sicht für die geplante Nutzung insbesondere aufgrund der ausreichenden Flächengröße und der guten verkehrlichen Anbindung – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – gut geeignet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen verträglichen Standort, wenn entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans konkretisiert.

#### Die Umsetzung des Vorhabens wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Tiere aus:

Durch die geplante Bebauung gehen 1,9 ha landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren; voraussichtlich werden bis zu 1,15 ha bislang offener Bodenflächen versiegelt. Darüber hinaus kommt es auch durch Geländeänderungen und die Anlage von Tiefgaragen zu erheblichen Eingriffen in den Boden.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Tiere wirkt sich der Verlust der Offenflächen negativ aus, da sich das zur Verfügung stehende Nahrungshabitat (z.B. für Greifvögel) verkleinert und die

Bebauung (inkl. der damit verbundenen Störwirkungen z.B. durch Hauskatzen) näher an vorhandene, von Vögeln zur Brut genutzte Gehölzbestände heranrückt. Wenn – wie bisher geplant – lediglich ein Baum gerodet und die Baumreihe im Norden durch Neupflanzungen ergänzt wird, kann sie ihre Funktion als Leitstruktur und Jagdhabitat für Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Vögel voraussichtlich weiterhin erfüllen. Sofern auch die weiteren im Artenschutz-Gutachten (Ramos 03.02.2023) vorgeschlagenen Maßnahmen in die weitere Planung integriert werden, ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden.

Weitere negative Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten, da die Neuversiegelung zu lokalen Aufheizeffekten führen kann und die geplante Bebauung vorhandene Blickbeziehungen in Richtung Schussen-Tal teilweise unterbindet. Der Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild wird jedoch aufgrund der engen Anbindung an den Siedlungsbereich als moderat eingestuft. Er ist durch eine dem Ortsbild angemessene zwei- bis dreigeschossige Bebauung sowie eine gute Ein- und Durchgrünung weitgehend minimierbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt als positiv eingeschätzt, da die Errichtung des Ärztehauses und der ergänzenden Einrichtungen die medizinische und soziale Versorgung verbessert, während die Umsetzung der Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung beiträgt. Durch die enge Verflechtung der geplanten Nutzungen erhöht sich die Attraktivität des geplanten Siedlungsgebiets und damit auch der Stadt als Wohn- und Arbeitsort. Auf die Schutzgüter Wasser, Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Aus Umweltsicht wird die Fläche für das Vorhaben insgesamt als vertretbar eingestuft.

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 07.06.2024 zu eigen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 27.05.2024 zu.
3. Mit diesem Entwurf wird gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### **Anlagen:**

- Umweltsteckbrief Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans Auf der Steige Südost in der Fassung vom 27.05.2024
- Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans sowie Kompensationsfläche Atzenberg im Bereich des Bebauungsplans Auf der Steige Südost in der Fassung vom 27.05.2024
- Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Auf der Steige Südost in der Fassung vom 27.05.2024
- Abwägungstabelle in der Fassung vom 29.05.2024

#### **Beschlussauszüge für**

- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 14.06.2024