

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ und örtliche Bauvorschriften hierzu

Veröffentlichung des Planentwurfs/ Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat am 24.06.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans ‚Auf der Steige Südost‘ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu gebilligt und beschlossen, die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf besteht aus dem Lageplan, den textlichen Festsetzungen mit Hinweisen und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 07.06.2024 und dem Umweltbericht vom 07.06.2024.

Geltungsbereiche Bebauungsplan

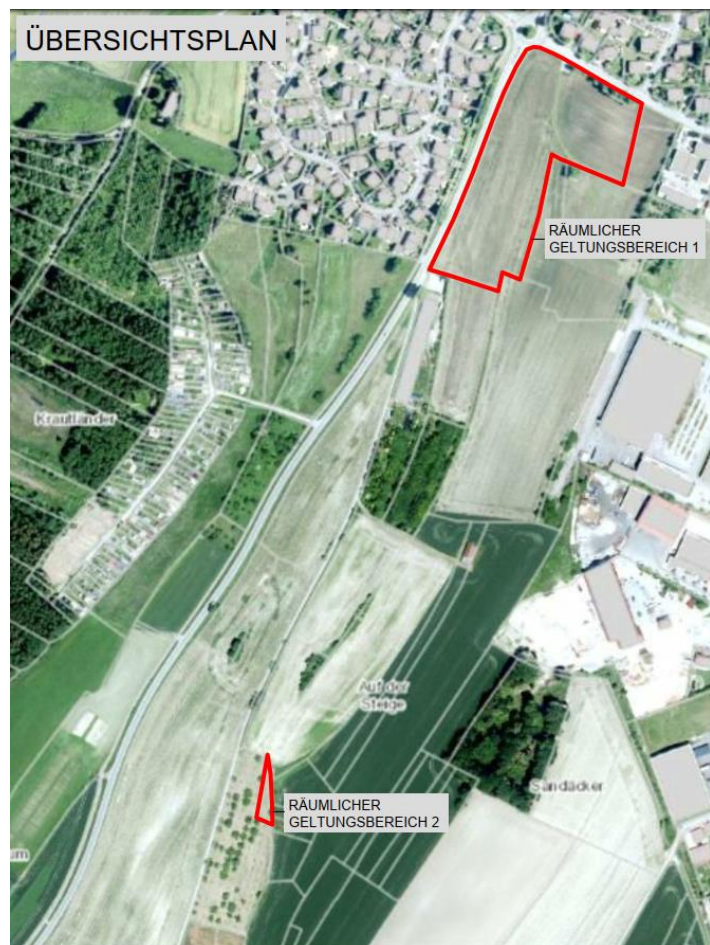
Der räumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ‚Auf der Steige Südost‘ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu erstreckt sich über das gesamte Flurstück Nr. 1435/1. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 2 ha (siehe Lageplan / ohne Maßstab).

Der Geltungsbereich 2 liegt ca. 500 m südlich auf dem Teilflurstück Nr. 1611 (ca. 300 qm Ausgleichsmaßnahme).

Die beiden Geltungsbereiche liegen am südlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf, südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße K7958 „Steinbacher Weg“.

Westlich und nördlich des Geltungsbereichs 1 befindet sich Wohnbebauung, östlich grenzen Gewerbe und eine dazwischen liegende Grünfläche an. Südwestlich anschließend befindet sich ein Gewächshaus, südlich folgen Flächen für die Landwirtschaft.

Im Westen grenzt das Wohngebiet „Riedweg“, im Osten das Misch- und Gewerbegebiet „Sandäcker“ und im Norden das Misch- und Wohngebiet „Auf der Steige“ an. Das Gelände fällt nach Osten hin (in Richtung Schussental) ab. Die Flächen werden derzeit als Acker und Grünland genutzt:



Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Aulendorf schafft mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des dringend benötigten Ärztehauses mit Wohnnutzungen/betreutes Wohnen im südlichen Anschluss. Weiterhin wird die Ansiedlung gemischter Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gastronomie, Bildung und Kultur) in einem urbanen Gebiet ermöglicht.

- Weiterentwicklung einer stadtverträglichen Siedlungs- und Nutzungsstruktur.
- Wirtschaftliche Nutzung von Grund und Boden
- Vermeidung und Minimierung von naturräumlichen Konflikten / Berücksichtigung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft

Planinhalt

Der Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘ enthält unter anderem Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet und Sondergebiet ‚Ärztelhaus‘), zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen), zur inneren Erschließung sowie grünordnerische Festsetzungen. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen erlassen.

Ausgelegte Unterlagen

Die Beteiligung der der Behörden und der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wird mit folgenden Planunterlagen durchgeführt:

- Lageplan zum Bebauungsplan (KVB, Kienzle Vögele Blasberg GmbH Fassung vom 07.06.2024)
- Textliche Festsetzungen und Begründung / Örtliche Bauvorschriften (KVB 07.06.2024)

Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der **Umweltbericht** (365° freiraum+umwelt Entwurf vom 07.06.2024) bewertet unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Beschreibung der Planung und der Umweltschutzziele bezüglich des Plangebietes aus anderen Planungen,
 - Standortalternativen
 - Bestandsanalyse
 - Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren und Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Geologie, Boden und Fläche, Wasser, Klima Luft, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt, Tiere und Artenschutz, Mensch und menschliche Gesundheit, Landschaft / Landschaftsbild / Erholung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern)
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 - Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- **Kurzbericht Artenschutz** (Untersuchung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien (Zauneidechse) und Habitatpotentialanalyse L. Ramos 03.02.2023)
- **Schalltechnische Untersuchung** (BEKON LA23-316-G01-01 vom 08.05.2024)
Gewerbelärm, Verkehrslärm und planbedingter Verkehrslärm / passive Lärmschutzmaßnahmen)
- **Geotechnischer Untersuchungsbericht/Baugrunduntersuchung** (Kugel, Schlegel, Wunderer 11.04.2023)
- **Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zum Betrieb LinTec Aulendorf** (INGUS 17.02.2024)

Daneben sind folgende Stellungnahmen mit Umweltbezug verfügbar:

Landratsamt Ravensburg (07.09.2023)

- Belange der Bauleitplanung;
- Belange des Naturschutzes
(Themen: Umweltprüfung, Bilanzierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Artenschutz, Baumerhalt und Randeingrünung), zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen;
- Belange des Wasser- und Bodenschutzes, Grundwasserschutz, Flächenverbrauch,
(Regenwasserentsorgung, fachgerechter Umgang mit dem Boden, Starkregenvorsorge);
- Belange des Immissionsschutzes, Lärmschutz;
- Bodenschutzkonzept im Rahmen der Erschließungsplanung
- Verkehrsbelange (Anbauverbot entlang der K 7958), Sichtfelder, Verkehrslärm

Regierungspräsidium Tübingen / Landesamt für Geologie und Rohstoffe (06.09.2023)

- Raumordnung und Einzelhandel
- Nutzung produktiver landwirtschaftlicher Flächen
- Immissionsschutz / Störfallbetrieb
- Hinweise zur Geologie

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (11.09.2023)

Angestrebte Mindestbruttowohndichte 60 EW/ha

Weiterhin kann die tabellarische Zusammenstellung (Synopsis) der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 74 (6) LBO werden die Planunterlagen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024

im Rathaus der Stadt Aulendorf, Hauptstraße 35, Bauamt Ebene 8 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Falls eine Beratung bzw. Erörterung gewünscht ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin.

Die Planungsunterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung werden während der Veröffentlichungsfrist auf der Homepage der Stadt Aulendorf <https://www.aulendorf.de/leben-freizeit/bauen-wohnen/bauleitplanung> veröffentlicht und können dort eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichung abgegeben werden. Diese Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können aber auch bei Bedarf auf anderem Weg (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) abgegeben werden. Über die vorgebrachten Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Stellungnahmen können auch postalisch bei der
Stadt Aulendorf - Stadtbauamt z.Hd. Herrn Klaus Bonelli
Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf
oder per E-Mail an
klaus.bonelli@aulendorf.de
eingereicht werden.

Aulendorf, den 05.07.2024

Matthias Burth, Bürgermeister