

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "Oberrauhen" und zu dessen 1. Änderung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "Oberrauhen" und zu dessen 1. Änderung	14
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	27
9	Begründung – Sonstiges	28
10	Verfahrensvermerke	29

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung zum Bebauungsplan "Oberrauhen" und zu dessen 1. Änderung

2.1



Gewerbegebiet 1, 5 und 6

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.2

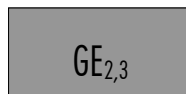


Gewerbegebiet 4 und 7

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.3



Gewerbegebiet 2 und 3

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.4 Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Bauflächen	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
Gewerbegebiet 1 (GE_1)	18.895	56	41
Gewerbegebiet 2 (GE_2)	13.326	62	51

Gewerbegebiet 3 (GE ₃)	7.145	62	48
Gewerbegebiet 4 (GE ₄)	22.509	61	44
Gewerbegebiet 5 (GE ₅)	10.892	59	38
Gewerbegebiet 6 (GE ₆)	9.078	58	40
Gewerbegebiet 7 (GE ₇)	7.386	60	40
Priv.-Verkehrsfläche	1.022	56	41

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Für die Immissionsorte IP 11, IP 12 und IP 13 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhten bzw. verringerten Emissionskontingente:

Bauflächen	Zusatzkontingent in dB(A)/m ²			
	IP 11 und IP 12		IP 13	IP 13
	tags	Nachts	tags	nachts
Gewerbegebiet 2 (GE ₂)	±0	±0	-5	-8
Gewerbegebiet 3 (GE ₃)	+3	+2	-5	-6
Gewerbegebiet 4 (GE ₄)	+4	+6	-6	-4
Gewerbegebiet 5 (GE ₅)	+6	+12	-7	-1
Gewerbegebiet 6 (GE ₆)	+7	+10	-5	-2
Gewerbegebiet 7 (GE ₇)	+5	+10	-5	±0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 126/8, 134/2, 135/3, 135/4, 142, 142/1, 142/2, 158/10, 158/11, 158/32, 158/33, 260/1 und 260/2.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG))

- 2.5 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.7 H m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie von Kränen und Krananlagen über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie von Kränen und Krananlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 8,00 m beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90)
- 2.9 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

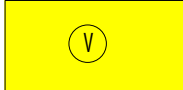
- 2.10 a... **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).
- | | |
|-------|------------|
| a_1 | max. 170 m |
| a_2 | max. 130 m |
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich ebenerdige Verkehrsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**, als temporäre Abstellmöglichkeit für Reisemobil-Fahrzeuge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.17 

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.18 

Flächen für die **Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Versickerungsmulde)**; der Anschluss von privaten Versickerungsmulden an das System ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Niederschlagswasser in den Baugebieten**

In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfällt, über geeignete, im Rahmen der Bauausführung herzustellende Retentionsanlagen zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 15 l/(s·ha) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist unzulässig.



Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20 

Versickerungsbereich, Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen; der Bereich ist als naturnaher Versickerungsbereich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

- 2.21  Öffentliche Grünfläche
Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.22  Private Grünfläche
Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.23  Wasserfläche
Wasserfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.24  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;**
Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22 – 06 Uhr) so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten.
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).
Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.25 **Bodenbeläge in den Baugebieten und im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche sind für**
— Stellplätze

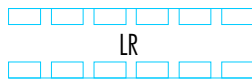
besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

- Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

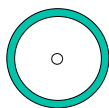
2.26



Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (u.a. OSG, Thüga) und der Stadt Aulendorf (z.B. Ableitung von Niederschlagswasser).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, Standort um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, Standort um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.29



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.30 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme, auch Wildobst	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und in den nicht bepflanzten Bereichen als Extensivwiese zu entwickeln.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32

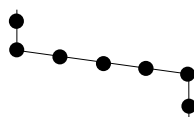


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung; als den Ortsrand eingrünende Hecke;

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen mit entsprechend der Planzeichnung eingestreuten Bäumen. Es sind ausschließlich Gehölzarten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.34 EG m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

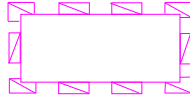
2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" der Stadt Aulendorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.36

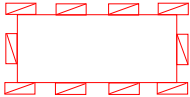


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III";

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" (Fassung vom 09.02.1994, rechtsverbindlich durch Genehmigung vom 21.06.1994) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)


2.37



Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** des Bebauungsplanes "Oberrauhen" der Stadt Aulendorf (Fassung vom 28.06.2012; rechtsverbindlich seit 03.05.2013). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Oberrauhen" (Fassung vom 28.06.2012; rechtsverbindlich seit 03.05.2013) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" ersetzt. Der Geltungsbereich wird durch den Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" zurückgenommen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3 **Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "Oberrauhen" und zu dessen 1. Änderung**

3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Oberrauhen" der Stadt Aulendorf (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 **Werbeanlagen in den Baugebieten** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche, jedoch max. 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4

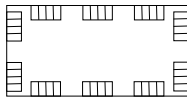
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



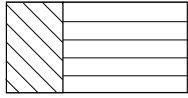
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier flächenhaftes Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG "Tümpel südl. Unterrauhen" (Nr. 8436-008-1004);
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Tümpel südl. Unterrauhen FND 2/6" (Nr. 1-8023-436-1004);
Hinweis: Dargestellt ist die Grenze der amtlichen Biotopkartierung. Die tatsächliche Grenze des Tümpels bzw. des umlaufenden Gehölzgürtels weicht hiervon ab und ist ergänzend als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



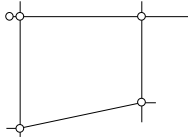
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung, innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.4

135/1

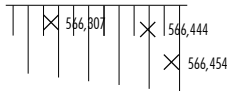
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.5



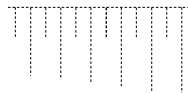
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

5.6



Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

5.7



Private Regenrückhaltebecken aus der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung des Bauvorhabens "Carthago Reisemobilbau GmbH" vom 22.03.2012 (siehe Planzeichnung);

5.8









Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Strom-Leitung der EnBW Regional AG.

5.9



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG.

- 5.10  **Gasleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH.
- 5.11  **Wasserleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe (OSG); wird teilweise verlegt.
- 5.12  **Abwasserleitung** **Haupt-Entsorgungsleitungen** unterirdisch, hier Abwasserdruckleitung.
- 5.13  Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung);
- 5.14  **Bewuchsgrenze** im Bereich des biotopkartierten Tümpels gemäß Vermessung (Herbst 2013) (siehe Planzeichnung);
- 5.15  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.16 **Arten- und Biotopschutz** Angrenzend an das geschützte Biotop bzw. Flächennaturdenkmal (siehe Planzeichnung) muss gem. § 28 Abs. 2 BNatSchG sowie § 30 Abs. 2 BNatSchG die landwirtschaftliche und sonstige Nutzung so ausgeübt werden, dass das Flächennaturdenkmal nicht zerstört, beschädigt oder verändert bzw. das Biotop nicht zerstört oder auf andere Weise erheblich beeinträchtigt wird.
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Bau-

maßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. In Übereinstimmung mit § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG BW sollten notwendige Gehölbeseitigungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

5.17 Minimierung baubedingter Auswirkungen und Bodenschutz

Folgende Maßnahmen zur Minimierung baubedingter Auswirkungen sollten durchgeführt werden:

- Fachgerechte Behandlung des Bodens und Umsetzung eines zu erstellenden Bodenverwertungs- und Bodenbewirtschaftungskonzeptes. Inhalte des Bodenmanagementkonzepts sollten u.a. eine Bestandsaufnahme (Bodenbeschreibung nach Bohrstockprofilen), Erdmassenberechnungen (getrennt nach Bodenart), die Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden, Angaben über die Verwendung des Bodens (direkte Weiterverarbeitung/Zwischenlagerung (Anlage der Mieten)/Abfuhr (Angabe wohin)) sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen sein.
- ortsnaher Wiedereinbau der anfallenden Überschussmassen,
- Zwischenlagerung von Oberboden und Aushub nur im Bereich der überplanten Flächen (d.h. nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),
- fachgerechte Handhabung boden- und wassergefährdender Stoffe,
- Schutz der Trennschicht zwischen oberem und unterem Grundwasserstockwerk, fachgerechte Wasserhaltung bei Eingriffen in das obere Grundwasserstockwerk.

Das Landratsamt Ravensburg sollte zwei Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert und die Fachbauleitung Boden bestellt werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Die Versickerungsflächen müssen mit einbezogen werden.

5.18 Retentionsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Retentionsanlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 166 (Entwurf von 11/2010), den Merkblättern ATV-DVWK-M 176 (02/2001) und DWA-M 178 (10/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Retentionsanlage für Niederschlagswasser.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

5.19 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung ist zu beachten.

Das DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung ist zu beachten.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.20 Versorgung mit Strom und Telekommunikations-Leitungen

Bauinteressenten sollen sich hinsichtlich des Versorgungsnetzes frühzeitig mit der EnBW Regional AG und mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH in Verbindung setzen.

5.21 Telekommunikationseinrichtungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.22 Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen sollen so eingerichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) soll so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.

Auch am Ort der Leistung sollen folgende auf den Verkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen nicht ausgeführt werden: Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen.

5.23 Bauliche Gestaltung

Um eine zurückhaltende Wirkung gegenüber der Stadtsilhouette der Stadt Aulendorf zu erreichen wird etwaigen Bauherren empfohlen die Baukörper z.B. mit einer klaren und filigranen Horizontalgliederung der Fassaden zu errichten; oder Fensterfronten hinter den eigentlichen Hausgrund zurücktreten zu lassen oder obere Geschosse gegenüber den Untergeschossen zurücktreten zu lassen. Durch die Vermeidung einer durchgehenden und dunklen Glasfassade kann vermieden werden, dass der Baukörper zu massiv in Erscheinung tritt. Bei der Farbgebung sollte auf helle Farben Wert gelegt werden. Nach Möglichkeit sollte ein liegender Charakter der Baukörper erreicht werden.

5.24 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Ver-

unreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Aulendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken) zu rechnen.

5.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Aulendorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergeben sich aus dem zeichnerischem Teil vom 24.11.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.11.2014. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die Begründungen vom 24.11.2014 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– zu Werbeanlagen in den Baugebieten

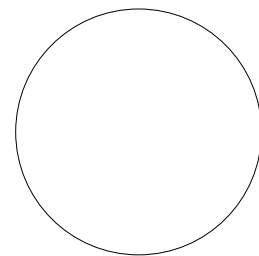
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" der Stadt Aulendorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.1.1.1 Der Änderungsbereich erstreckt sich über die südöstlichen Grünflächen und privaten Verkehrsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberrauhen". Der bestehende Bebauungsplan "Oberrauhen" der Stadt Aulendorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden am südöstlichen Rand seines Geltungsbereiches geändert.

7.1.1.2 Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist auf Grund der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes "Oberrauhen" in Richtung Südosten erforderlich. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Ortsrandeingrünung am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Südosten städtebaulich nicht mehr zielführend und wird deshalb an den südöstlichen Rand des Bebauungsplanes "Oberrauhen-Erweiterung I" verlegt. Die ursprünglich für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Flächen werden als "Gewerbegebiet 8" festgesetzt. Hierdurch ist eine Anbindung der neu festgesetzten Gewerbegebietsflächen an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die übrigen Gewerbegebiete sichergestellt. Das dort festgesetzte "Gewerbegebiet 8", in dem lediglich Park- und Lagerflächen zulässig sind, soll direkt an die angrenzenden anderen Gewerbegebiete bzw. die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Ebenso entfallen eine ursprünglich vorgesehene private Verkehrsfläche und die dazugehörige Festsetzung eines Emissionskontingentes.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Erfordernis der Planung

7.2.1.1 Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu ist der Bedarf des bereits angesiedelten Reisemobil-Herstellers hinsichtlich zusätzlicher Stellplätze, da die im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Oberrauhen" vorhandenen Stellplätze aufgrund der betrieblichen Auslastung nicht mehr ausreichen. Grundsätzliche Alternativ-Standorte scheiden damit aus, da der Standort durch den Erweiterungsbedarf des ansässigen Betriebes bereits vorgegeben ist.

7.2.2 Systematik der Planung

7.2.2.1 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.2.2 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu durch den Änderungsbereich reduziert. Der Änderungsbereich und der Erweiterungsbereich stellen damit jeweils ein unabhängiges und inhaltlich separates Planwerk dar. Durch die 1. Änderung entfallende bzw. geänderte Festsetzungen sind in Kapitel 2 durchgestrichen.

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberrauhen" sieht im Änderungsbereich eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Abstellen von Fahrzeugen vor. Weiterhin sind im Änderungsbereich Grünflächen mit einem Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

7.3.2 Inhalte der Änderung

7.3.2.1 Die bestehenden Festsetzungen im Bereich der Änderung entfallen durch die Rücknahme des Geltungsbereiches. Der Änderungsbereich wird im separaten Planwerk des Bebauungsplanes "Oberrauhen-Erweiterung I" durch neue Festsetzungen vollständig ersetzt. Die bisherige Ortsrandeingrünung wird insgesamt nach Südosten, an den Rand des Plangebietes "Oberrauhen-Erweiterung I" verlagert. Die bisherige private Verkehrsfläche entfällt ersatzlos, da sie nicht mehr erforderlich ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" sieht eine Reduzierung des Geltungsbereiches vor. Ein separater Umweltbericht bzw. die separate Abarbeitung der Umweltbelange sind hierzu nicht zweckmäßig. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Oberrauhen-Erweiterung I" wurde ein Umweltbericht erstellt bzw. die Abarbeitung der Umweltbelange durchgeführt.

9.1 Erschließungsrelevante Daten

9.1.1 Kennwerte

9.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen": 0,27 ha

9.2 Zusätzliche Informationen

9.2.1 Planänderungen

9.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.10.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.10.2014 enthalten):

- Redaktionelle Trennung der Planzeichnung in zwei zeichnerische Teile
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.11.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.2014 enthalten):

- Redaktionelle Trennung des Textes in zwei Textteile
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) sowie in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) sowie mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.05.2014
Plan geändert am: 13.10.2014
Plan geändert am: 24.11.2014

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.



Fassung vom 28.06.2012

Stadt Aulendorf

**Bebauungsplan "Oberrauhen"
und 2. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Achberg III" sowie
die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	20
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	28
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	39
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	76
10	Begründung – Sonstiges	77
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	81
12	Begründung – Bilddokumentation	82
13	Verfahrensvermerke	84

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. BW S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S. 809)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

2.1

GE_{1,5,6}

Gewerbegebiet 1, 5 und 6

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.2

GE_{4,7}

Gewerbegebiet 4 und 7

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.3

GE_{2,3}

Gewerbegebiet 2 und 3

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.4 Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Bauflächen	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
Gewerbegebiet 1 (GE ₁)	18.895	56	41
Gewerbegebiet 2 (GE ₂)	13.326	62	51

Gewerbegebiet 3 (GE ₃)	7.145	62	48
Gewerbegebiet 4 (GE ₄)	22.509	61	44
Gewerbegebiet 5 (GE ₅)	10.892	59	38
Gewerbegebiet 6 (GE ₆)	9.078	58	40
Gewerbegebiet 7 (GE ₇)	7.386	60	40
Priv. Verkehrsfläche	1.022	56	41

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Für die Immissionsorte IP 11, IP 12 und IP 13 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhten bzw. verringerten Emissionskontingente:

Bauflächen	Zusatzkontingent in dB(A)/m ²			
	IP 11 und IP 12		IP 13	IP 13
	tags	nachts	tags	nachts
Gewerbegebiet 2 (GE ₂)	±0	±0	-5	-8
Gewerbegebiet 3 (GE ₃)	+3	+2	-5	-6
Gewerbegebiet 4 (GE ₄)	+4	+6	-6	-4
Gewerbegebiet 5 (GE ₅)	+6	+12	-7	-1
Gewerbegebiet 6 (GE ₆)	+7	+10	-5	-2
Gewerbegebiet 7 (GE ₇)	+5	+10	-5	±0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 126/8, 134/2, 135/3, 135/4, 142, 142/1, 142/2,

158/10, 158/11, 158/32, 158/33, 260/1 und 260/2.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG))

- 2.5 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.7 H m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie von Kränen und Krananlagen über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie von Kränen und Krananlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 8,00 m beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90)
- 2.9 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.10 a...

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1 max. 170 m

a_2 max. 130 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.11



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.12



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich ebenerdige Verkehrsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.13



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

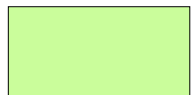
2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche; als temporäre Abstellmöglichkeit für Reisemobil-Fahrzeuge




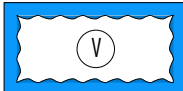
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.16  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.18  Flächen für die **Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Versickerungsmulde)**; der Anschluss von privaten Versickerungsmulden an das System ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Niederschlagswasser in den Baugebieten** In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfällt, über geeignete, im Rahmen der Bauausführung herzustellende Retentionsanlagen zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 15 l/(s·ha) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.20  **Versickerungsbereich**, Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen; der Bereich ist als naturnaher Versickerungsbereich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.21



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.22



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.23



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.24



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22–06 Uhr) so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 **Bodenbeläge in den Baugebieten und im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**

In den Baugebieten und im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

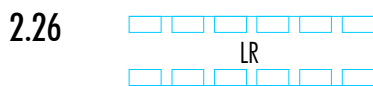
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (u.a. OSG, Thüga) und der Stadt Aulendorf (z.B. Ableitung von Niederschlagswasser).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, Standort um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, Standort um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

nung)

2.29



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.30 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme, auch Wildobst	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Hunds-Rose
Weinrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31 Pflanzungen in den Bau- gebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und in den nicht bepflanzten Bereichen als Extensivwiese zu entwickeln.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32

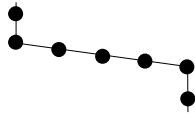


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung; als den Ortsrand eingrünende Hecke;

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen mit entsprechend der Planzeichnung eingestreuten Bäumen. Es sind ausschließlich Gehölzarten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.34

EG m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

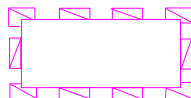
2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" der Stadt Aulendorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III";

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" (Fassung vom 09.02.1994, rechtsverbindlich durch Genehmigung vom 21.06.1994) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die erste Ausgleichsfläche/-maßnahme (naturschutzrechtlicher Ausgleich 1) befindet sich auf den Fl.-Nrn. 245, 248, 249, 250, 251, 251/1, 253/1, 253/2, 254, 255, 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche), 258 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche) und 346/1 der Gemarkung Aulendorf. Die zweite Ausgleichsfläche/-maßnahme (naturschutzrechtlicher Ausgleich 2) befindet sich auf den Fl.-Nrn. 329/2 (Teilfläche), 330 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche), 339, 370/3, 424 (Teilfläche), 425/2, 425/5 (Teilfläche), 447/2 (Teilfläche) und 1733 (Teilfläche). Die dritte Ausgleichsfläche/-maßnahme (artenschutzrechtlicher Ausgleich/CEF-Maßnahme) befindet sich auf der Fl.-Nr. 260 (mehrere Teilflächen) der Gemarkung Zollenreute (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Hinweis:

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze 1 (naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmenbündel 1)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen 1



Schließung der zur Schussen entwässernden Wiesengräben durch Einbau regulierbarer Wehre und Unterbrechung der vorhandenen Drainagen mit dem Ziel der Wiedervernässung



Entwicklung einer extensiven Nasswiese durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts (1. Schnitt ab dem 15.06) bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln. Das in den Gräben aufgestaute Wasser ist 2-3 Wochen vor der Mahd abzulassen.



Einbringung eines Regio-Saatgutes (Mischung Feuchtwiese) oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zur Förderung des Artenreichtums

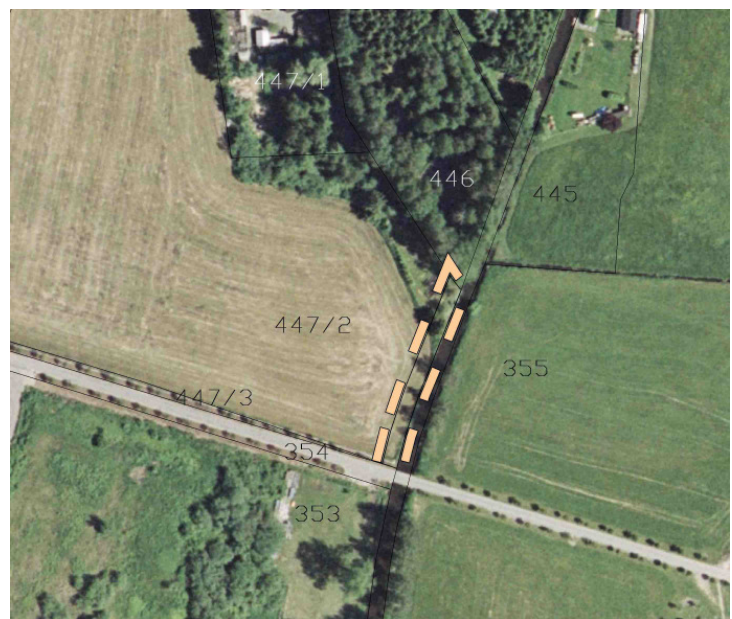


Pflanzung weniger lockerer Gehölzgruppen entlang der Wege im Süden und Westen zur Förderung des Strukturreichtums in diesen Bereichen

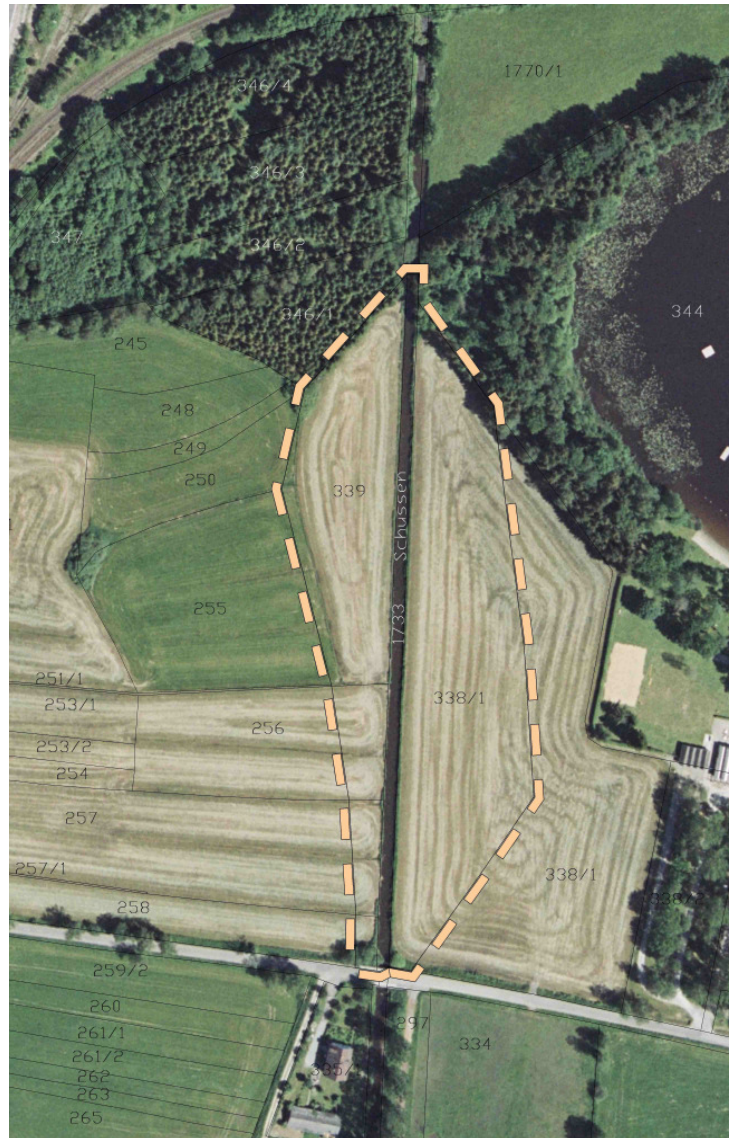
Planskizze 2 (naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmenbündel 2 mit vier Teilflächen)



nördlicher Teil 1 (Reaktivierung eines ehemaligen Schussen-Altarms)

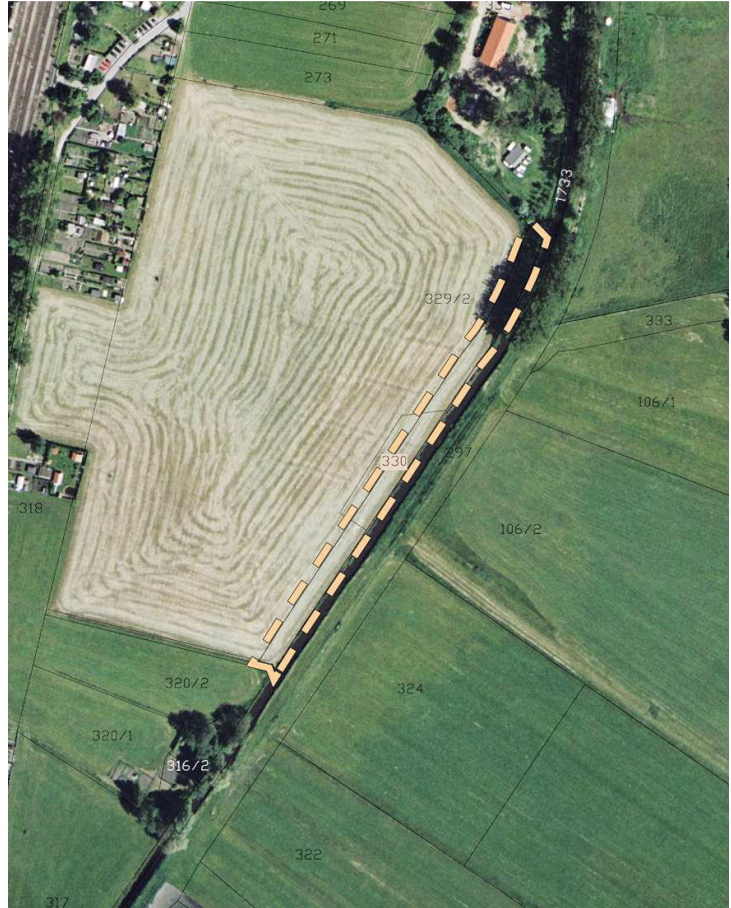


nördlicher Teil 2 (5 m breiter Gewässerrandstreifen westl. der Schussen)

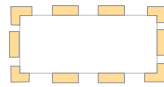


zentraler Teil (Gewässerumgestaltung/-renaturierung durch Ausleitungen, Uferabflachungen, Bepflanzungen u.a. Strukturmaßnahmen)

Planskizze 2 (naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmenbündel 2 mit vier Teilflächen)



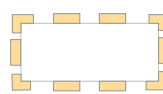
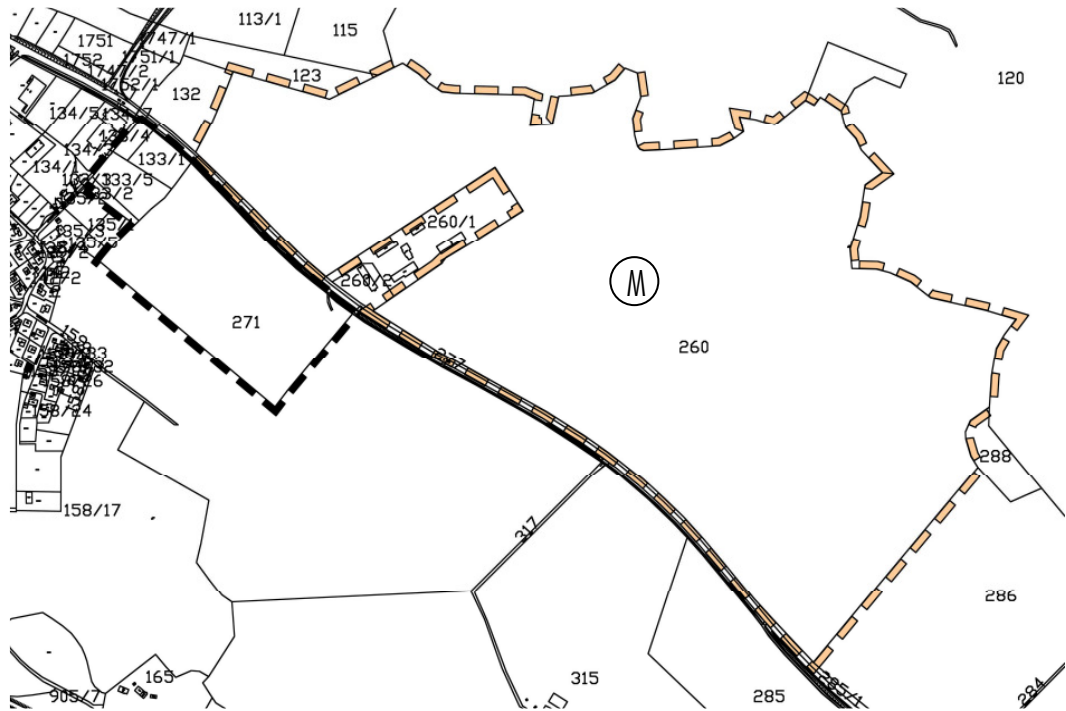
südlicher Teil Teil (10 m breiter Gewässerrandstreifen westlich der Schussen)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen 2

Hinweis: Bisher liegt für das Ausgleichsmaßnahmenbündel 2 ein Grobkonzept von ProRegio Oberschwaben vor. Die detaillierte Maßnahmenplanung einschließlich des notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird momentan noch erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die als Ausgleichsflächen zugeordneten Teilbereiche beschränken sich auf die für die Stadt kurzfristig verfügbaren Flächen. Generelles Entwicklungsziel ist ein naturnaher Gewässerlauf mit dazugehörigen Randstreifen und Puffer- bzw. Retentionsflächen sowie einer standortgerechten Begleitvegetation.

Planskizze 3 (artenschutzrechtlicher Ausgleich/CEF-Maßnahme)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 (die eigentliche Maßnahme findet in verschiedenen Teilbereichen der Gesamtfläche statt, v.a. im Südosten)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberrauhen" der Stadt Aulendorf



Anlage von insgesamt 15 Lerchenfenstern à 20-25 m² (etwa 2 bis 3 Lerchenfenster pro Hektar)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Oberrauhen" der Stadt Aulendorf (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

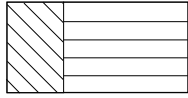
**Werbeanlagen in den
Baugebieten**

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche, jedoch max. 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

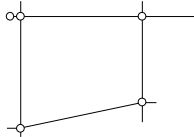
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3

135/1

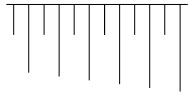
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.4



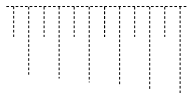
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

5.5



Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

5.6








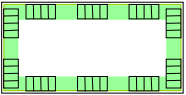


Private Regenrückhaltebecken aus der wasserrechtlichen Genehmigungsplangung des Bauvorhabens "Carthago Reisemobilbau GmbH" vom 22.03.2012 (siehe Planzeichnung);

5.7

Vorhandene Gehölze

Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- 5.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Strom-Leitung der EnBW Regional AG.
- 5.9  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG.
- 5.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH.
- 5.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe (OSG); wird teilweise verlegt.
- 5.12  **Haupt-Entsorgungsleitungen** unterirdisch, hier Abwasserdruckleitung.
- 5.13  Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung);
- 5.14  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotope, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.15  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Flächennaturdenkmale, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.16 **Minimierung baubedingter Auswirkungen und Bodenschutz** Folgende Maßnahmen zur Minimierung baubedingter Auswirkungen sollten durchgeführt werden:
 - Fachgerechte Behandlung des Bodens und Umsetzung eines zu erstellenden Bodenverwertungs- und Bodenbewirtschaftungskonzeptes. Inhalte des Bodenmanagementkonzeptes soll-

ten u.a. eine Bestandsaufnahme (Bodenbeschreibung nach Bohrstockprofilen), Erdmassenberechnungen (getrennt nach Bodenart), die Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden, Angaben über die Verwendung des Bodens (direkte Weiterverarbeitung/Zwischenlagerung (Anlage der Mieten)/Abfuhr (Angabe wohin)) sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen sein.

- ortsnaher Wiedereinbau der anfallenden Überschussmassen,
- Zwischenlagerung von Oberboden und Aushub nur im Bereich der überplanten Flächen (d.h. nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),
- fachgerechte Handhabung boden- und wassergefährdender Stoffe,
- Schutz der Trennschicht zwischen oberem und unterem Grundwasserstockwerk, fachgerechte Wasserhaltung bei Eingriffen in das obere Grundwasserstockwerk.

Das Landratsamt Ravensburg sollte zwei Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert und die Fachbauleitung Boden bestellt werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Die Versickerungsflächen müssen mit einbezogen werden.

5.17 Retentionsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Retentionsanlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 166 (Entwurf von 11/2010), den Merkblättern ATV-DVWK-M 176 (02/2001) und DWA-M 178 (10/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Retenti-

onsanlage für Niederschlagswasser.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

5.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung ist zu beachten.

Das DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung ist zu beachten.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.19 Versorgung mit Strom und Telekommunikations-Leitungen

Bauinteressenten sollen sich hinsichtlich des Versorgungsnetzes frühzeitig mit der EnBW Regional AG und mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH in Verbindung setzen.

5.20 Telekommunikationseinrichtungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.21 Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen sollen so eingerichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) soll so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligten Wahrnehmung geeignet.

Auch am Ort der Leistung sollen folgende auf den Verkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen nicht ausgeführt werden: Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und

vergleichbare Einrichtungen.

5.22 Bauliche Gestaltung

Um eine zurückhaltende Wirkung gegenüber der Stadtsilhouette der Stadt Aulendorf zu erreichen wird etwaigen Bauherren empfohlen die Baukörper z.B. mit einer klaren und filigranen Horizontalgliederung der Fassaden zu errichten; oder Fensterfronten hinter den eigentlichen Hausgrund zurücktreten zu lassen oder obere Geschosse gegenüber den Untergeschossen zurücktreten zu lassen. Durch die Vermeidung einer durchgehenden und dunklen Glasfassade kann vermieden werden, dass der Baukörper zu massiv in Erscheinung tritt. Bei der Farbgebung sollte auf helle Farben Wert gelegt werden. Nach Möglichkeit sollte ein liegender Charakter der Baukörper erreicht werden.

5.23 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Aulendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

5.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Aulendorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.25 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den Bebauungsplan "Oberrauhen" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.04.2013 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 28.06.2012.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die erste Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 245, 248, 249, 250, 251, 251/1, 253/1, 253/2, 254, 255, 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche), 258 (Teilfläche), 329/2 (Teilfläche), 330 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche) und 346/1 der Gemarkung Aulendorf. Die zweite Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 338/1 (Teilfläche), 339, 370/3, 424 (Teilfläche), 425/2, 425/5 (Teilfläche), 447/2 (Teilfläche) und 1733 (Teilfläche). Die dritte Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nr. 260 der Gemarkung Zollenreute.

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Oberrauhen" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.06.2012. Dem Bebauungsplan "Oberrauhen" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 28.06.2012 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Werbeanlagen in den Baugebieten

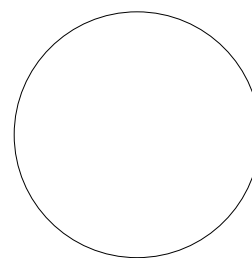
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Oberrauhen" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" der Stadt Aulendorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Aulendorf zwischen der Landesstraße L285 im Nordosten und der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Rugetsweiler im Südwesten und Westen.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft vom südlichen Bereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" ausgehend nördlich entlang der Landesstraße L285 bis etwa auf Höhe der herzoglichen Domäne "Unterrauhen". Dort knickt er nach Südwesten ab und wendet sich nach ca. 200 m wieder Richtung Norden der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" zu.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 133/1, 133/2, 133/4; 133/5, 260/1 (Teilfläche), 260/2 (Teilfläche), 271 (Teilfläche), 277 (Teilfläche).

7.1.2.4 Im nordwestlichen Bereich der Planung überlagert der Geltungsbereich dieser Planung den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" geringfügig. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" wird im Bereich der "Bruckstraße" geändert. Weiter südlich und südwestlich befinden sich die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Tobelesch", "Tobelesch Erweiterung" sowie vom "Bebauungsplan für die Fl.-St.-Nrn. 139/1 und 137/6 (Teilfläche)".

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Ferner sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist leicht bewegte Bereiche mit Höhenunterschieden von bis zu 2 m auf. Eine einheitliche Richtung der Geländeneigung ist nicht erkenn-

bar. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberrauhen" ist die geplante Ansiedlung eines Reisemobil-Herstellers. Die Grundstücksverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss. Es ist geplant, ca. 8 ha der nördlichen Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 271 mit Produktions- und Ausstellungshallen sowie Büro- und Lagergebäuden zu bebauen und gewerblich zu nutzen. Zusätzlich sind Mitarbeiter-Parkplätze, Stellplätze zur Ausstellung von Reisemobilen und Parkplätze für Gäste bzw. Betriebsbesucher geplant. Durch das geplante Vorhaben ist für diese Fläche ein konkreter Bedarf nachgewiesen. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die restlichen ca. 1,7 ha gewerblichen Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet "Achberg III" sind in privatem Eigentum. Hierbei gibt es bereits Gespräche zwischen möglichen Interessenten und den Eigentümern der Flächen. Neben den Flächen des Gewerbegebietes sind Flächen für die Erschließung und zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen und notwendig. Einschränkender Aspekt bei den gewerblichen Flächen ist das notwendige Anbauverbot zur Landstraße 285. Der Stadt erwächst aus dem genannten Sachverhalt daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs.3 BauGB.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
 - 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Stadt Aulendorf als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse
2.2.3 (2) /Strukturkarte Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L285, L316, L314, B465 und L318 sowie der Bahnlinien 766/753.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Aulendorf als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
 - 2.4.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Aulendorf als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.4 Das Planungsgebiet befindet sich auf der regionalen Entwicklungsachse Leutkirch im Allgäu-Bad

Wurzach-Bad Waldsee-Aulendorf-Bad Saulgau des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Stadt Aulendorf im Regionalplan als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich den Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Siedlungsbereichen. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein.

- 7.2.3.5 Es sind keine regionalen Grünzüge, Grünzäsuren oder schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft sowie für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe betroffen.
- 7.2.3.6 Die Stadt Aulendorf hat kürzlich ihren Flächennutzungsplan erstmalig fortgeschrieben. Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 16.05.2011 festgestellt und wurde zwischenzeitlich genehmigt. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.7 Da der zu überplanende Bereich weist über die Landesstraße L 285 eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz auf. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Zudem besteht seitens eines Reisemobil-Herstellers für den Großteil des überplanten Bereiches eine konkrete Anfrage samt Vorhabenplänen. Das Planungsgebiet ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie festgelegt. Daher ist dieser als Standort für die Nutzung als Gewerbegebiet sehr geeignet.
- 7.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Da seitens des Reisemobil-Herstellers bereits konkrete Erwerbsabsichten und Planungen für diesen Bereich bestehen, kamen für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Standorte in Betracht.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Biotop- und Schutzgebiete hingewiesen, die im Bebauungsplan dargestellt werden sollen. Mögliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf deren Funktion sind zu untersuchen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen bzw. Schutzmaßnahmen zu erhalten. Des Weiteren wurde auf

zu beachtende Aspekte des Immissions- und Denkmalschutzes hingewiesen.

- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Ansiedlung des Reisemobil-Herstellers unter Beachtung der immissionsschutz-technischen, naturschutzfachlichen und verkehrstechnischen Vorgaben zu ermöglichen.
- 7.2.4.4 Darüber hinaus soll bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für die Errichtung moderner und funktioneller Arbeits- und Produktionsstätten geschaffen werden, ohne die landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll zudem erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. §51 LBO).
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 7.2.5.2 Um auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauN-VO in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkortes auf Fl.-Nr. 126/8 im reinen Wohngebiet (IP 13) zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 130 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für das Planungsgebiet erforderliche Abstand zu einem reinen Wohngebiet (WR) von ca. 950 m. Die Abstände der nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Einwirkorte im allgemeinen Wohngebiet und im Dorf- bzw. Mischgebiet zum Rand des geplanten Gewerbegebietes sind ebenso geringer als die nach DIN 18005-1 für die gewerbliche Fläche erforderlichen Abstände. Eine Unterteilung des Planungsgebietes in Teilflächen ist somit unerlässlich. Für diese Teilflächen

werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung).

Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gewerbegebietes in sieben Zonen GE₁ (18.895 m²), GE₂ (13.326 m²), GE₃ (7.125 m²), GE₄ (22.509 m²), GE₅ (10.892 m²), GE₆ (9.078 m²) und GE₇ (7.386 m²) sowie der privaten Verkehrsfläche (1.022 m²) mit unterschiedlichen Kontingenten vorgenommen.

Die Teilflächen wurden anhand der geplanten Struktur sowie nach der optimalen schalltechnischen Nutzbarkeit aufgeteilt. Im GE₁ sowie der privaten Verkehrsfläche sind tagsüber 56 dB(A)/m² und nachts 41 dB(A)/m², im GE₂ sind tagsüber 62 dB(A)/m² und nachts 51 dB(A)/m², GE₃ sind tags/nachts 62/48 dB(A)/m², im GE₄ tags/nachts 61/44 dB(A)/m², im GE₅ tags/nacht 59/38 dB(A)/m², im GE₆ sind tags/nacht 58/40 dB(A)/m² und im GE₇ tags/nacht 60/40 dB(A)/m² zulässig. An den Immissionsorten IP 11 und IP 12 werden tagüber sowie nachts für die Gewerbegebiete GE₃ bis GE₇ positive Zusatzkontingente von 2 bis 10 dB(A)/m² festgesetzt. Dadurch werden die Emissionskontingente für den Sektor in Richtung Nordosten (IP 11 und IP 12) auf 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB(A)/m² während der Nachtzeit erhöht. Für den Immissionsort IP 13 sind zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm negative Zusatzkontingente für die Gewerbegebietsflächen GE₂ bis GE₇ tagsüber und während der Nachtzeit erforderlich. Die Emissionskontingente werden in Richtung des IP 13 (westlich des Plangebietes) auf maximal 52 dB(A)/m² tagsüber und 37 dB(A)/m² während der Nachtzeit reduziert.

7.2.5.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" sowie "Vergnügungsstätten") grundsätzlichen Ausschluss. Erstere werden häufig zweckentfremdet genutzt, wodurch es zu Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Gewerbebetrieben kommt. Des Weiteren bergen Vergnügungsstätten ein großes städtebauliches Konfliktpotenzial in sich, das in diesem Bereich zu Nutzungskonflikten mit gewerblichen Nutzungen als auch der denkmalgeschützten Bebauung im östlichen Bereich an das Planungsgebiet führen kann. Diese Konflikte sollen durch den generellen Ausschluss vermieden werden.

- 7.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,70 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Die Werte orientieren sich zudem an den Vorgaben der nach Norden anschließenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III". Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,70 stellt eine im Übergang zur freien Landschaft angepasste Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit der maximalen Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN sowie die Festsetzung der maximalen Höhe von Nebengebäuden und Werbeanlagen über natürlichem Gelände ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Gleichzeitig schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gleichzeitig wird das Risiko von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild beschränkt.
- 7.2.5.5 Zum Schutz vor einem erhöhten Grundwasserstand erfolgt die Festsetzung einer Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestmaß. Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen.
- 7.2.5.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise a_1 im den Bereichen des GE_{1-5} ermöglicht eine maximale Länge des Hauptgebäudes von 170,00 m. In den Bereichen des GE_6 und GE_7 ermöglicht die festgesetzte abweichende Bauweise a_2 eine maximale Länge des Hauptgebäudes von 130,00 m und somit eine auf den Gesamtumfang dieses Bereiches angepasste Längenentwicklung der Baukörper. Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 130,00 m bzw. 170,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen.

Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude und Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 7.2.5.8 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.5.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der konkreten Umsetzung des geplanten Vorhabens und der endgültigen Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.6.2 Zur Verlegung der bestehenden Wasserleitung im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Gleichzeitig soll hiermit die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.
- 7.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Landesstraße L285 an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht in Richtung Bad Waldsee eine Anbindung an die Bundes-Straße B 30. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

- 7.2.7.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Bushaltestelle im Bereich der Landesstraße L285 gegeben.
- 7.2.7.3 Entlang der Landesstraße L285 besteht ein Fuß- und Radweg. Davon abzweigend ist ein Fußweg entlang der geplanten Erschließungs-Straße für den südlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehen.
- 7.2.7.4 Im Rahmen der geplanten Erschließung für den südlichen Bereich des Planungsgebietes und als Zufahrt in die Landesstraße L285 ist die Umsetzung eines Kreisverkehrs geplant. Dieser ist auf Grund der Verkehrssicherheit in Verbindung mit dem zunehmenden Verkehr notwendig. Durch die Ansiedlung des Reisemobilherstellers wird mittelfristig eine Erhöhung um ca. 1.500 Fahrzeugbewegungen stattfinden.
- 7.2.7.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit im südlichen Bereich. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.7.6 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Landesstraße L285 auf Grund des Straßengesetz für Baden-Württemberg (§22 StrG) von 20,00 m ist eingehalten.
- 7.2.7.7 Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dient der vorübergehenden Abstellmöglichkeit für Reisemobil-Fahrzeuge.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Oberrauhen" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet südöstlich der Stadt Aulendorf auf der Gemarkung "Zollenreute" ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Aulendorf zwischen der Landesstraße L285 im Nordosten und der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Rugetsweiler im Südwesten und Westen. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 100 m nordöstlich liegt die ehemalige herzogliche Domäne "Unterrauhen". Das überplante Gebiet ist überwiegend eben und wird größtenteils als Getreideacker genutzt. In einem kleinen Teilbereich im Westen befindet sich eine Wiese mit einigen überwiegend älteren Obstbäumen.
- 8.1.1.3 Der Regionalplan stellt im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Kleinabbaufäche dar. Ansonsten trifft er für die überplanten Flächen keine besonderen Aussagen. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf (Feststellungsbeschluss vom 16.05.2011, derzeit im Genehmigungsverfahren) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche "G3" (Planung) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan übernimmt nachrichtlich die benachbarten Biotope sowie das Naturdenkmal, trifft darüber hinaus jedoch keine besonderen Aussagen für das Gebiet. Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der derzeitigen Naturlausstattung (mehrheitlich artenarme Ackerfläche, die lediglich für Offenlandbrüter wie die Feldlerche von größerer Bedeutung ist) für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes, um den Flächenbedarf speziell eines größeren Gewerbebetriebes sowie kleinerer Handwerksbetriebe zu decken. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Stadtverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage nach einem großen gewerblichen Baugrundstück vor.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Oberrauhen" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 189.881 Wertpunkten für das Schutzgut Arten/Lebensräume bzw. 201.859 Bodenwerteinheiten für das Schutzgut Boden erfolgt vollständig

außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Oberrauhen" durch die Aufwertung von Riedwiesen auf den Fl.-Nrn. 245, 248, 249, 250, 251, 251/1, 253/1, 253/2, 254, 255, 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche), 258 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche) und voraussichtlich 346/1 der Gemarkung Aulendorf sowie durch Renaturierungsmaßnahmen an der Schussen auf den Fl.-Nrn. 338/1 (Teilfläche), 339, 370/3, 424 (Teilfläche), 425/2, 425/5 (Teilfläche), 447/2 (Teilfläche) und 1733 (Teilfläche). Zur Kompensation des Eingriffes in Bruthabitats der Feldlerche werden zusätzlich in Teilbereichen der Fl.-Nr. 260 der Gemarkung Zollenreute Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (Anlage von Lerchenfenstern).

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 11,50 ha, davon sind 8,92 ha Gewerbegebiet, 1,46 ha Verkehrsflächen und 1,12 ha Grün- und Wasserflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Etwa 40 m südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Tümpel südlich Unterrauhen" (Nr. 180234361004), das auch als (gleichnamiges) Flächennaturdenkmal geschützt ist (Nr. 84360081004). In etwa 70 m Entfernung liegt im Süden das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Tümpel südöstlich Rugetsweiler" (Nr. 180234360022).
- In einer Entfernung von mind. 700 m befindet sich im Südosten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel" (Nr. 4.36.066) eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Im Rahmen der Umweltprüfung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Flächennutzungsplan-Fortschreibung im Bereich der gewerblichen Baufläche "G3" mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt (siehe Natura 2000-Vorprüfung des Büros Deni, Ravensburg, vom 11.04.2011). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebietes sind bei Umsetzung bestimmter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

8.1.2.2 Landschaftsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.05.1997):

Der aktuelle Entwurf zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.05.2011, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ravensburg vom 01.08.2011) stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Die in der Nachbarschaft vorhandenen Biotope sowie das Naturdenkmal sind nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus werden keine speziell landschaftsplanerischen Aussagen gemacht.

8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Beim größten Teil des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Westen befindet sich eine Fettwiese mit einem aus einer Mittelstammkultur hervorgegangenen, überwiegend älteren Streuobstbestand (etwa 25 Apfelbäume). Nordwestlich grenzt ein Gewerbe-, im Westen ein Mischgebiet an. Nordöstlich des Gebietes liegt ein alter Gutshof (jetzt gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt). Im Süden und Südosten befinden sich in einer Entfernung von 40 m bzw. 70 m zwei inselartige Feuchtbiotope (Tümpel mit Verlandungsvegetation aus Röhricht und Großseggen). Die südlich und östlich anschließenden Flächen sowie die Flächen nördlich der Landesstraße werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist in der Zielartenkartierung des Landkreises als Lebensraum der Priorität 1 der Feldlerche (*Alauda arvensis*) aufgeführt. Daher fand im Frühjahr und Frühsommer 2011 eine avifaunistische Kartierung (sechsmalige morgendliche Begehung) des überplanten Gebietes statt (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 11.07.2011). Bei den Begehungen wurden insgesamt zwei Feldlerchen-Brutpaare im Gebiet sowie ein weiteres in unmittelbarer Nachbarschaft nachgewiesen. Nordöstlich des Geltungsbereiches (auf der anderen Seite der Landesstraße) wurden zwei weitere Brutpaare festgestellt. Die Obstbäume im Nordwesten stellen potenziell für viele Kleinlebewesen und Vögel (z.B. die hier als Nahrungsgast beobachtete Goldammer) einen vielfältigen Lebensraum dar. Bei den Begehungen konnten jedoch keine Baumhöhlen, die von höhlenbrütenden Vögeln oder Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten, festgestellt werden. Auch andere Hinweise auf streng geschützte Arten (z.B. Brutnachweise in den Baumkronen) fanden sich nicht. Mit Ausnahme der o. g. Artenvorkommen sind daher im Gebiet keine weiteren seltenen, bedrohten und/oder streng geschützten Arten bekannt oder zu erwarten, da die Obstwiese unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet sowie die Landesstraße anschließt und das unter den Bäumen liegende Grünland relativ intensiv genutzt wird und entsprechend eutroph ausgebildet ist (viel Löwenzahn). Der Lärm und die

Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen im benachbarten Gewerbegebiet lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen. Insgesamt hat das Gebiet für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Versiegelung im Bereich der geplanten gewerblichen Bebauung sind die Flächen als Standort für Kulturpflanzen nicht mehr verfügbar. Die auf den überplanten Ackerflächen und im Bereich der Obstwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verlieren ihren Lebensraum. Im Falle des Ackers betrifft dies eine relativ geringe Zahl an Arten, da die Flächen momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und im Hinblick auf die Flora lediglich eingesäte Kulturpflanzen oder nutzungstolerante (in der Regel ubiquitäre) Arten zu erwarten sind. Auch bezüglich der Fauna sind vorwiegend häufige Arten betroffen, die an menschliche Einflüsse gewöhnt und daran angepasst sind. Der Verlust des Brutlebensraumes für die Feldlerche wird in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeglichen (siehe Kapitel 8.2.2). Zusätzlich dazu verlieren Tierarten, die bisher den kleinen Streuobstbestand zur Brut oder zur Nahrungssuche genutzt haben einen Teil ihres Lebensraumes. Mit Ausnahme der Goldammer (die den Streuobstbestand vermutlich zur Nahrungssuche nutzt und in Nachbarschaft zum Plangebiet brütet) ist hier jedoch keine Vogelart nachgewiesen. Für die Goldammer verkleinert sich zunächst das Nahrungshabitat. Durch die eingrünenden Heckenpflanzungen entlang des geplanten Gewerbegebietes (siehe unten) werden langfristig jedoch neue Gehölzstrukturen entstehen, die von der Goldammer als Singwarten oder zur Nahrungssuche genutzt werden können. Da auch im südwestlich angrenzenden Siedlungsgebiet genügend Ausweichstrukturen vorhanden sind (z.B. durch den Gehölzgürtel an der Grenze zu Fl.-Nr. 135/1), kann das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und unmittelbar im Plangebiet Flächen aufgewertet werden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung stehen. Entlang der südwestlichen und südöstlichen Gewerbegebietesgrenze werden auf mind. 10,00 m breiten, abschnittsweise auch bis zu 18,00 m bzw. 22,00 m breiten privaten Grünflächen dichte Hecken mit eingestreuten Bäumen gepflanzt, welche das Gebiet in Richtung der Biotope bzw. des Naturdenkmals abschirmen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Straßenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen muss so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" südwestlich des Plangebietes gelangen. Wäh-

rend der Nachtzeit soll die Beleuchtung, wenn die Arbeitssicherheit es zulässt, zeitweise abgeschaltet werden. Der Einsatz von Skybeamern und flächenhaft angestrahlten Fassaden ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln nicht zulässig. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Acker sowie eines kleinen Streuobstbestandes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen	Verlust der Lebensräume "Acker" und "Streuobstbestand"	– –
Anlage von privaten Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Abschirmung der Bebauung, dadurch reduzierte Außenwirkung z.B. durch Licht, Bewegungen o.ä.	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere; langfristig ist mit Gewöhnungseffekten zu rechnen	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (durch Pflanzungen und Festsetzungen zur Beleuchtung und zu Werbeanlagen stark reduziert)	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Ackerland sowie die Obstbäume bleiben erhalten.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kultur-

pflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur flachwelligen bis hügeligen Jungmoränenlandschaft, die von den Ablagerungen und geologischen Prozessen der Würmeiszeit geprägt wird. Im Gebiet stehen Grundmoränen-Sedimente an. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Parabraunerden. Im Bereich des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebietes "Achberg III" wurde früher Kies und Lehm abgebaut. Die GBB-Grundbau Bodensee GmbH, Stockach, führte im Plangebiet Bodenuntersuchungen durch und wertete eine vorhandene, unmittelbar nordwestlich angrenzende Bohrung aus (Berichte vom 15.07.2011 sowie vom 23.09.2011). Zudem liegt von der fm geotechnik GbR, Amtzell und Altusried, ein geotechnisches Gutachten vom 04.10.2011 vor. Nach dem GBB-Gutachten stehen im Plangebiet zum überwiegenden Teil nach etwa 1,00 m schluffig-sandigem, schwach kiesigem Oberboden die tonigen, schluffigen, sandigen und z.T. kiesigen Abfolgen der Grundmoräne (Geschiebemergel) im Untergrund an. Nur in der westlichen Hälfte des Geländes streichen die Kiese und Sande des würmeiszeitlichen Schotterfeldes bis in ca. 4,00 m unter Geländeoberkante in das Plangebiet hinein. Darunter folgen dann auch hier die Sedimente der Grundmoräne (Geschiebemergel). Die fm geotechnik beschreibt die anstehenden Schichten wie folgt: Mutterboden (Schluffe) – (teils Auffüllungen –) Verwitterungsdecke (Schluffe) – Schmelzwasserkies – schluffig-sandige Beckenablagerungen – Grundmoräne (Schluffe mit geringem bis starkem Kiesanteil). Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt (Acker, teils Obstwiese). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich (Ackerzahl 41-60). Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser ist je nach den anstehenden Sedimenten schwach bis hoch. Wegen der guten Wasserspeicherkapazität des Lehmbodens ist die Bedeutung der Flächen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf jedoch hoch. Die anstehenden Lehme bedingen auch eine hohe Bedeutung der Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet, unter Umständen auch irreversibel verdichtet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den vollständig versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrge-

nommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 können bei Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit und einschließlich der Neuversiegelung durch den Kreisverkehr bis zu etwa 7,52 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit den Wasserabfluss so weit als möglich zu verzögern. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes ist ein Bodenmanagement vorzusehen. Dabei sind der Oberboden sowie der Unterboden getrennt abzuschleppen und weiter zu verwerten. Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass alle Erdarbeiten bodenfachlich begleitet werden sollten. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächen-

gewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer oder Quellen kommen im Plangebiet nicht vor. Mögliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch die landwirtschaftliche Nutzung können wegen des hohen Filter- und Pufferpotenzials der anstehenden Böden als gering eingestuft werden. In den geringmächtigen sandig-kiesigen Schichten der Grundmoräne wurden in zwei Bohrungen Wasserzutritte festgestellt. In zwei weiteren Bohrungen wurde in den Kiesen des würmeiszeitlichen Schotterfeldes Zutritt von Grund- oder Schichtwasser ab 2,50 m bzw. 2,90 m Tiefe nachgewiesen. Im Bereich der Rammsondierungen wurden Wasserzutritte in Tiefen ab mindestens 3,00 m unter Geländeoberkante vermerkt. Grundwasser kommt laut dem Gutachten der fm Geotechnik überwiegend in den Schmelzwasserkiesen vor. Zudem wurde Schichtwasser in Beckensand-Ablagerungen aufgeschlossen, das vermutlich mit dem Grundwasser hydraulisch in Verbindung steht. Die Versickerungsleistung der Flächen ist im Bereich der Schmelzwasserkiese (größere nördliche Hälfte des Plangebietes) gut bis sehr gut. Im südlichen Bereich (bindige, feinkörnige Beckensande) sind die Böden dagegen nur schwach durchlässig. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser ist insgesamt gering.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung nimmt stark ab, da bisher offene Flächen versiegelt werden. Trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen führt die Bebauung voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da das geplante Entwässerungskonzeptes (s. u.) für eine schadlose Rückführung des Niederschlagswasser in den lokalen Wasserhaushalt sorgt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und den Wasserabfluss so weit als möglich zu verzögern. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den neuen Straßenflächen (einschließlich des Kreisverkehrs) anfallende Niederschlagswasser in Straßen begleitenden Grünflächen zeitweise zurückzuhalten, zu reinigen und verzögert zu versickern. Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Retention abgeleitet.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	evtl. Schadstoffeinträge (unwahrscheinlich, da vermutl. nicht in das Grundwasser eingegriffen wird)	0
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung / mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, geringfügige Reduktion der Grundwasserneubildungsrate	—
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	evtl. Schadstoffeinträge (sehr unwahrscheinlich, da der Großteil der Flächen versiegelt und voraussichtl. nicht in das Grundwasser eingegriffen wird)	0

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Gewerbegebiet nordwestlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenbegleitflächen sowie in einer Mulde auf der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet versickert und damit verzögert in den lokalen Wasserkreislauf zurückgeführt. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist auf den jeweiligen Grundstücken in einer im Rahmen der Bauausführung zu errichtenden Retentionseinrichtung zurückzuhalten und anschließend mit einem Drosselabfluss von max. 15 l/(s·ha) in die geplante Regenwasserleitung im Gewerbegebiet Achberg einzuleiten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Gewerbegebiet nordwestlich des Planbe-

reiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der südwestdeutschen Klimabezirke "Schwäbisches Alpenvorland" (Süden) und "Donau-Iller-Lech-Platten" (Norden). Für das Gebiet kennzeichnend sind gemäßigt kühle Winter und relativ feuchte Sommer. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,6°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt mit 850 mm-900 mm im gemäßigten Bereich (Station Aulendorf-Spiegler). Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Apfelbäume der Obstwiese im Nordwesten Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße ist die Luftqualität in geringem Umfang mit Schadstoffen vorbelastet. Zudem verursacht die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes zeitweise nicht erheblich beeinträchtigende Emissionen wie Staub, Spritzmittel oder Maschinenabgase.
- Prognose bei Durchführung: Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende großflächige Versiegelung führt zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Die bestehende Vorbelastung der Luftqualität wird sich durch die Abgase des Kunden- und Betriebsverkehrs und mögliche Emissionen aus dem Betrieb technischer Anlagen (v.a. Heizanlagen) erhöhen. Etwa 80 % der geplanten Gewerbegebietsfläche werden aller Voraussicht nach von einem Reisemobilhersteller genutzt. Von dieser Art Produktionsbetrieb sind keine erheblichen Schadstoffemissionen zu erwarten. Die übrigen Flächen sind für kleinere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe vorgesehen, so dass auch hier bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht mit erheblichen lufthygienischen Verschlechterungen zu rechnen ist. Für die Grünflächen entlang der südwestlichen und südöstlichen Gewerbegebietsgrenze sowie für die privaten Baugrundstücke ist die Pflanzung von Sträuchern bzw. Bäumen festgesetzt. Die Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit die Luftqualität verbessern. Die thermische Belastung durch die Aufheizung versiegelter Flächen wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze etwas reduziert. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft als mittel zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der offenen Ackerfläche sowie des Streuobstbestandes	Einschränkung der Kaltluftproduktion (Acker), verminderte Frischluftproduktion (Obstbäume)	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas; Filterung von Staub und Schadstoffen; thermischer Ausgleich	+
betriebsbedingt		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Aulendorf liegt innerhalb der vom ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche am südöstlichen Stadtrand mit einer kleinen Obstwiese im Übergangsbereich zum nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet. Weiter westlich befindet sich gemischte Bebauung, im Süden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben und steigt nur unwesentlich in Richtung Südosten an. Das Gebiet ist von der Landesstraße her sowohl von Nordwesten als auch von Südosten kommend sehr gut einsehbar. Zudem bestehen von dem etwa drei Kilometer nordwestlich und etwa 100 m höher liegenden Aussichtspunkt bei der Hohkreuzkapelle (nahe Atzenberg) Blickbeziehungen über das Schussen-Tal hinweg auf die überplante Fläche. Eine besondere (höhenmäßige) Exposition ist nicht gegeben, durch die Lage am Ortseingang kommt der Fläche für das Ortsbild dennoch eine gewisse Bedeutung zu. Beim Blick von der Landesstraße über den sehr großen

Ackerschlag wird die überwiegend monotone Struktur der Fläche allein durch die Bäume der Streuobstwiese, die Gehölze im Bereich des Naturdenkmals im Südosten sowie die Feldhecken 200 m südlich des Plangebietes etwas aufgelockert bzw. begrenzt. Das Gebiet hat daher für die Naherholung keine besondere Bedeutung.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung gewerblicher Baukörper (Hallen) erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Der offene Charakter der ebenen Ackerfläche ist nicht mehr in der gleichen Weise erlebbar. Bestehende Sichtbeziehungen (von der vorhandenen Ortsrandbebauung in Richtung Osten) gehen zum Teil verloren bzw. (im Fall von höher liegenden Aussichtspunkten im Westen) verändern ihren ursprünglichen Charakter. Bei der Einfahrt von Osten in die Stadt wird der Eingangsbereich von Aulendorf zukünftig stark gewerblich geprägt sein. Direkte Blickbeziehungen auf Kirche und Schloss werden sich auf die nördlich der Straße weiterhin unverstellte Sichtachse beschränken. Durch die Beleuchtung der Außenanlagen kann es zu einer störenden Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung am Stadtrand werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen deutlich reduziert. Die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden, die Beleuchtung von nicht direkt an Gebäuden befindlichen Werbeanlagen sowie die Benutzung von blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen und Skybeamern sind unzulässig, wodurch die Fernwirkung der Bebauung reduziert wird. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird in Richtung Südosten und Südwesten eine Ortsrandeingrünung (Baum- und Strauchpflanzungen auf einer privaten, mind. 10,00 m breiten Grünfläche) festgesetzt. Zudem stellen die für die Gewerbegebietsflächen festgesetzten Pflanzgebote eine ausreichende Durchgrünung sicher. Nicht in der Pflanzliste festgesetzte Sträucher sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten. Aus gestalterischen und landschaftsästhetischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Dadurch kann die Eigenart des Landschaftsbildes bestmöglich erhalten und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Landschaft erreicht werden. Insgesamt handelt es sich bei der Planung um einen moderaten Eingriff in das Landschaftsbild.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Entfernung der Streuobstwiese; stattdessen Errichtung der Gebäude und Bau der Stell-	verminderte Eingrünung; Vorverlagerung des bisherigen Ortsrandes; weit einsehbare voraus-	– –

plätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen	sichtlich massive Baukörper (Hallen)	
Ortsrandeingrünung	Abschirmung des Vorhabensgebietes; Verminderung der Fernwirkung der Bebauung	+
Durchgrünung des Plangebietes	Erhöhung der Strukturvielfalt im Gebiet; verbesserte Einbindung der Hallen und Stellplätze	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch Pflanzungen und Festsetzungen zur Beleuchtung und zu Werbeanlagen stark reduziert)	-

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

8.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommen zwei Lebensraumtypen vor ("Acker" und "Obstwiese"). Im Bereich des Ackers dominiert in der Regel eine einzige Pflanzenart, deren genetische Vielfalt durch jahrhundertlange Zucht sehr stark eingeschränkt ist. Der hohe Nährstoffgehalt des Bodens (Düngung), der regelmäßige Bodenumbbruch sowie die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln verhindern die dauerhafte Etablierung weiterer Pflanzenarten, die Tieren eine bessere Nahrungsgrundlage bieten könnten. Die große Ackerfläche eignet sich jedoch als Lebensraum für Offenlandbrüter. Die Feldlerche ist mit zwei Brutpaaren im Gebiet nachgewiesen und kommt auch in benachbarten Flächen vor. Im Bereich der Obstwiese kann von einer höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Die Obstbäume können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel und Fledermäuse eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Besondere ornithologische Nachweise oder Hinweise auf Fledermäuse gibt es jedoch nicht (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 11.07.2011). Der Lärm und die Beunruhigungen, die von der Landesstraße und dem benachbarten Gewerbegebiet ausgehen, stellen im Hinblick auf die Habitataignung für Tiere eine gewisse Vorbelastung dar.
- Prognose bei Durchführung: Die beiden Lebensräume "Acker" und "Obstwiese" gehen vollständig verloren. Sie werden zum größten Teil durch überbaute bzw. anderweitig versiegelte Flächen ersetzt. Wie oben beim Schutzgut "Arten/Lebensgemeinschaften" bereits erwähnt, betrifft der Lebensraum-Verlust nur eine relativ geringe Zahl an (vorwiegend häufigen) Arten. Schwerer ins Gewicht fällt der Verlust zweier Feldlerchen-Brutgebiete. Dieser wird auf einer externen, nahe liegenden Fläche durch die Anlage von Lerchenfenstern kompensiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Installation insektenschonender Leuchtmittel, Pflanzung heimischer Gehölze) wird der Eingriff aus Sicht der biologischen Vielfalt als gering bis moderat bewertet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

8.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Etwa 40 m südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das gem. § 32 NatSchG BW kartierte Biotop "Tümpel südlich Unterrauhen" (Nr. 180234361004), das auch als (gleichnamiges) Flächennaturdenkmal geschützt ist (Nr. 84360081004). In etwa 70 m Entfernung liegt im Süden das gem. § 32 NatSchG BW kartierte Biotop "Tümpel südöstlich Rugetsweiler" (Nr. 180234360022). In einer Entfernung von mind. 700 m befindet sich im Südosten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel" (Nr. 4.36.066) eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Prognose bei Durchführung: Die Biotop werden nicht überplant. Durch die festgesetzte Eingrünung und die Vorschriften zur Beleuchtung ist sichergestellt, dass auch die indirekten Beeinträchtigungen (z.B. durch die Anlockwirkung von Licht) minimiert werden. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Flächennutzungsplan-Fortschreibung im Bereich der gewerblichen Baufläche "G3" mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt (siehe Natura 2000-Vorprüfung des Büros Deni, Ravensburg, vom 11.04.2011). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes sind demnach bei Umsetzung bestimmter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen (u.a. insektenfreundliche Beleuchtung und Photovoltaikanlagen) wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete (Biotop, Naturdenkmal, FFH-Gebiet) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

8.2.1.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Acker, Obstwiese). Es besitzt auf Grund des entlang der Landesstraße verlaufenden Radweges eine indirekte, jedoch geringe Bedeutung für die Naherholung (Landschaftskulisse für Radler). Nordwestlich grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an, westlich und südwestlich befinden sich Wohngebiete sowie ein Mischgebiet. Nutzungskonflikte liegen nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die zu erwartenden Gewerbehallen beeinträchtigen die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes, führen zu einer Minderung der ländlichen Prägung des Gebietes und wirken sich damit auch negativ auf die Attraktivität des nördlich vorbei führenden Radweges aus, der unverändert erhalten bleibt. Die Planung ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und trägt damit zur Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen bei. Die gewerbliche Nutzung des Gebietes wird zu Lärmemissionen führen, wodurch es zu Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) kommen kann. Im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens wurde daher durch das Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Fassung vom 11.07.2011). Basierend auf dieser Untersuchung werden zur Konfliktlösung im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Im Rahmen der Emissionskontingentierung nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet. Das nordwestlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das nordwestlich bestehende Mischgebiet gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Die Berechnung erfolgt gemäß DIN 45691. Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in acht Zonen GE₁ bis GE₇ und eine private Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Für die Immissionsorte IP11 und IP12 sowie IP13 werden positive bzw. negative Zusatzkontingente festgesetzt. Damit wird insbesondere der Schutzanspruch des im Bebauungsplan "Tobeleich" festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) südlich des Plangebietes berücksichtigt. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen. Bei diesem Nachweis wird die Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bzw. der Wohnqualität angrenzender Grundstücke kann daher ausgeschlossen werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstof- fen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stell- plätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze	+ +
Errichtung voraussichtlich hoher/massiver Gebäude im Einfahrtsbereich zur Stadt	reduzierter Ausblick; u.U. negativer Eindruck bei der Einfahrt in das östliche Stadtgebiet	–
Ortsrandeingrünung durch private Grünflä- chen mit Pflanzungen	Eingrünung u. Abschirmung des Gebäudes; Op- timierung des Eindruckes, den der Stadtrand bei von Osten kommenden Betrachtern hinterlässt	+
Festsetzung von Emissionskontingenten	Minimierung der Lärmimmission an den maß- geblichen Einwirkorten	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung, zusätzlicher Verkehr auf der Landesstraße	Belastung durch Lärm, Abgase und andere Luft- verunreinigungen durch den laufenden Betrieb und den damit verbundenen Fahrverkehr	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

Anmerkung: Im Rahmen der Planänderung vom 10.04.2012 wurden die Flächen des Gewerbegebietes leicht verändert. Die schalltechnische Untersuchung wurde daraufhin geprüft und kam zu dem Ergebnis, dass es keine Änderungen für die Kontingente ergeben. Die schalltechnische Untersuchung wurde deshalb auch nicht angepasst.

8.2.1.10 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Im überplanten Bereich befinden sich keine Kulturgüter. Nordöstlich des Gebietes liegt die ehemalige herzogliche Domäne "Unterrauhen". Hier befindet sich ein als Kulturdenkmal verzeichnetes Steinkreuz. Ob die ehemalige Domäne oder Teile davon Denkmaleigenschaften besitzen, wurde noch nicht geprüft und kann aus personellen Gründen vorerst auch nicht überprüft werden. Laut der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, vom 30.03.2011 handelt es sich aber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung,

so dass die Hofanlage keinen Umgebungsschutz genießt. Innerhalb des überplanten Bereich hat eine archäologische Sondage stattgefunden. Dabei ergaben sich keine Verdachtsmomente im Hinblick auf archäologische Fundstellen oder Kulturdenkmale. Da sich das alte Hofstättenareal der Domäne bzw. der beiden Vorgängerhöfe noch bis in das nordöstliche Eck des überplanten Bereiches hinein erstreckt, können spätere archäologische Funde jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden.

- Prognose bei Durchführung: Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind und das Gewerbegebiet (Baugrenze) einen Abstand von etwa 100 m zur ehemaligen Domäne (südlichstes Gebäude) einhält, entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung für Baudenkmäler. Der solitäre Charakter der Hofanlage wird jedoch etwas gemindert. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

8.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Momentan fallen im Gebiet keine Abfälle und Abwässer an. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes kann es zeitweise zu unerheblichen Staub-, Geruchs- oder Lärmemissionen kommen. Zudem verursacht der Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße Lärm- und Schadstoff-Immissionen auch im Plangebiet. Nutzungskonflikte liegen nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Durch die neue Bebauung fallen im Gebiet zukünftig Abfälle und Abwässer an. Die Abfälle werden sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet eine Versickerungsmulde vorgesehen. Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Retention abgeleitet. Zur möglichen Emission von Luftschadstoffen aus dem geplanten Gewerbegebiet siehe oben unter dem Punkt 8.2.1.5 "Schutzgut Klima/Luft". Eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch Lärmemissionen aus dem Plangebiet kann durch die festgesetzten Emissionskontingente vermieden werden (siehe oben, Punkt 8.2.1.9 "Schutzgut Mensch"). Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen oder Immissionen zu erwarten.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

8.2.1.12 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist überwiegend eben.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

8.2.1.13 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Regionalplan weist im westlichen Gebiet bzw. für die westlich angrenzenden Flächen eine Kleinabbaustelle aus. Sonstige regionalplanerische Vorgaben sind für den überplanten Bereich nicht aufgeführt. Die Stadt Aulendorf hat am 16.05.2011 die 1. Fortschreibung ihres Flächennutzungsplanes festgestellt. Die Fortschreibung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ravensburg vom 01.08.2011 (Bekanntmachung am 19.08.2011) genehmigt. Sie stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Planung) "G3" dar. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan übernimmt nachrichtlich die in der Nachbarschaft vorhandenen Biotope und Naturdenkmäler, trifft darüber hinaus aber keine besonderen Aussagen für den überplanten Bereich. Zu den in der Nachbarschaft liegenden Biotopen und Schutzgebieten siehe oben unter den Punkten 8.1.2.1 "Schutzgebiete für Natur und Landschaft" sowie 8.2.1.8 "Schutzgebiete/Biotope".
- Prognose bei Durchführung: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Um indirekte Beeinträchtigungen der Biotope zu vermeiden, werden Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (siehe oben unter dem Punkt 8.2.1.8). Ob Beeinträchtigungen des weiter südlich liegenden FFH-Gebietes zu erwarten sind, wurde im Rahmen der 1. Flächennutzungsplan-Fortschreibung geprüft. Laut der vom Büro Deni, Ravensburg, durchgeführten Natura 2000-Vorprüfung vom 11.04.2011 können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

8.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die Abgase des Kfz-Verkehrs auf der Landesstraße sowie zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung des

Ackerschlag (z.B. Ausbringung von Gülle, Staubaufwirbelung) ist die Luftqualität in geringem Umfang vorbelastet.

- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen bedingten Emissionen entfallen. Dafür ist durch Abgase aus dem Kunden- und Betriebsverkehr und aus dem Betrieb technischer Anlagen (v.a. Heizanlagen) mit erhöhten Schadstoff-Emissionen und damit mit einer stärkeren Belastung der Luftqualität zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete sind jedoch nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

8.2.1.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):

Wechselwirkungen sind in diesem Zusammenhang die im untersuchten Umweltausschnitt ablaufenden Prozesse, die sich aus der gegenseitigen Beeinflussung der Umweltbelange ergeben.

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Heftes "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie basierend auf der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

8.2.2.1 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Oberrauhen" und der örtlichen Bauvorschriften hier-

zu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter

8.2.2.2 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.

8.2.2.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes und des neuen Ortsrandes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den neuen Ortsrand und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraumes der Feldlerche und anderer Bodenbrüter (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen auf 10,00 m im Nordwesten, 12,50 m im zentralen Bereich des GE₄ und 9,00 m bis 11,00 m im Südosten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Sammlung und gedrosselte Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Nieder-

schlagswassers (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.2.4 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

8.2.2.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung einer Ackerfläche, Rodung eines kleinen Streuobstbestandes ohne besondere Artnachweise	Die Lebensräume "Acker" sowie "Obstwiese" werden durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Installation insektenschonender Lampen und Photovoltaikanlagen; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich
Überbauung einer Ackerfläche als Bruthabitat der Feldlerche	Das Nahrungs- und Bruthabitat der Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) wird durch Inanspruchnahme von Offenland durch gewerbliche Bebauung beeinträchtigt.	Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = März bis August)	Eingriff erheblich

8.2.2.6 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen auf etwa 7,52 ha	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen größtenteils verloren.	teilversiegelte Beläge; Abschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff erheblich

8.2.2.7 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des verschmutzten Niederschlagswassers; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird vollständig unschädlich abgeleitet.

8.2.2.8 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen; teilversiegelte Beläge (verminderte Aufheizung)	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da keine siedlungsrelevanten Kaltluftschneisen verbaut werden, die Pflanzungen einen thermischen Ausgleich und damit ein vorteilhafteres Kleinklima begünstigen und die von Bebauung freigehaltenen Flächen weiterhin klimatisch wirksam sein können.
Entfernung der kleinen Streuobstwiese	Verlust einer bioklimatisch aktiven Fläche	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen als Staub- und Schadstoff-Filter und tragen damit zur Luftreinhaltung bei. Insgesamt wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den vorgesehenen Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.

8.2.2.9 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von gewerblichen Baukörpern (Hallen) in gut einsehbarer ebener Lage am Stadtrand	Zusätzliche Baukörper mit eher landschaftsfremder Form wirken störend im Ortseingangsbereich. Die Fernsicht (z.B. vom Aussichtspunkt Hohkreuz-Kapelle nordwestlich der Stadt) wird negativ beeinflusst.	Durchgrünung der Bebauung; Baum- und Strauchpflanzungen als Eingrünung – dadurch Auflockerung der Gebäudekanten und Abschirmung eines Teils der Fassaden; Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft; Reduktion der ursprünglichen Gebäudehöhen; Einschränkungen zur Größe, Gestaltung und Beleuchtung von Werbeanlagen	Trotz der Eingrünung, der gestalterischen Vorschriften und des angrenzend bereits bestehenden Gewerbegebietes findet noch ein erheblicher Eingriff statt.

8.2.2.10 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.2.11 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf die Lebensräume "Acker" und "Obstwiese" sowie auf den Lebensraum der Feldlerche. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Die auszugleichende Fläche in m² beträgt für:

- die neuen Verkehrsflächen (Straße und Begleitgrün für Kreisverkehr, neue Erschließungsstraße und private Parkfläche): 4.337 m²
- das Gewerbegebiet (davon bis zu 80% überbaubare Grundstücksfläche): 88.790 m²

Von der Gesamtfläche (93.127 m²) entfallen 85.741 m² auf bestehenden Acker und 7.386 m² auf die vorhandene Wiese mit einigen Obstbäumen (Mittelstämme). Im Detail verteilt sich diese Fläche sowie die nicht auszugleichenden Flächen (z.B. zukünftige Grünflächen) auf folgende Biotoptypen:

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
37.10	Acker	97.500	4	4	390.000
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	7.386	13	13	96.018
45.40b	Obstbäume auf mittelwertigem Biototyp (Grundwert von 5 · 0,7 wg. Mittelstämmigkeit)	7.386	5	3,5	25.851
33.70, 60.50	Verkehrsbegleitgrün (Bestand)	4.882	4	4	19.528
60.21	Straßen (Bestand)	5.270	1	1	5.270
	Summe Bestand	115.038			536.667

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Gewerbegebietsfläche (80 % d. GE)	71.386	1	1	71.386
60.50	nicht überbaubare Fläche (20 % des GE)	17.847	2	2	35.693
60.21	Straßen (Bestand + neu, inkl. Kreisverkehr)	7.830	1	1	7.830
33.70, 60.50	Verkehrsbegleitgrün (Bestand + neu)	6.809	4	4	27.236
45.30a	Einzelbäume, Neupflanzung, 90 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 96 cm	8.640	6	6	51.840
13.80	Naturfernes Kleingewässer, bepflanzt	962	4	8	7.696
41.22	Baum-Strauch-Pflanzungen auf privater Grünfläche im S/SO zur landschaftlichen Einbindung	7.420	14	14	103.880
33.41	Private Grünfläche an der Straße (Fettwiese: Grundwert von 13 · 0,8 wg. Störungen durch Eintrag von Zierpflanzen/Gewerbegebietsverkehr)	1.609	13	10,4	16.734
33.41	Öffentliche Grünfläche zur Retention (Fettwiese: Grundwert von 13 ohne Abwertung, weil extensive Nutzung als private Grünfläche)	1.175	13	13	15.275
45.30a	Baumgruppen auf eben genannten Grünflächen, Neupflanzung, 16 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 96 cm	1.536	6	6	9.216
	Summe Planung	115.038			346.786

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	346.786
Summe Bestand	536.667
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-189.881

8.2.2.12 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 189.881 Wertpunkten.

8.2.2.13 Gesonderte Abarbeitung - Ausgleichsbedarf Lebensraum für die Feldlerche:

Im Bereich der geplanten Bebauung geht Lebensraum für die Feldlerche verloren. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Fläche ist erforderlich. Bei den ornithologischen Kartierungen wurden insgesamt drei Feldlerchen-Brutpaare auf bzw. in unmittelbarer Umgebung der Fläche nachgewiesen. Zwei weitere Brutpaare werden durch die zu erwartende Kulissenwirkung beeinträchtigt. Für diese ist ein Ausgleich auf einer anderen für die Art geeigneten Fläche zu schaffen.

8.2.2.14 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung bislang unversiegelter Ackerflächen sowie (in dem kleinen Bereich unter den Obstbäumen) unversiegelter Wiesenflächen. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung "8" – keine hohen oder sehr hohen Bewertungen). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde). Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,33 bzw. 2,66, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze, Straßenbegleitflächen) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen mit eingeschlossen.

Eingriffsfläche	Fläche in m ²	Wertstufe vor dem Eingriff (WvE)	Wertstufe nach dem Eingriff (WvE)	Kompensationsbedarf in BWE
zusätzlich versiegelbare Flächen Fl.-Nr. 133/5	7.263	2,333	0	18.945
zusätzlich versiegelbare Flächen restl. Fl.-Nrn.	68.610	2,666	0	182.914
Summe	75.873			201.859

8.2.2.15 Die Eingriffe ergeben somit einen Kompensationsbedarf von 201.859 BWE.

8.2.2.16 Gemäß der Fortschreibung der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom 07.02.2011) können die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet werden, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Da die zukünftig versiegelten Flächen ihre Funktionen nicht mehr erfüllen und daher mit "0" bewertet werden müssen, entspricht die momentane Bedeutung dieser Flächen gleichzeitig dem auszugleichenden Verlust nach ihrer Versiegelung. Als "worst case"-Annahme wird auch hier davon ausgegangen, dass die Funktionen teilversiegelter Flächen (z.B. private Verkehrsfläche, Begleitgrün) ihre Bedeutung in ähnlicher Weise verlieren wie die vollversiegelten Flächen. Im vorliegenden Fall beträgt daher der Kompensationsbedarf 799.147 Ökopunkte.

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
für die versiegelten Flächen Fl.-Nr. 133/5	7.263	3-2-2	2,33	9,33	67.764
für die versiegelten Flächen (restliche Fl.-Nrn.)	68.610	3-3-2	2,66	10,66	731.383
Summe	75.873				799.147

8.2.2.17 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

8.2.2.18 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

8.2.2.19 Schutzgut Landschaftsbild: In Folge der Errichtung von massiven Baukörpern (Hallen) auf einem Acker am Stadtrand entstehen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Diese werden jedoch durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich reduziert. Die vorgesehenen Pflanzungen schirmen die freie Landschaft vor Lichtemissionen aus dem Plangebiet ab. Durch die abschirmende und auflockernde Wirkung der Pflanzungen verbessert sich auch die Einbindung der Baukörper in die umliegende Landschaft, wodurch die freien Sichtbezüge in das

Gebiet minimiert und der zukünftige Stadtrand ansprechender gestaltet wird. Zudem erhöht sich durch die Baum-Strauch-Hecken die Strukturvielfalt vor Ort, so dass langfristig ein abwechslungsreicheres Landschaftsbild entstehen kann. Um die Fernwirkung der Bebauung und deren negativen Einfluss auf das Stadteingangsbild weiter zu minimieren, wurden zudem die ursprünglich festgesetzten Gebäudehöhen auf das unbedingt notwendige Maß gesenkt (max. Gebäudehöhe für den Großteil des Gebietes zwischen 9,00 m und 11,00 m; lediglich im zentralen Bereich des GE₄ 12,50 m). Auf Grund der genannten Maßnahmen in Verbindung mit der Durchgrünung des Plangebietes und den Festsetzungen zu Größe, Gestaltung und Beleuchtung von Werbeanlagen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

8.2.2.20 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.2.21 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf denselben Flächen statt, auf denen auch der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen wird. Der Ausgleichsbedarf von 201.859 BWE bzw. 799.147 Ökopunkten für das Schutzgut Boden erhöht sich dadurch nicht. Zur Erreichung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden dem Bebauungsplan zwei Flächen- bzw. Maßnahmenbündel zugeordnet. Bei dem ersten Flächen- bzw. Maßnahmenbündel handelt es sich um die Aufwertung von Riedwiesen an der Schussen. Diese befinden sich auf den Fl.-Nrn. 245, 248, 249, 250, 251, 251/1, 253/1, 253/2, 254, 255, 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche), 258 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche) und voraussichtlich auch 346/1 der Gemarkung Aulendorf. Das zweite Flächen- bzw. Maßnahmenpaket umfasst Renaturierungsmaßnahmen an der Schussen selbst auf den Fl.-Nrn. 329/2 (Teilfläche), 330 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche), 339, 370/3, 424 (Teilfläche), 425/2, 425/5 (Teilfläche), 447/2 (Teilfläche) und 1733 (Teilfläche). Zur Umsetzung dieser Gewässerentwicklungsmaßnahmen ist – im Gegensatz zu den Maßnahmen auf den zuerst genannten Ausgleichsflächen – ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Im Folgenden werden die beiden Flächenbündel getrennt behandelt.

8.2.2.22 Bei den ersten Ausgleichsflächen handelt es sich um einen Teil eines in der Moorkarte Baden-Württembergs M 1:50.000 (Blatt Weingarten L8122) verzeichneten Niedermooses ("Talmoor zwischen Schwaigfurter Weiher und Aulendorf", Nr. 8122_2.14e). Die durch Talversumpfung entstandenen Riedflächen grenzen zum Teil westlich, zum Teil östlich an die Schussen an. Die westlichen Flächen werden im Westen von einem Weg und der auf einem Damm verlaufenden Bahnlinie Bad Schussenried-Aulendorf begrenzt; an die östlichen Flächen schließt weiter östlich der Steeger See an (wahrscheinlich ein Toteisloch). Im Süden grenzen ein Weg, danach Wiesenflächen und Kleingärten an die Flächen an. Ein im Norden unmittelbar westlich der Schussen liegender Bereich ist zum Teil mit Fichten bestockt und geht in einen außerhalb der Flächen liegenden Feuchtwald über. Die westliche Fläche wurde im Zusammenhang mit der Begradigung und Tieferlegung der Schussen durch ostwärts führende Gräben entwässert und wird seitdem eher intensiv als Grünland bewirtschaftet. Die östlich der Schussen liegende Fläche, die ebenfalls inten-

siv genutzt wird, weist keine Gräben oder Hinweise auf Drainagen auf. Etwa in der Mitte der westlichen Fläche (Südwesteck der Fl.-Nr. 250) befindet sich eine Gehölzgruppe aus Strauchweiden und Holunder. Auch entlang der Wege im Süden und Westen stehen einige Bäume (vorwiegend Birken). Trotz der baulichen Veränderungen an der Schussen und der nachfolgenden Drainage steht das Grundwasser vermutlich immer noch hoch an. Auf den Flächen finden sich neben typischen Fettwiesenarten wie Löwenzahn, Weißklee und Sauerampfer auch etliche Feuchtezeiger (z.B. Mädesüß, Schilf, Kriechender Hahnenfuß, Pfennigkraut, Bach-Nelkenwurz, Frauenmantel, Großer Wiesenknopf, viele Seggen). Um den genauen Grundwasserstand zu ermitteln hat die Stadt Aulendorf ein geotechnisches Ingenieurbüro mit der Durchführung von Bodenerkundungen beauftragt. Da der Grundwassereinfluss und die Überschwemmungswahrscheinlichkeit von der Schussen wegwärts abnehmen, verzeichnet die Moorkarte unmittelbar in der Nähe der Bahnlinie kaum noch Moorböden. Die Erläuterungen zur Moorkarte geben für das o. g. Niedermoor folgende Schichtfolge an: über pleistozänen Schottern und Mergeln bis 80 cm mächtige Kalkmudde – einige Dezimeter Braunmoostorfe – Seggen-Schilftorfe – Seggenbruchtorfe. Durchschnittliche, gegen Süden abnehmende Mächtigkeit, 3-4 m. Auf Grund der anstehenden Moorböden, der Nähe zur Schussen (Überschwemmungen), dem hohen Grundwasserstand sowie wegen noch vorhandener Nasswiesen-Relikte in der Flora ist die Fläche zur Entwicklung naturnaher Riedwiesen sehr gut geeignet. Der im Norden angrenzende Feuchtwald gewährleistet in diese Richtung eine gewisse Abschirmung zu benachbarten Flächen. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Aufwertung der degradierten Riedwiesen zur Entwicklung artenreicher Nasswiesen, auch zur Förderung eines wichtigen Nahrungshabitats für den in und um Aulendorf vorkommenden Weißstorch. Die Renaturierung des Niedermoors steht zudem in Zusammenhang mit der geplanten Schussen-Renaturierung, die das zweite Ausgleichsmaßnahmen"paket" bildet. Die dafür benötigten Flächen unmittelbar am Fluss bleiben aus der ersten Ausgleichsfläche ausgeklammert (Fl.-Nrn. 338/1 (Teilfläche), 339, 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche) und 258 (Teilfläche)). Folgende Maßnahmen werden auf den Riedflächen umgesetzt (siehe auch Planskizze 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Das Grünland wird dauerhaft gesichert und ausgehagert. Die Fläche soll zweimal jährlich mit Entfernung des Mähguts gemäht werden (1. Schnitt nicht vor dem 15.06.). Auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten, um den Stoffeintrag in die Fläche zu reduzieren.
- Zur Wiedervernässung der westlichen Fläche werden die zur Schussen entwässernden Gräben durch den Einbau regulierbarer Wehre aufgestaut. Die vorhandenen Drainagen sind stillzulegen. Zwei bis drei Wochen vor jeder Mahd ist das in den Gräben aufgestaute und von Nährstoffen gesättigte Wasser abzulassen.
- Der tiefste Bereich, wo sich teils bereits wechsellasse Senken befinden, wird kleinflächig um ca. 0,30 m ausgebagert. Auf diese Weise wird die Ausbildung temporärer Kleingewässer

gefördert, die als Laichhabitat von Amphibien genutzt werden können. Die Uferbereiche sind als voll besonnte Flächen von Bewuchs freizuhalten. Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Boden, sind höchstens zwei kleine Gewässer anzulegen.

- Entlang der Wege im Süden und Westen werden (wenige) lockere Gehölzgruppen (u.a. aus Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und verschiedenen Strauchweiden) gepflanzt, um den Struktureichtum in diesem Bereich zu fördern.
- In einem max. 10 m breiten Übergangsbereich zu dem Wald im Norden wird mit demselben Ziel die Sukzession einzelner Gehölze zugelassen. Eine dichte Verbuschung ist jedoch durch entsprechende Pflege/Mahd zu vermeiden. Aktive Pflanzmaßnahmen finden hier nicht statt.
- Zur Förderung des floristischen Artenreichtums soll zusätzlich ein Regio-Saatgut (Mischung Feuchtwiese) eingebracht oder eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen durchgeführt werden.

8.2.2.23 Anmerkung: Um nachzuweisen, dass kein weiteres angrenzendes Grundstück im Eigentum eines Dritten durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt wird, wurde ein Ingenieurbüro mit der Erarbeitung eines Kurzgutachtens (hydrogeologische Begutachtung) beauftragt. Die Ergebnisse dieser Begutachtung liegen voraussichtlich in Kürze vor. Im Nordosten der westlichen Ausgleichsfläche befindet sich ein momentan noch in privater Hand befindliches Grundstück, das mit standortfremden, noch nicht hiebsreifen Fichten bestockt ist (Fl.-Nr. 346/1, 3.639 m²). Die Stadt hat mittlerweile vom Eigentümer des Grundstücks eine Zusage bekommen, dass sie dieses Grundstück erwerben kann. Bei der unten angeführten Bilanzierungen ist dieses Grundstück daher bereits mit berücksichtigt. Insgesamt kann mit den geplanten Maßnahmen eine Aufwertung um 265.192 Wertpunkte erzielt werden.

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese (Grundwert von 24 · 0,85 wegen Beeinträchtigung durch Düngung, Entwässerung)	66.298	24	20	1.325.960
	Summe Bestand				1.325.960
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese (Grundwert von 24 ohne Minderung wegen angestrebter Aufwertung im Hinblick auf Wasserhaushalt und Artenreichtum, siehe unten)	66.298	24	24	1.591.152
	Summe Planung				1.591.152
	Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				1.591.152

Summe Bestand	1.325.960
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 265.192

8.2.2.24 Das zweite Maßnahmenbündel umfasst eine Reihe von Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Schussen, die im Zuge der Wasserrahmen-Richtlinie geplant sind. Diese Maßnahmen beruhen auf einem Grobkonzept von ProRegio Oberschwaben. Die detaillierte, noch mit dem Landratsamt abzustimmende Planung wird das Büro Wasser-Müller aus Biberach erarbeiten. Bisher sind auf insgesamt drei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 3,23 ha unter anderem folgende, noch nicht abschließend festgelegte Maßnahmen vorgesehen (siehe auch Planskizze 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zentrale Teilfläche (Fl.-Nrn. 338/1 (Teilfläche), 339 und 1733 (Teilfläche)): Zwischen den beiden o.g. Wiesenflächen soll das bisherige Flussbett der Schussen aufgeweitet werden, um Retentionsräume und naturnahe Überflutungs- und Verlandungsflächen zu schaffen. Auf die ursprünglich vorgesehene Anlage großer Teiche soll jetzt verzichtet werden, auch um zusätzliche Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Durch Ausleitung in ein neu anzulegendes, stärker mäandrierendes Flussbett bei gleichzeitiger Verfüllung des alten Flussbettes sollen die Fließgeschwindigkeit verringert und der Strukturreichtum des Gewässers erhöht werden. Der neue Flusslauf soll abschnittsweise Uferabflachungen aufweisen und in seinen Randbereichen mit standortgerechten Gehölzen naturnah bepflanzt werden.
- Nördliche Teilfläche 1: Im Bereich der Fl.-Nrn. 370/3, 424 (Teilfläche), 425/2 und 425/5 soll ein Altarm reaktiviert bzw. wieder an den Flusslauf angebunden werden. Auch hier wird dazu der bisherige begradigte Flusslauf in Richtung des Altarmes verlegt und durch abschnittsweise Uferabflachungen und -aufweitungen naturnäher bzw. strukturreicher gestaltet.
- Nördliche Teilfläche 2: Hier wird ein 5 m breiter Streifen der Fl.-Nr. 447/2 (westlich der Schussen) erworben, um hier einen extensiven Gewässerrandstreifen als Pufferfläche zur angrenzenden Landwirtschaft zu schaffen. Langfristig ist auch der Erwerb eines 10 m breiten Streifens der Fl.-Nr. 355 (östlich der Schussen) angedacht. Hier fanden jedoch noch keine Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer statt.
- Südliche Teilfläche: Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 329/2 und 330 (10 m-Streifen entlang des Schussen-Westufers) finden eine Extensivierung des Gewässerrandstreifens und kleinflächige Renaturierungsmaßnahmen statt.

Die Kosten für die o.g. Gewässerentwicklungsmaßnahmen belaufen sich nach momentaner Schätzung des Landratsamtes Ravensburg auf insgesamt rund € 485.000,- (davon etwa Dreiviertel Baukosten sowie jeweils ein Achtel für Grunderwerb und Planung). Die Maßnahmen werden zu 70 % vom Land Baden-Württemberg gefördert. Als Ausgleich anrechenbar ist nur der Eigenan-

teil der Stadt (30%). Dieser betrüge nach obiger Schätzung € 145.500,-. Er wird jedoch vom Landratsamt Ravensburg auf Grund erfahrungsgemäß im Laufe der Umsetzung steigender Kosten mit € 170.000,- (entspricht 35 % Eigenanteil) angesetzt.

- 8.2.2.25 Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beträgt 223.024 Wertpunkte. Durch die auf den ersten Ausgleichsflächen angestrebte Aufwertung um 265.192 Wertpunkte sowie die Zuordnung der Renaturierungsmaßnahmen an der Schussen (mit anrechenbarem Wert von voraussichtlich € 170.000,-) kann der Eingriff in das Schutzgut unter Verbleiben eines deutlichen Ausgleichsüberschusses ausgeglichen werden. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.
- 8.2.2.26 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wie folgt: Der Verlust des Ackers wird durch die teilweise Wiedervernässung und Extensivierung (Vorgaben in Bezug auf Mahd und Düngung) von degradierten (momentan intensiv genutzten, zum Teil entwässerten) Nasswiesen ausgeglichen. Die Wiedervernässung der Riedwiesen rekonstruiert Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten, die auf extremere Standortbedingungen angewiesen sind, wie zum Beispiel bestimmte Libellen- und Heuschreckenarten. Der Verlust der Obstgehölze im nordwestlichen Plangebiet wird durch die Neupflanzung anderer heimischer, standortgerechter Gehölze auf den privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes kompensiert. Auf diesen Flächen entstehen Ersatzhabitate für siedlungstolerante Tierarten. Auch für Pflanzen wird der Lebensraum aufgewertet, da sich die Nutzungsintensität und der Nährstoffeintrag deutlich verringern (keine Düngung, keine Mahd, durch Aufgabe der Ackernutzung kein regelmäßiger Bodenbruch mehr). Die Renaturierungsmaßnahmen an der Schussen erhöhen die Struktur- und Nischenvielfalt am Gewässer und verbessern damit die Lebensraumqualität für die im und am Gewässer vorkommenden Tiere und Pflanzen.
- 8.2.2.27 Artenschutzrechtlicher Ausgleich: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Lebensraum der Zielart Feldlerche werden in Teilbereichen einer externen Fläche (Fl.-Nr. 260 der Gemarkung Zollenreute) ausgeglichen. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen etwa 66 ha großen Getreideacker unmittelbar nordöstlich der zur Bebauung anstehenden Fläche. Da im Umfeld bereits Feldlerchen vorkommen, ist die Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich geeignet. Folgende Maßnahmen werden hierzu umgesetzt (siehe auch Planskizze 3 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
- Bei der Ansaat des Getreideackers im Herbst ist die Sämaschine für einige Meter anzuheben, um Lerchenfenster zu schaffen. Dabei ist Folgendes zu beachten: Es sind Fenster im ausreichenden Abstand (mind. 100 m) von Wald, hohen und dichten Gehölzreihen, Gebäuden und stärker befahrenen Straßen einzurichten. Die Größe der Fenster beträgt 25 m², d.h. je nach Breite der Sämaschine ergeben sich folgende Abmessungen:
 - bei einer Breite von 3 m eine Länge von 6-8 m,

bei einer Breite von 4 m eine Länge von 4-6 m,

bei einer Breite von 6 m eine Länge von 3-4 m,

bei einer Breite von 8 m eine Länge von 3 m.

- Insgesamt sollen 15 Lerchenfenster angelegt werden. Eine weitere Pflege ist nicht erforderlich. Die Lerchenfenster werden im Weiteren genauso behandelt wie das restliche Feld.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Abarbeitung des Ausgleichsbedarfs für den Lebensraum der Feldlerche gesondert durchgeführt und fließt nicht in die oben angeführte Tabelle zu den Ausgleichsflächen mit ein.

- 8.2.2.28 Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff in den Brutlebensraum der Feldlerche wie folgt: Im Bereich der Ausgleichsfläche für die Feldlerche auf Fl.-Nr. 260 (Gemarkung Zollenreute) werden jedes Jahr bei der Ansaat des Getreides fünfzehn Lerchenfenster (insgesamt 375 m²) angelegt. Diese Maßnahme dient der Nutzungsoptimierung mit dem Ziel, die gefährdete Feldlerche wieder anzusiedeln bzw. die Dichte und den Bruterfolg der lokalen Population in großräumig offenen bzw. kulissenarmen Ackerlagen zu erhöhen. Gleichzeitig wirkt sich die Anlage von Lerchenfenstern auch auf die Wachtel und die Schafstelze positiv aus. Für ein Brutpaar werden etwa zwei bis drei Lerchenfenster benötigt. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung des Brutlebensraumes von fünf Brutpaaren innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes (Kulissenwirkung) wird dadurch vollständig kompensiert.
- 8.2.2.29 Schutzgut Boden: Die Auswirkungen der geplanten Bodenversiegelung werden außerhalb des Plangebietes auf den oben unter den Punkten 8.2.2.21 bis 8.2.2.24 beschriebenen Flächen ausgeglichen. Die erste Flächensammlung (Riedwiesen an der Schussen) umfasst 66.298 m². Durch die hier vorgesehenen Wiedervernässungs- und Extensivierungs-Maßnahmen kann voraussichtlich eine Aufwertung der Bodenfunktionen um 4 Ökopunkte pro m² erzielt werden (siehe Kapitel 6 des Entwurfs zur Fortschreibung der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"). Dies entspricht auf die Größe der Riedwiesen bezogen einer Aufwertung um 265.192 Ökopunkte. Die Maßnahmen auf der zweiten Flächensammlung (Renaturierung der Schussen auf ca. 32.292 m²) werden basierend auf den voraussichtlichen anrechenbaren Herstellungskosten bewertet, da sie trotz der vergleichswisen Kleinflächigkeit der Eingriffe zu einer großen ökologischen Aufwertung führen können (siehe Punkt 1.3.5 der Anlage 2 zur baden-württembergischen Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, "Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung"). Da im Regelfall € 1,- Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten entsprechen, erzielen die angedachten Maßnahmen mit geschätztem Kosten-Eigenanteil von € 145.500,- bis € 170.000,- eine Aufwertung um 582.000 bzw. 680.000 Ökopunkte. Mit beiden Maßnahmenbündeln zusammen können folglich 847.192 bis 945.192 Ökopunkte für das Schutzgut Boden erbracht werden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 799.147 Ökopunkten kann damit voll-

ständig abgedeckt werden. Sollten die Gewässerentwicklungsmaßnahmen wider Erwarten deutlich weniger kosten als momentan geschätzt, kann das dann verbleibende Defizit schutzgutübergreifend erbracht werden, da beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein deutlicher Überschuss erzielt werden kann.

- 8.2.2.30 Die o.g. Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wie folgt: Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung wird durch die Renaturierung degradierter Riedwiesen bzw. die Entwicklung extensiv genutzter Nasswiesen (Vorgaben in Bezug auf Mahd und Düngung) ausgeglichen. Durch den Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln wird der Boden in Bezug auf den Stoffeintrag entlastet. Dadurch reduzieren sich auch mögliche Belastungen des oberflächennah anstehenden Grundwassers. Die Wiedervernässung führt im besten Fall zur Reduzierung bzw. zum Stopp der Mineralisierung. Dadurch wird die Bodenfunktion "Standort für die natürliche Vegetation" aufgewertet. Durch die Pflanzung von Gehölzen in den Randbereichen wird die Bodenstruktur aufgelockert und gleichzeitig ein verbesserter Erosionsschutz erzielt. Durch die angrenzend geplanten Struktur- und Renaturierungsmaßnahmen an der Schussen vergrößert sich das Retentionsvermögen der Ausgleichsflächen. Dies verbessert die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt".
- 8.2.2.31 Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 8.2.2.32 Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 8.2.2.33 Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 8.2.2.34 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der erforderliche Ausgleichsbedarf durch die o.g. Maßnahmen vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich dazu schließt die Stadt mit dem Landratsamt Ravensburg (Untere Naturschutzbehörde) einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen ab. Die Stadt Aulendorf ist bereits im Besitz einiger Flächen und strebt an, die noch fehlenden Flächen in Kürze erwerben.

8.2.3 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 8.2.3.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus der aktuellen Flächennutzungsplan-Fortschreibung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einem interessierten Unternehmen mit konkreten Planungen für einen neuen Firmenstandort ein großes Gewerbegrundstück anbieten zu können sowie kleinere Gewerbeflächen z.B. für ortsansässige Handwerksbetriebe auszuweisen.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen fanden insgesamt sechs Begehungen mit Schwerpunkt auf der Avifauna statt. Hierzu liegt das artenschutzrechtliche Fachgutachten des Büros Sieber vom 11.07.2011 vor.

8.3.1.3 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg und "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" (Heft 23) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

8.3.1.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (inoffizieller Entwurf der Fortschreibung zur Arbeitshilfe vom 07.02.2011). Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.

8.3.1.5 Zu dem Projekt fand am 29.03.2011 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Naturschutz und Gewässer, Grundwasserschutz, Bodenschutz sowie das Sachgebiet Gewerbeaufsicht (Immissionsschutz) des Landratsamtes Ravensburg eine Stellungnahme abgaben. Die regionale Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen äußerte sich schriftlich zu der Planung (siehe ergänzter Ergebnismerk vom 29.04.2011).

Vom Landschaftsarchitekten Rolf Deni wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Fortschreibung eine Natura 2000-Vorprüfung zur geplanten gewerblichen Baufläche "Oberrauhen" erstellt (Fassung vom 11.04.2011).

Von der GBB-GrundBau Bodensee GmbH, Stockach, liegen ein Bericht zu den Bodeneigenschaften und zur Versickerung im Bereich der geplanten Gewerbegebiets-Flächen vom 15.07.2011 sowie eine Baugrunderkundung vom 23.09.2011 vor. Von der fm geotechnik GbR, Amtzell und Altusried, liegt zur Erschließung des Gewerbegebiets Oberrauhen ein geotechnisches Gutachten vom 04.10.2011 vor.

Zudem liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber mit Fassung vom 11.07.2011 vor.

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB, §4c BauGB):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Aulendorf zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gewerbeflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen und Naturdenkmälern aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

8.3.4.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 ausgewiesen.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 11,50 ha.

8.3.4.3 Etwa 40 m südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das gem. §32 NatSchG BW kartierte Biotop "Tümpel südlich Unterrauhen", das auch als (gleichnamiges) Flächennaturdenkmal geschützt ist. In etwa 70 m Entfernung liegt im Süden das gem. §32 NatSchG BW kartierte Biotop "Tümpel südöstlich Rugetsweiler". In einer Entfernung von mind. 700 m befindet sich im Südosten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel" (Nr. 4.36.066) eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Indirekte Beeinträchtigungen der Biotope können durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen vermieden werden. Die Betroffenheit des genannten FFH-Gebietes wurde im Rahmen der 1. Flächennutzungsplan-Fortschreibung geprüft. Laut der vom Büro Deni, Ravensburg, durchgeführten Natura 2000-Vorprüfung vom 11.04.2011 sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bei Umsetzung bestimmter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die in der Vorprüfung aufgeführten Maßnahmen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 8.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Aulendorf (Gemarkung "Zollenreute") zwischen der Landesstraße L285 im Nordosten und der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Rugetsweiler im Südwesten und Westen. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 100 m nordöstlich liegt die ehemalige herzogliche Domäne "Unterrauhen". Das überplante Gebiet ist überwiegend eben und wird momentan größtenteils als Getreideacker genutzt. In einem kleinen Teilbereich im Westen befindet sich ein alter Streuobstbestand. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper), auf das Schutzgut Tiere (Fläche als Lebensraum für Offenlandbrüter der 1. Priorität kartiert, Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) sowie der Streuobstbestand erhalten.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Hallen in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Gewerbegebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Aufwertung der ersten Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt durch Wiedervernässung, Anlage von Amphibien-Kleingewässern und Extensivierung momentan intensiv genutzter Riedwiesen; Renaturierung der Schussen auf den zweiten Ausgleichsflächen; Schaffung von Lebensraum für die Feldlerche durch Anlage von Lerchenfenstern auf einer dritten externen Fläche.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" sowie unter Verwendung des Hefts "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung der verbleibenden Schutzgüter. Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs erfolgen zum einen auf externen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 245, 248, 249, 250, 251, 251/1, 253/1, 253/2, 254, 255, 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche), 258 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche) und voraussichtlich 346/1 der Gemarkung Aulendorf, zum anderen durch Gewässerentwicklungs- bzw. Renaturierungsmaßnahmen an der Schussen (Fl.-Nrn. 329/2 (Teilfläche), 330 (Teilfläche), 338/1 (Teilfläche), 339, 370/3, 424 (Teilfläche), 425/2, 425/5 (Teilfläche), 447/2 (Teilfläche) und 1733 (Teilfläche)). Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird in verschiedenen Teilbereichen der Fl.-Nr. 260 der Gemarkung Zollenreute durchgeführt. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt 189.881 Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie

201.859 Bodenwerteinheiten für das Schutzgut Boden und kann vollständig abgedeckt werden.

- 8.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) umfassen vor allem die Erfolgskontrollen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Um zu prüfen, ob die Feldlerche die neu zu schaffenden Ersatzhabitate annimmt, sollen im ersten, zweiten und fünften Jahr nach dem Eingriff der Feldlerchen-Bestand und die Habitatsituation durch mindestens fünf Begehungen pro Kartierungsjahr erfasst werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu Werbeanlagen in den Baugebieten. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass schädliche Lichtemissionen in Richtung der freien Landschaft um das Planungsgebiet herum gelangen. Die Werbeanlagen sollten in dem Planbereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben. Darüber hinaus wird die Beleuchtung der Werbeanlagen zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln geregelt. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.
- 9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Die Stadt beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Randlage des Planungsgebietes im Stadtgebiet nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 11,50 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	8,92	77,6%
Private Verkehrsflächen (Parken)	0,11	1,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	1,35	11,7%
Private Grün- und Wasserflächen	1,00	8,7%
Öffentliche Grünflächen	0,12	1,0%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwassernetz/Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, Bad

Waldsee

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Entsorgungsunternehmen der Stadt Aulendorf
- 10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	670.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	152.000,-
Grünflächen mit Pflanzungen	€	50.000,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	250.000,-
Gesamt	€	1.077.000,-

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.07.2011 fanden die Überlegungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.07.2011 wie folgt Berücksichtigung:
- Aufnahme einer weiteren Ausgleichsfläche (südlicher Teil der Schussen-Renaturierung)
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Aulendorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.09.2011) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatsitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.09.2011 enthalten):
- Redaktionelle Ergänzungen der Festsetzung zu den Emissionskontingenten
 - Redaktionelle Ergänzung eines zusätzlichen Immissionsortes "IP 11" in den Festsetzungen

und in der Planzeichnung

- Änderung der Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ergänzung der zeichnerischen Darstellung, Zusammenfassen in einer Festsetzung, geänderte Formulierung)
- Redaktionelle Änderung der Plandarstellung der Privaten Verkehrsfläche und des Änderungsbereiches "Gewerbegebiet Achberg III"
- Ergänzung des Hinweises zur Minimierung baubedingter Auswirkungen um Aussagen zum Bodenschutz, Kürzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser um die Aussagen zum Bodenschutz
- Änderungen bei den Hinweisen "Minimierung baubedingter Auswirkungen und Bodenschutz" und "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Aufnahme eines Hinweises zur Stromversorgung
- Aufnahme eines Hinweises zu Telekommunikationseinrichtungen
- Aufnahme eines Hinweises zur baulichen Gestaltung
- Streichung eines Hinweises auf ein denkmalgeschütztes Ensemble außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und entsprechende Anpassung der Begründung
- Anpassung der Kostenaufstellung für die Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 10.04.2012 wurden die Ergebnisse der Besprechung am Landratsamt Ravensburg vom 20.09.2011 bezüglich der abwassertechnischen Erschließung sowie die geänderte Planungen des ansiedlungswilligen Unternehmens und der Erschließungsplanung eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

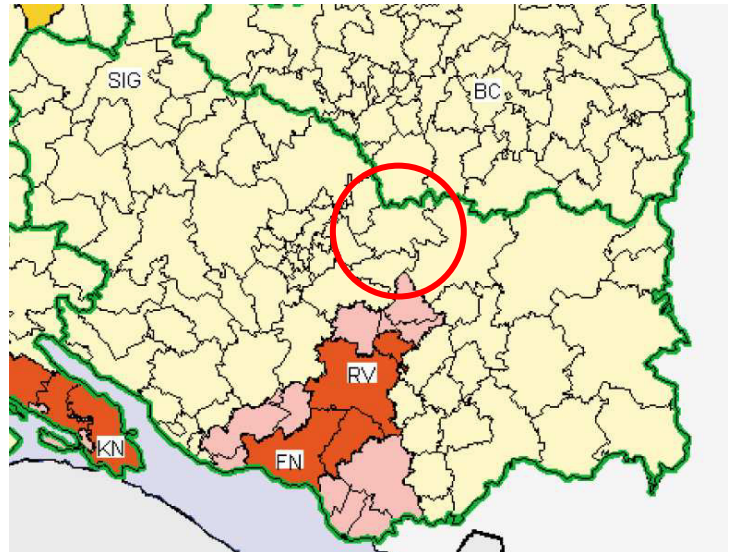
- Ausdehnung des Geltungsbereiches nach Südwesten (ca. 11m), Anpassung der privaten Grünfläche, der Festsetzung "Pflanzung" und der "Baumpflanzungen" in diesem Bereich
- Aufnahme GE-Flächen für Stellplätze (24 Stellplätze in Senkrechtaufstellung) statt Grünflächen im zentralen südlichen Bereich
- Geänderte Straßenplanung im östlichen Bereich aufgenommen; Anpassung der Verkehrsflächen, GE-Flächen, Grünflächen, privaten Verkehrsflächen und Baugrenzen sowie Aufnahme einer Versickerungsmulde in diesem Bereich

- Verschiebung des Versickerungsbeckens beim Kreisverkehr
- Erhöhung der Gebäudehöhe (H) im Gewerbegebiet 1 (GE1) um 0,50 m
- Erhöhung der Gebäudehöhe (H) im Gewerbegebiet 4 (GE4) um 2,50 m
- Änderung der Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser
- Aufnahme eines Leitungsrechtes im Westen (außerhalb "Carthago", auf Flst.-Nr. 133/2), Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung der Leitungsrechte im gesamten Bereich des Grundstückes "Carthago" (Flst.-Nrn. 271, 271/1, 271/2) an die aktuelle Erschließungsplanung, Anpassung der Baugrenzen
- Aufnahme der Abwasserdruckleitung entlang des Radweges
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Anpassung der Hinweise an die geänderte Erschließungsplanung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

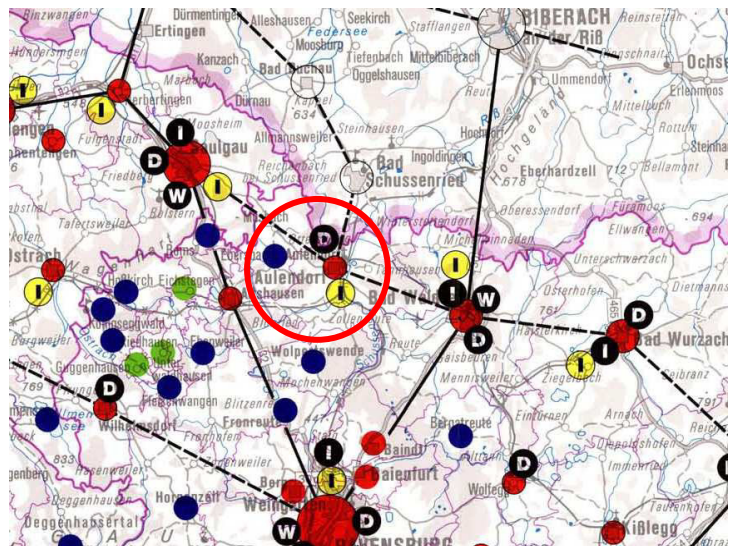
10.3.1.4 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Aulendorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.06.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.07.2012 enthalten):

- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung der Leitungsrechte
- Aufnahme von privaten Regenrückhaltebecken als Hinweis
- Aufnahme eines Hinweises zur Versorgung mit Strom und Telekommunikations-Leitungen
- Aufnahme eines Hinweises zu Werbeanlagen
- Herausnahme eines Hinweises zur Versickerung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderung der Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

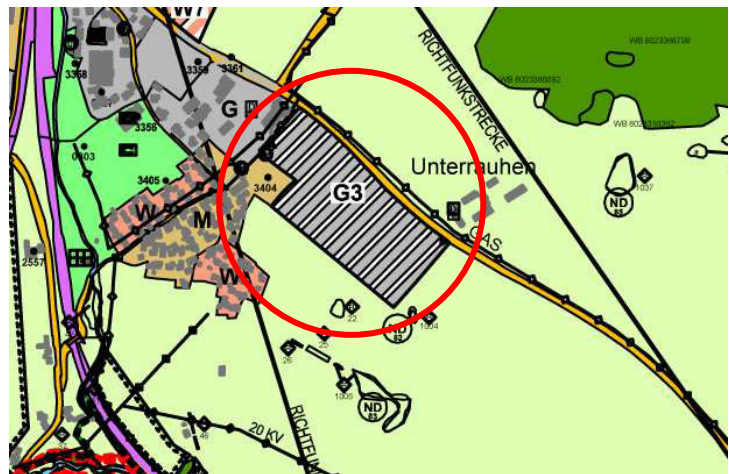
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 zu 2.1.1 "Raumkategorie"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung", Darstellung der Stadt Aulendorf als Siedlungsbereich sowie Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe sowie Dienstleistungseinrichtungen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Fortschreibung, Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G3) in Planung



Blick von Südosten entlang des bestehenden Rad- und Fußweges über das Planungsgebiet, im mittleren Bildhintergrund die Bestandsgebäude im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III"



Blick von Nordosten über das Planungsgebiet auf die Biotope, im rechten Bildhintergrund die Bestandsgebäude im Bereich "Lindenweg"



Blick von Norden in Richtung der Bestandbebauung im Bereich "Bergstraße" und "Lindenweg"



Blick von Osten auf den nördlichen Bereich des Planungsgebietes; im Vordergrund die Landesstraße L 285 und der bestehende Fuß- und Radweg; im rechten Bildhintergrund die Bestandsgebäude im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III"



Blick von Südosten entlang der Landesstraße L 285; rechts der Bereich des geplanten Kreisverkehrs und der geplanten südlichen Zufahrts-/ Erschließungsstraße



Blick von Südwesten entlang der geplanten südlichen Grenze des Planungsgebietes; im Bildhintergrund die herzogliche Domäne "Unterrauhen"



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2011. Der Beschluss wurde am 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (Wiederholung der Bekanntmachung am 22.07.2011).

Aulendorf, den 23.04.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.04.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.08.2011 bis 01.09.2011 (Billigungsbeschluss vom 18.07.2011; Entwurfsfassung vom 18.07.2011; Bekanntmachung am 22.07.2011) sowie in der Zeit vom 14.05.2012 bis 08.06.2012 (Billigungsbeschluss vom 23.04.2012; Entwurfsfassung vom 10.04.2012; Bekanntmachung am 04.05.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den 23.04.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 29.03.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 27.07.2011 (Entwurfassung vom 18.07.2011; Billigungsbeschluss vom 18.07.2011) sowie mit Schreiben vom 08.05.2012 (Entwurfassung vom 10.04.2012; Billigungsbeschluss vom 23.04.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aulendorf, den 23.04.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.04.2013 über die Entwurfsfassung vom 28.06.2012.

Aulendorf, den 23.04.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Oberrauhen" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie den örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 28.06.2012 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den 30.04.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Oberrauhen" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den 06.05.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Oberrauhen" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Achberg III" sowie den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den 06.05.2013

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.07.2011
Plan geändert am: 18.07.2011
Plan geändert am: 14.09.2011
Plan geändert am: 10.04.2012
Plan geändert am: 28.06.2012

Planer:

.....
(i.A. A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.