

Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54“

15.02.2018

Inhalt

- 1 Übersichtsplan 15.02.2018

- 2 VBP mit integriertem VEP Zeichnerischer Teil 15.02.2018

- 3 VBP Textliche Festsetzungen 15.02.2018

- 4 VBP Begründung 15.02.2018

- 5 Umweltbericht mit Eingriffsregelung 15.02.2018

- 6 Anhang
 - 1 Flächenbilanz Nutzungen 15.02.2018
 - 2 Flächenbilanz Entwässerung 15.02.2018
 - 3 Geotechnische Stellungnahme 09.06.2016
 - 4 Erläuterungsbericht Abwasserentsorgung 13.02.2018
 - 5 FIONA Flurstücksverzeichnis 2016
 - 6 Freistellungsbescheid Bahnanlagen 15.04.2016
 - 7 Umweltgeologische Stellungnahme 02.05.2017
 - 8 Ermittlung Geräuschemissionen 28.08.2017
 - 9 Haftungsausschlussklärung 07.12.2017

Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände
Hasengärtlestraße 54“

Textteil
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 15.02.2018

15.02.2018

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

„Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54“

der Stadt Aulendorf

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3643). ¹⁾
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)).
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606)
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom) 23.02.2017 (GBl. S. 99)

¹⁾ Hinweis

Während des Bebauungsplanverfahrens trat die Städtebaurechtsnovelle 2017 in Kraft. Sie sieht gem. Überleitungsvorschrift § 245c (1) BauGB vor, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
<hr/>		
2.1	Art der Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
2.1.1	Planbereich A	<p>Flächen für die Lagerung und Aufbereitung von Bau- und Abbruchabfällen, sowie für die Aufstellung und den Betrieb einer Aufbereitungsanlage für Bau- und Abbruchabfälle</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagerflächen für Bauschutt, Beton- und Bitumenaufbruch und Recyclingmaterial, sowie Verladeflächen und Zufahrts- und Umfahrtswege. - Stellflächen für eine mobile Brech- und Sieb-Anlage mit Ladegerät, sowie für betriebsbezogene Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie Schüttgutboxen, Laderampen, Abschränkungen, Stützmauern, o.ä.
2.1.2	Planbereich B	<p>Flächen für die Lagerung und das Verladen von Humusmaterial</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lager- und Verladeflächen für Humusmaterial
<hr/>		
2.2	Anschluss an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
2.2.1	Zufahrt	Die Zufahrt zu den Planbereichen A und B darf nur über das bestehende Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54, Flst.Nr. 1634/4 erfolgen.
2.2.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.3	Flächen und Anlagen für die Behandlung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB
2.3.1		<p>Versickerungsmulde</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.2		<p>Retentionszisterne mit vorgeschaltetem Absetzbecken</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>

2.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 a BauGB</p>
2.4.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen	(siehe zeichnerischer Teil)
	1 Pflanzgebot Landschaftliche Einbindung	<p>Auf den mit 1 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. 50% betragen.</p> <p>Pflanzung einreihig in der Reihe versetzt Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m</p>
	2 Strukturverbesserung Lebensraum Zauneidechse	<p>Auf den mit 2 bezeichneten Flächen im Bereich der bestehenden Gleisanlage ist der Gleiskörper vollständig und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Auf den mit 2 bezeichneten Flächen sind, zur strukturellen Verbesserung der Lebensräume für die Zauneidechse, innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen entsprechend den artenschutzfachlichen Vorgaben M 3 durchzuführen.</p>
2.4.2	Artenschutzmaßnahmen Zauneidechse	<p>M 1 Bauzeitenbeschränkung Die Durchführung der Maßnahmen im Umfeld von Lebensräumen der Zauneidechse darf nur in der Zeit von Mitte März bis Mitte April, oder Anfang August erfolgen.</p> <p>M 2 Vergrämungsmaßnahmen Vor einem Eingriff in Lebensräume der Zauneidechse sind Vergrämungsmaßnahmen entsprechend den artenschutzfachlichen Vorgaben im Umweltbericht durchzuführen, die mind. 3 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen müssen.</p> <p>M 3 Optimierungsmaßnahmen Zur strukturellen Verbesserung der Lebensräume für die Zauneidechse sind die mit 2 bezeichneten Flächen (siehe Nr. 2.4.1) mit geeigneten Habitatalementen, wie Steinhaufen, Sandlinsen und Totholz etc. auszustatten.</p> <p>M 4 Ökologische Baubegleitung Für die Durchführung der Maßnahmen im Umfeld von Lebensräumen der Zauneidechse ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine Fachkraft erforderlich.</p>

2.4.3	Pflanzgebot	Für Bäume (siehe zeichnerischer Teil) Zur landschaftlichen Einbindung sind am nördlichen Rand der mit 2 bezeichneten Fläche drei heimische Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste zu ersetzen.
2.4.4	Insektenschutz Beleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Außenbeleuchtung der Lager- Arbeits- und Erschließungsflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten mit Lichtstrahl nach unten) verwendet werden.
2.4.5	Niederschlagswasser- Bewirtschaftung	Planbereich A Das anfallende, behandlungsbedürftige Niederschlagswasser aus den Lagerflächen für Bauschutt-Material, den Lagerflächen für Recycling-Material und der Aufstellfläche für die Aufbereitungsanlage muss abgeleitet und in einer Retentionszisterne mit vorgeschaltetem Absetzbecken gepuffert werden. Es darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße eingeleitet werden. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus den Umfahrungs- und Verladeflächen muss in die festgesetzte Versickerungsmulde eingeleitet und dort versickert werden. Planbereich B Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus den Lagerflächen für Humusmaterial muss in die festgesetzte Versickerungsmulde eingeleitet und dort versickert werden.
2.4.6	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare betriebsnotwendige Maß zu begrenzen. Für Zu- und Umfahrten außerhalb der Lager- und Arbeitsflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Splitt- oder Kiesschüttungen, Pflaster mit Fugenraum).
2.5	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) 24 BauGB Lärmschutzwand (siehe zeichnerischer Teil)

In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen im **Planbereich A** sind Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhenangabe ist bezogen auf die Oberkante des jeweils innerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden geplanten Geländes.

2.6	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung als Abgrenzung der Planbereiche A und B (siehe zeichnerischer Teil)
2.7	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Hasengärtlestraße 54“ (siehe zeichnerischer Teil)

3	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9(6) BauGB
3.1	Freistellung Bahnanlagen	(siehe zeichnerischer Teil) 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.
	Rückbau Industriegleis	(siehe zeichnerischer Teil) Der Rückbau der Gleisanlagen bedarf keiner eisenbahnrechtlichen Gestattung.
3.2	Waldabstand	Waldabstand gem. § 4(3) LBO (siehe zeichnerischer Teil)

4	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
4.2	Immissionsschutz	<p>Für die geplanten gewerblichen Nutzungen ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 4 BImSchG (vereinfachtes Verfahren gem. § 19 BImSchG) erforderlich.</p>
4.3	Bodenschutz	<p>Im Rahmen der Erschließungsarbeiten und der Baumaßnahmen ist der fachgerechte Umgang mit dem Boden nachzuweisen. Der Nachweis kann z.B. durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.</p> <p>Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf wird hingewiesen.</p>
4.4	Niederschlagswasser	<p>Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss abgeleitet und in Retentionszisternen gepuffert werden</p> <p>Das Ing. Büro Abfalq Gaspard Partner hat im Auftrag der Stadt Aulendorf die Oberflächenwasserableitung aus dem Plangebiet untersucht und die erforderlichen Rückhaltevolumen und Drosselabflüsse berechnet. Die Bemessung erfolgte gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117.</p> <p>Für das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser aus dem Planbereich A ist für den südlichen Bereich ein Speichervolumen von 38 m³ erforderlich. Es muss ein Drosselabfluss von 2 l/s eingestellt werden.</p> <p>Für den nördlichen Bereich ist ein Speichervolumen von 35 m³ erforderlich. Es muss ein Drosselabfluss von 1,5 l/s eingestellt werden.</p>

Um die im Plangebiet anstehenden Böden auf ihre Versickerungsfähigkeit zu prüfen, wurde durch das Fachbüro BauGrund Süd, 88410 Bad Wurzach am 07.06.2016 im Bereich der geplanten Versickerungsfläche ein Sickerversuch durchgeführt. Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens von $k_f 8,59 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ermittelt, der mit einem Korrekturfaktor von 2,0 einen Bemessungswert von $k_f 1,718 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ ergibt. Die geotechnische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass damit die Voraussetzungen für eine wirksame Versickerung am untersuchten Standort erfüllt sind.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss versickert werden.

Das Ing. Büro Abfall Gaspard Partner hat im Auftrag der Stadt Aulendorf das erforderliche Volumen der Versickerungsmulde gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 bemessen.

Für die Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers aus den **Planbereichen A und B** ist ein Muldenspeichervolumen von 43 m^3 erforderlich.

Für die Ausführung und Bemessung der geplanten Versickerungsmulde wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht
- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen.

Im Bereich der Versickerungsmulde ist zum Schutz des Grundwassers eine Düngung und Herbizid-anwendung nicht zulässig.

5	Anhang		
	Pflanzliste		
1	Schlehendominierte Feldhecke, Dorniges Gebüsch	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
	Der Anteil der in der Pflanzliste mit (*) markierten dornigen Gehölze muss mind. 50% betragen.		
2	Bäume zur landschaftlichen Einbindung	Acer campestre Prunus avium	Feldahorn Vogelkirsche

Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
Integriertem Vorhaben- und
Erschließungsplan

„Erweiterung Betriebsgelände
Hasengärtlestraße 54“

zeichnerischer
und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, 15.02.2018

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 30.11.2015
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB am 11.12.2015
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 07.03.2016
5.4	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3(1) BauGB am 18.03.2016
5.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vom 29.03.2016 bis 03.05.2016 der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB vom 29.03.2016 bis 03.05.2016

5.6	<p>Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Billigung des Bebauungsplanentwurfs vom 08.07.2016 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat</p> <p>am 25.07.2016</p>
5.7	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB</p> <p>am 27.01.2017</p>
5.8	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfs vom 08.07.2016 mit Begründung und Umweltbericht</p> <p>vom 06.02.2017 bis 07.03.2017</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 06.02.2017 bis 07.03.2017</p>
5.10	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB durch den Gemeinderat Billigung des geänderten Planentwurfes vom 27.11.2017 und Beschluss für die erneute öffentliche Auslegung</p> <p>am 18.12.2017</p>
5.11	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten, öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB</p> <p>am 22.12.2017</p>
5.12	<p>Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfs vom 27.11.2017 mit Begründung und Umweltbericht</p> <p>vom 02.01.2018 bis 05.02.2018</p>
5.13	<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 02.01.2018 bis 05.02.2018</p>

5.14

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB

am 26.02.2018

Aulendorf, den 27.02.2018

Matthias Burth
Bürgermeister

5.15

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.02.2018 überein.

Aulendorf, den 27.02.2018

Matthias Burth
Bürgermeister

5.16

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

am 09.03.2018

Aulendorf, den 09.03.2018

Matthias Burth
Bürgermeister