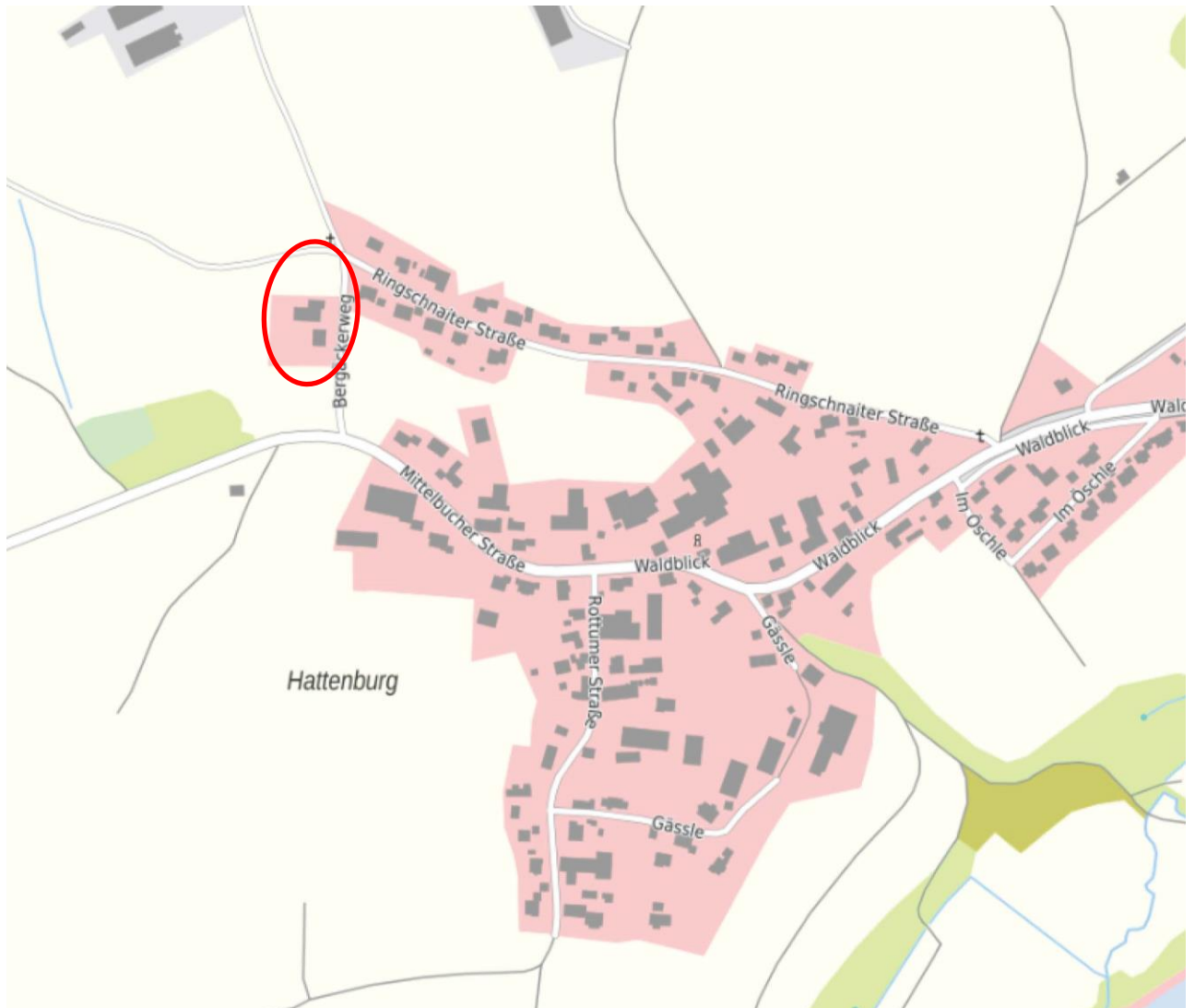




ABRUNDUNGSSATZUNG „BERGÄCKERWEG“ IN HATTENBURG

Fassung vom: 04.11.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des KommunalabgabenG und der Gemeindeordnung vom 2.12.2020 (Gbl. S.1095)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am 2022 in öffentlicher Sitzung die Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 04.11.2022. Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungsflächen ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500 (A3-Format) in der Fassung vom 04.11.2022
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 04.11.2022

§ 3 Ergänzungsflächen

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Abrundungsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

zu der Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Abrundungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung im Stadtbauamt Ochsenhausen, Marktplatz 31 in 88416 Ochsenhausen während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Abrundungssatzung und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Beschluss durch den Gemeinderat

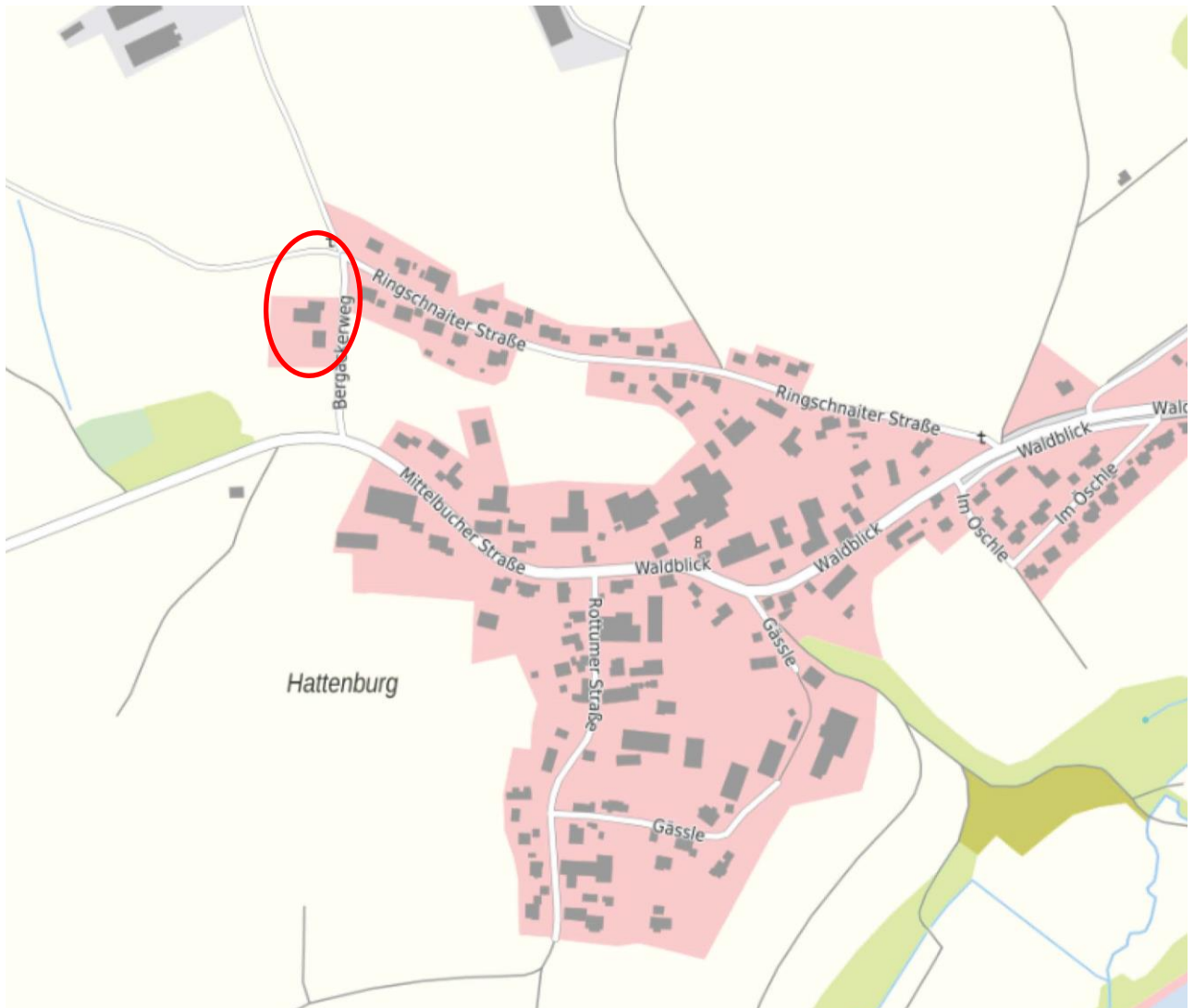
Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 04.11.2022



VERFAHRENSVERMERKE

zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1) BauGB | am | 24.05.2022 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 03.06.2022 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | 03.06.2022 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 07.06.2022
08.07.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 22.11.2022 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung der Abrundungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom 04.11.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | bis | |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Stadt Ochsenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Abrundungssatzung mit Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Abrundungssatzung mit Begründung

am

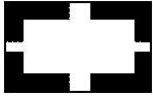
Stadt Ochsenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (*Zahlenwerte sind Beispielwerte)



- 1.1 Räumliche Abgrenzung der Abrundungsflächen**
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

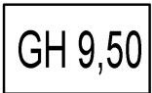
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 Abs.1 BauNVO



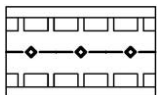
- 1.5 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Baufeld gem. Planeintrag**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



- 1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des vorhandenen umgebenden Geländes entlang des geplanten Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. beim Flachdach Oberkante (OK) Attika.



- 1.7 Vorhandene Wasserleitung mit Freihaltebereich (Leitungsrecht)**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

- 1.8 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

1.9 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Kompensationsmaßnahmen **innerhalb** des Plangebietes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

Maßnahme A1: Dachbegrünung

Das Flachdach des Carports ist extensiv zu begrünen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,2 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherkapazität von 20 – 30 l/m². Die Dachneigung beträgt optimalerweise 2 – 3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste, Kap. 4). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 4.1, 4.2) sind zu beachten.

Optional können zur Erhöhung der Biodiversität der Flora und Fauna (insbesondere Wildbienen, Käfer/Laufkäfer, Spinnen, aber auch Bodenlebewesen wie Regenwürmer, Asseln, Schnecken und Wirbeltiere wie Vögel) auf 20 – 30 % der Dachfläche gleichmäßig verteilt Biodiversitätsbausteine aufgebracht werden. Dies sind beispielsweise Sandinseln, Totholzhäufen, Bereiche mit steinigem Material und Substratanhäufungen, die auch mit geeigneten Stauden bepflanzt werden können. Nisthilfen für Insekten können ebenfalls integriert werden. Windgefährdete Objekte sind entsprechend zu sichern. Aufgrund der ungleichen Substratverteilung können nach Regenereignissen temporäre Pfützen entstehen.

Durch den Carport stehen insgesamt 52 m² zu begrünende Dachfläche zur Verfügung.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrüneten Dachflächen durch die Stadt Ochsenhausen im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 52 m² der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Dachflächen eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Dies ist dann der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

1.10 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Kompensationsmaßnahmen **außerhalb** des Plangebietes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bewertung des Eingriffs und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt weiterhin ein **Kompensationsbedarf von 12.426 Ökopunkten.**

Um eine Vollkompensation des Eingriffs zu erreichen sind daher zusätzliche **externe Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich.

Für den Ausgleich werden Obstbäume gepflanzt auf den aneinandergrenzenden Flurstücken 140 und 146 in der Gemarkung Spindelwag in Rot an der Rot, welche sich im Eigentum der Bauherren befindet (siehe Abbildung 3).

Die Flächen werden derzeit mit Schafen beweidet, daher wird die Aufwertung zu einer Streuobstwiese mit einem Streuobstbestand (45.40c) auf einem mittel- bis hochwertigen Biotoptyp (33.51 Magerweide mittlerer Standorte) mit 2 Ökopunkten pro m² angerechnet. Um das Ausgleichsdefizit von 12.426 ÖP auszugleichen müssen auf mindestens 6.213 m² Obstbaumhochstämme gepflanzt werden. Die Flurstücke haben zusammen eine Fläche von 19.877 m² neben Feldgehölzen und einer sehr kleinen Ackerfläche verbleiben 15.000 m² auf denen Obstbäume gepflanzt werden können (siehe Abbildung3).

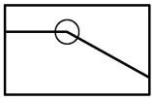
In der in Abbildung 3 eingezeichneten Fläche, sind auf 6.213 m² regionaltypischen Obstbaum-hochstämmen zu pflanzen in einem Raster von 10 m x 15 m. Dabei ist das geltende Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Damit müssen mindestens 41 Obstbäume gepflanzt werden. Bestandsgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Mögliche Obstbaumsorten gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

1.11 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

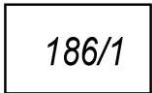
Pflanzenauswahl		A1 Dachbegrünung	A2 Obstbaumpflanzung
Obstbäume			
Obstbäume, alte einheimische/regionaltypische Sorten siehe nachfolgende Tabelle			X
Saatgut			
Saatgut für artenreiche Dachbegrünung, z.B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen		X	
Äpfel	Berner Rosenapfel, James Grieve, Bittenfelder, Brettacher, Danziger Kantapfel, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Josef Musch, Hauxapfel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel		
Birne	Alexander Lucas, Conference, Albecker Birne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne		
Steinobst	Italienische Zwetschge, Hanita, Hauszwetschge		

2. Hinweise

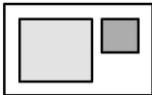
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. **Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.** Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

2.6 LBodSchAG

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

2.7 LKreiWiG

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m³ ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

2.8 GeiG:

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

2.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Steinhausen-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.10 Pflanzlisten

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm, Pflanzung auf der Ausgleichsfläche mit Dreibock und Verbisschutz (aufgrund der Beweidung).

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind mit einem Wühlmausschutz an den Wurzeln und einem Verdunstungsschutz am Stamm zu pflanzen.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen.

Dachbegrünung: soll 1-2x im Jahr zur Kontrolle begangen werden. Dabei werden hohe Vegetationsbestände gemäht und unerwünschte Gehölze entfernt. Das Mähgut muss dabei entfernt werden. Die Biodiversitätsbausteine sind zu kontrollieren, ggf. zu reinigen bzw. frei zu mähen.

3. Anlagen

3.1 Lageplan zur Satzung in der Fassung vom 04.11.2022

3.2 Begründung in der Fassung vom 04.11.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Begründung

zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Planungsziel
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Landwirtschaft
 - 6.4 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
 - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Umweltschützende Belange
 - 9.1 Artenschutz
 - 9.2 Eingriffsregelung
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst ca. 2.800 m² mit einer östlichen Teilfläche der Flurstücke **Nr. 186/1 und 186/2**.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Gemeindeverbindungsweg Flurstück Nr. 188,
Im Osten durch den Bergäckerweg Flurstück Nr. 188/1,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 186,
Im Westen durch die westliche Teilfläche **der Flurstücke Nr. 186/1 und 186/2**.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ochsenhausen, Ortsteil Hattenburg, westlich des Bergäckerweges. Es schließt westlich an den bestehenden Siedlungsrand an.

Derzeit befinden sich bereits ein Wohnhaus sowie ein Stall im südöstlichen Bereich des Flurstückes.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.

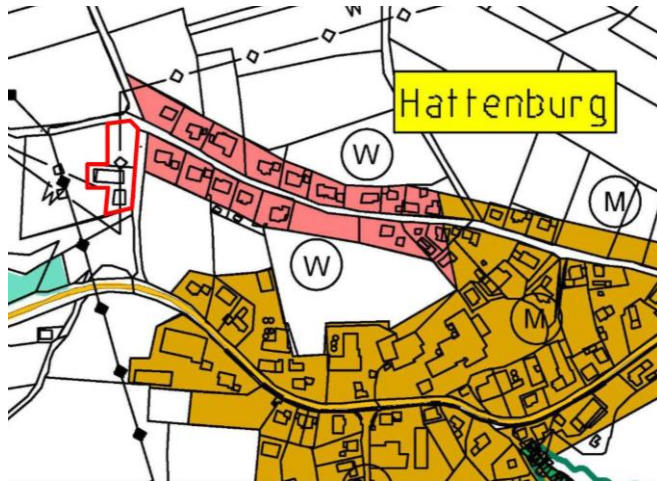


Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Abrundungsflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Die seit Juni 2021 rechtswirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der FNP soll im Zuge der Berichtigung zeitnah angepasst werden.

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 186/1 haben eine Bauvoranfrage gestellt, für die in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Ochsenhausen bereits das Einvernehmen hergestellt wurde.

Im Vorfeld wurde von den Grundstückseigentümern eine Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Das Plangebiet der Abrundungsfläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Aufstellung einer Abrundungssatzung erforderlich.

Planungsziel

der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Abrundungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB in die Satzung. Die Stadt Ochsenhausen macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann von Osten über den vorhandenen Bergäckerweg oder von Norden über die Ringschnaiter Straße erfolgen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zu Versickerung gebracht werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6.3 Landwirtschaft

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll durch Abrundungssatzungen nicht beeinträchtigt werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

6.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

7. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, werden im normativen Teil der vorliegenden Satzung sowohl Maßnahmen zur Kompensation der durch den Vollzug der Abrundungssatzung möglichen Eingriffe, (siehe Ziffer 9.) als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine gemischt genutzte, landwirtschaftlich geprägte Bebauung und durch Wohnnutzungen.

Die mit der Abrundungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Festzuhalten bleibt, dass sich das hier geplante Wohngebäude nach der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der **Vollgeschosse**, zur höchstzulässigen **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m² sowie zu **max. Gebäudehöhen** (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

In der **nicht überbaubaren Grundstücksfläche** sind Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Vorhandene **Versorgungsleitung**, hier: Wasserleitung wird über **Leistungsrechte** gesichert.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Flachdächer sind extensiv zu begrünen vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind **insektenschonende Leuchtkörper** zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf dem Grundstück nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes eingehend zu betrachten.

9.1 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 04.11.2022)

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleiben Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Um dessen Funktionen und Wertigkeit wiederherzustellen, müssen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchgeführt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt laut Maßgabe des zuständigen Landratsamtes gemäß der Ökokonto-Verordnung.

Zusätzlich zu den Biotoptypen wird im Rahmen der Ökokonto-Verordnung der Wert des Bodens bilanziert, was den Tabellen 3 und 4 zu entnehmen ist. Die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ wurden von den Bodendaten der Stadt Ochsenhausen entnommen. Die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist mit „mittel“(2), die Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit „hoch (3)“ und die Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist mit „mittel (2) eingestuft.

Zusammenfassend aus der Bilanzierung ergibt sich:

Bewertung des Schutzgutes Biotope nach Anlage 2 der ÖkokontoVO

Erforderlicher Ausgleich (Bestand - Planung): - 8.955 Ökopunkte

Bewertung für das Schutzgut Boden und Grundwasser:

Erforderlicher Ausgleich Boden & Grundwasser
(Bestand – Planung): - 3.471 Ökopunkte

Erforderlicher Gesamtausgleich: - **12.426 Ökopunkte**

Interne Kompensation: Maßnahme A1: Dachbegrünung

Externe Kompensationsmaßnahme: Die fehlenden 12.426 Ökopunkte werden über eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht.

Für den Ausgleich werden Obstbäume gepflanzt auf den aneinandergrenzenden Flurstücken 140 und 146 in der Gemarkung Spindelweg in Rot an der Rot, welche sich im Eigentum der Bauherren befindet (siehe Abbildung 3).

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 24.05.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 22.11.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt die Abrundungssatzung vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom **04.11.2022**

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 04.11.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner