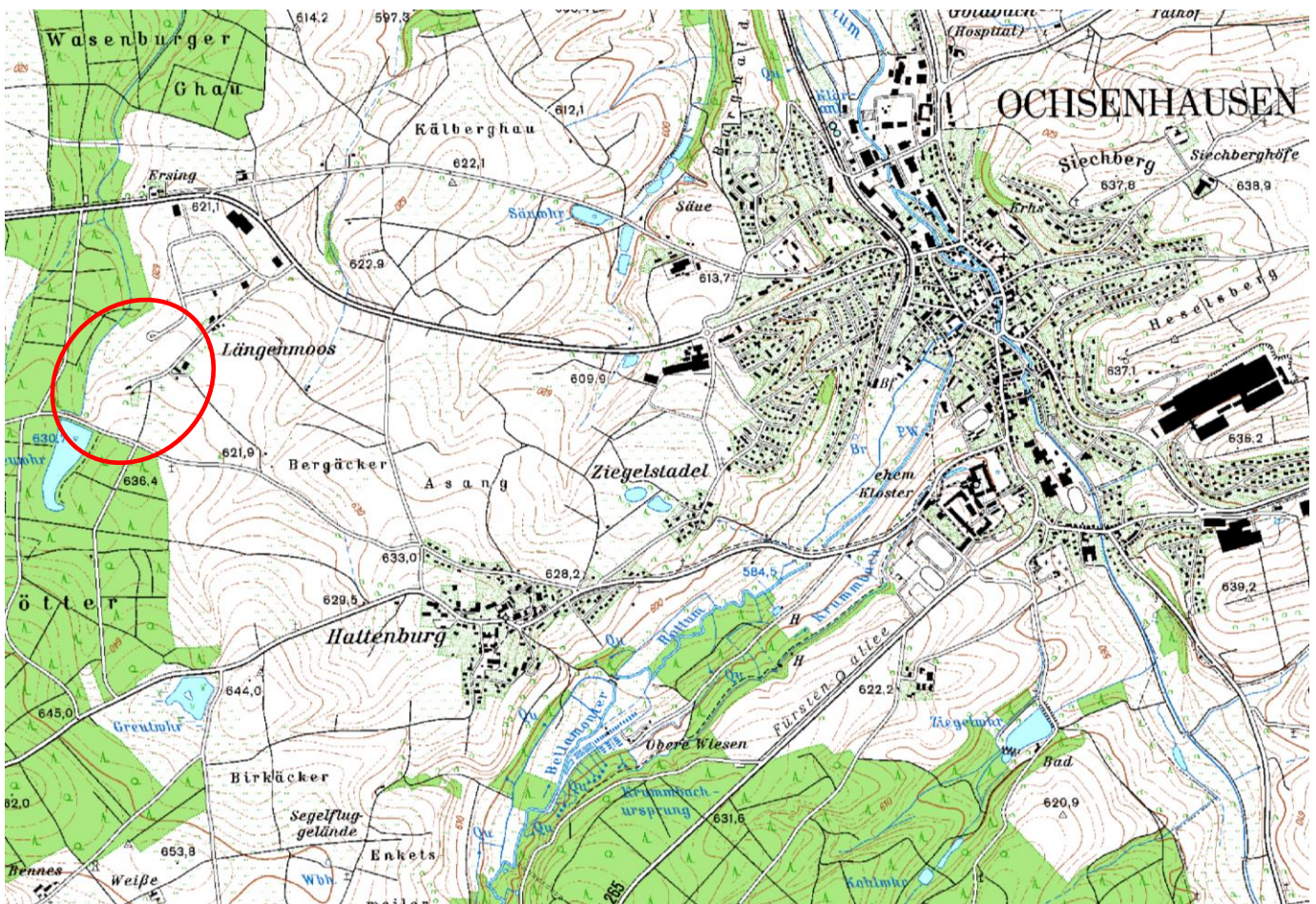


III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

Fassung vom: 29.09.2023



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen - 2. Änderung + Erweiterung“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 15.05.2023 – 16.06.2023** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	Regierungspräsidium Tübingen	31.05.2023
1.2	Regionalverband Donau-Iller	06.06.2023
1.3	IHK Ulm	14.06.2023
1.4	Handwerkskammer Ulm	14.06.2023
1.5	Telekom	10.03.2023
1.6	Thüga Energienetze GmbH	12.06.2023
1.7	Zollikofer GmbH & Co.KG	15.05.2023
1.8	Vodafone Deutschland GmbH	14.06.2023

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 LRA Biberach 13.06.2023

1. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

(Herr Müller; Tel: 07351/52-6485; gerold.mueller@biberach.de)

Es wird nochmals drauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren nach § 8 III BauGB geändert werden muss.

Bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5.11: Die entsprechende gesetzliche Vorgabe zur PV-Pflicht befindet sich inzwischen unter § 23 KlimaG-BW (Klimaschutz- und KlimawandelanpassungsG BW).

Ziffer 1.12, 1.13 Pflanzgebote

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die Überwachung der Umsetzung und den Erhalt der öffentlichen und privaten Pflanzgebote die Gemeinden nach § 178 BauGB verantwortlich sind.

Es wird darum gebeten, Änderungen die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung für das weitere Anhörungsverfahren bzw. zu den Unterlagen

Wird berücksichtigt.

Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden. Nach der Sommerpause soll im Gemeinsamen Ausschuss die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise Ziffer 5.11 werden entsprechend ergänzt.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

des Satzungsbeschlusses zu nehmen sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange.

Naturschutz:

(Frau Spranz; Tel: 07351/52-6189; laura.spranz@biberach.de)

Nach § 33a NatSchG sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten. Eingriffe in die, bzw. Umwandlung der Streuobstwiese sind entsprechend ohne Genehmigung der UNB nicht zulässig und vorrangig zu vermeiden. Nach § 33a Abs. 2 NatSchG sind Ausnahmen bei überwiegend öffentlichem Interesse vom Umwandlungsverbot möglich.

Da der Gesamtbestand hier aber erhalten bleibt und nur ein Teilbereich (5 Bäume) durch das Vorhaben gerodet werden müssen, schlägt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) folgendes Vorgehen vor:

Die Bäume sind aufgrund des Time-lags (höhere Wertigkeiten der jetzigen Bäume als geplante Neupflanzungen) in einem Faktor von 1:2 zu ersetzen und die gefälltten Bäume sind als Totholz-Torsos an einer geeigneten Stelle aufzustellen. Ein entsprechender Plan ist mit der UNB abzustimmen und vorzulegen. Zudem muss detailliert erläutert werden, inwiefern die beschriebenen Höhlen in den zu fällenden Bestandsbäumen als potentielle Habitate zu werten sind, damit die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die weiteren eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind vollständig. Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen grundsätzlich ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung, die Pflanzgebote, der Verweis auf artenreiche Wiesenmischungen und die Fassadenbegrünung werden ausdrücklich begrüßt.

Auf folgende Punkte wird hingewiesen mit der Bitte um Anpassung:

Der Biotoptyp 60.60 „Garten“ ist im Gewerbegebiet normalerweise nicht vorzufinden. Dies ist daher entweder zu begründen oder es ist in der Bilanz der Biotoptyp „kleine Grünfläche“ (60.50) zu verwenden.

Da davonausgegangen wird, dass das naturnahe Regenrückhaltebecken nicht dauerhaft unter Wasser steht, kann der Biotoptyp 13.80b „Naturnahe Bereiche eines anthropogenen Stillgewässers“ nicht angewendet werden. Wir empfehlen das Wasserwirtschaftsamt zu konsultieren, um zu prüfen, ob die Bepflanzung mit Hochstauden möglich ist. Dann wäre der entsprechende Biotoptyp „Hochstaudenflur“

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Für die 5 gefälltten Bäume werden 10 Bäume nachgepflanzt, diese sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme und der Maßnahme E die Streuobstbestände anlegen.

In den zu fällenden Bäumen waren keine Baumhöhlen, der Start brütete in einem Nistkasten der umgesetzt wird.

Das Aufstellen der Baumtorsos wird als kritisch eingestuft und ist mit immensem Sicherheitsaufwand verbunden. Nachdem nachweislich keine Baumhöhlen dort vorkommen, wird vorgeschlagen, die Bäume als Totholzbäume in die neuen Bestände Maßnahme E zu legen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Biotoptyp wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Planung des neuen Beckens wurde an den Biotoptyp angepasst. Es werden kleinere Flächen im Dauerstau eingerichtet und die umliegenden Flächen verbleiben wie geplant als Wechselfeuchte Stauden-/Grasflur. Die

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

35.41 anzuwenden.

Pflanzgebot 2: Die pauschale Bewertung einer Feldhecke (Biotoptyp 41.22) ist näher auszuführen, da dies der Wertigkeit einer 3-reiheigen Hecke entspricht und dies aufgrund der teilweise geringen Flächengröße unrealistisch erscheint.

M1 Streuobstwiese: Eine mögliche Düngung mit Festmist ist mit der UNB vorab abzustimmen. Zur Befestigung sind pro Baum zwei Stützpfähle aus heimischem Holz anzubringen und zusätzlich ein Verbisschutz in den ersten Jahren. Mit der Maßnahme ist auch die Pflicht zur Pflege in Form eines jährlichen Erziehungsschnittes in den ersten Jahren und nach ca. fünf bis zehn Jahren in Form eines Pflegeschnittes alle 2 bis 3 Jahre verbunden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme D: Außerdem möchten wir auf die Bedenken bezüglich der Renaturierung des Wasserwirtschaftsamtes hinweisen. Dies ist zuerst abzustimmen, bevor der Ausgleich genehmigt werden kann. Insbesondere die Bodenbewertung ist mit der UNS abzustimmen.

Maßnahme E: Die pauschale Anrechnung von 4 Ökopunkten als Bodenmaßnahme (und auch der Bilanzierung mit 25 Ökopunkten) kann in dieser Form nicht anerkannt werden. Wir bitten um genauere Ausführungen oder Anpassung an die Bewertung der anderen Streuobstwiese. Zudem muss die Bepflanzung ggfs. aufgrund des Artenschutzes (Fledermaus siehe unten) angepasst werden.

Maßnahme G Dachbegrünung: Bei der bei der Bewertung der Planung ist die Fläche der Dachbegrünung von der zu versiegelnden Flächen in der Planung abzuziehen. Die UNS weist nochmals explizit darauf hin, dass wenn weniger als 16.316 m² der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen werden, jedoch versiegelt werden, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit auf dem jeweiligen Grundstück Bauantragstellers zu kompensieren. Dies ist dann der UNB aktenkundig anzuzeigen.

Die Erfassungsmethodik und Schlussfolgerungen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nachvollziehbar (außer den oben genannten Punkten bezüglich des Streuobstbestandes) und werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (UNS) akzeptiert. Die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die folgenden (beschriebenen und von der UNS ergänzten) Maßnahmen eingehalten werden:

Bilanz der Flächen wurde in Rücksprache mit der UNB angepasst

Die Bewertung der Feldhecke wird angepasst, da nicht durchgehend eine 3-reihige Hecke gepflanzt werden kann. Es werden 2 Ökopunkte/m² abgezogen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde an die aktuelle Situation angepasst. Der Gewässerrandstreifen beträgt 5 m da das Baugebiet dem Innenbereich zugeordnet ist. Einer Renaturierung des Neuweihergrabens steht vor diesem Hintergrund nichts entgegen. Teile des Gewässerentwicklungsplanes sind bereits Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme D. Die Bodenbewertung wurde mit der UNB abgestimmt.

Auf die Anrechnung der Bodenmaßnahme wird verzichtet, die Anrechnung der Streuobstwiese wird angepasst. Die Bepflanzung wird als Leitlinie für die Fledermaus angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Als Ersatz für die Brutstätten des Stars werden am nördlichen Waldrand, am Rand des Vorhabengebiets drei geeignete Starenkästen mit Einflugloch 0,45 mm aufgehängt (z. B. Schwegler Typ 1 SP). Das Anbringen muss von einer fachkundigen Person, in entsprechender Exposition und Höhe erfolgen. Eine jährliche Reinigung der Nisthilfe muss gewährleistet sein. Die Umsetzung der Maßnahme muss als CEF-Maßnahme vor Baubeginn und bis spätestens 01.02.2024 erfolgen und der Nachweis unaufgefordert der UNB vorgelegt werden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aufgrund des erhöhten Vorkommens von Fledermäusen im Süden ist in Absprache mit der UNB die genaue Bebauung, Bepflanzung und Beleuchtung abzustimmen. Aus Sicht der UNB ist das Anlegen des Streuobstbestandes keine ausreichende Maßnahme um eine neue Leitlinie darzustellen und die Immissionen ausreichend abzuschirmen. Erforderlich ist eine dichte und höhere (an das Bestandgebäude angepasst) Eingrünung der Standorte zum Offenland hin und es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden.

Die Maßnahme für den Ausgleich wird aufgeteilt und ein ca. 10 m breiter Heckenstreifen mit Überhälter eingeplant (Ausgleichsmaßnahme B). Die Streuobstwiese (Maßnahme C) verringert sich damit um eine Baumreihe, die Bilanz wird angepasst.

Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LEDLampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von idealerweise 2.000 jedoch max. 2.700 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung) Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es ist keine beleuchtete Reklame zulässig und keine Standortbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten.

Wurde berücksichtigt.
Ist in Ziffer 1.13.3 festgesetzt.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Streuobstbestandes kommt der festgesetzten insektenfreundlichen Beleuchtung eine hohe Wichtigkeit zu. Die vorgesehene Beleuchtung darf gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG nicht in die geschützten Streuobstbestände hineinstrahlen.

Wurde berücksichtigt.
Ist in Ziffer 1.13.3 festgesetzt.

Rodungen und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Schutzzeiten des § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG zulässig, d.h. nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar.

Wurde berücksichtigt.
Keine weitere Abwägung erforderlich

Eine abschließende Stellungnahme seitens der UNB ist erst nach vollständigem Eingang und Prüfung der o. g. beurteilungs- und genehmigungsrelevanten Unterlagen möglich.

Eine Wiedervorlage mit den o. g. Unterlagen ist erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutzbeauftragter**05.06.2023**

Die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan beinhalten nun einen Umweltbericht mit Anlagen und einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Im Umweltbericht, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchst. a - h, § 1a Abs. 3, § 2 Abs. 4 und Anlage 1, alle BauGB, umfassend dargestellt sowie die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter analytisch bewertet. Ausstehend sind

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bewertungen zu Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Belangen nach § 1 Abs. 7 Buchst. a - d gem. § 1 Abs. 7 Buchst. i, alle BauGB. Um entsprechende Ergänzung wird im weiteren Verfahren gebeten.

Folgende Hinweise und Ergänzungen werden vorgetragen:

1. Schutzgüter

1.1 Fläche

- Im Plangebiet kommt der Bestandsbewertung des Schutzguts entgegen der gegenständlichen Bewertung „gering bis mittel“ (vgl. UB Ziff. 5 S. 27) eine hohe Bedeutung zu. Das Schutzgut kann grundsätzlich nicht flächengleich und qualitativ kompensiert werden.

- Die anhaltenden Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrsflächen seit 2000 bis 2021 im Stadtgebiet Ochsenhausen von 96 ha (~ 4,36 ha/Jahr¹) entsprechen keiner nachhaltigen lokalen Entwicklung. Jede erneute Flächeninanspruchnahme, unabhängig vom Zerschneidungsgrad (vgl. UB Ziff. 5 S. 26), befördert den anhaltend hohen Flächenverbrauch in Baden-Württemberg, der deutlich von der Nachhaltigkeitsstrategie 2030 der Bundesrepublik Deutschland und selbst des Landes Baden-Württemberg abweicht.

1.2 Boden

- Es wird erneut und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bodenbewertung unter Bezug auf die Bodenschätzungsdaten nicht dem tatsächlichen ökologischen Stellenwert und Ertragswert der Böden entspricht. Die Bodenschätzungsdaten dienen nach dem Bodenschätzungsgesetz von 1934 primär der Landwirtschaft für eine günstige Bemessung der Grundsteuer A.

- Nach der Bodenkartierung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW (LGRB), Freiburg/Brg., Maßstab 1 : 10.000, errechnet sich in der Gesamtbewertung für die Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmhaltiger Fließerde über prärißzeitlichen Moränenablagerungen im Plangebiet laut Kartiereinheit „t48“ unter der gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung nach Ökokonto-VO BW die Wertstufe 2,5 und für die Gleyböden aus Schwemmsedimenten und Fließerdern im Muldenbereich

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

In Ochsenhausen neigen sich die veräußerbaren Gewerbeflächen dem Ende zu. Unabhängig von den bebauten und baulich weitgehend ausgeschöpften Gewerbe- bzw. Industrieflächen der Firmen Liebherr, Südpack und Wölflé – es handelt sich hier um ausschließlich firmeneigenes Gelände – gibt es in Ochsenhausen lediglich noch ca. 2 ha freie Gewerbefläche.

Das Gewerbezentrum im Längenmoos wurde Ende der neunziger Jahre mit einer Fläche von ca. 20 ha erschlossen. Im Herbst 2020 wurde die letzte verfügbare Gewerbefläche veräußert.

Im Jahr 2016 wurde das derzeit in Planung befindliche Gebiet bereits weitestgehend zur Bebauung ausgewiesen, die Bebauung ist jedoch Infolge des Konkurses der Firma nicht erfolgt. Somit handelt es sich um eine kleinflächige Ergänzung eines Bereiches mit bestehendem Baurecht.

Die Stadt wird auch weiterhin auf die sich abzeichnenden positiven Entwicklungen im gewerblichen Bereich mit anhaltendem Flächenbedarf reagieren.

Die Grundlagen zur Bodenbewertung wurden von der unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Daten der LGRB dienen der Orientierung, diese können kleinräumig variieren. Deshalb werden die Daten des Landratsamtes verwendet siehe oben.

des Neuweihergrabens gemäß Kartiereinheit „t97“ die Wertstufe 2,0. In Anbetracht des höchst wertvollen Schutzguts und der nachhaltigen Funktionsverluste sind diese Wertstufen in der Ökobilanz anzuwenden. Bei anderen Planungsnehmern ist diese Vorgehensweise längst üblich.

1.3 Wasser

- Unabhängig vom Fachplan landesweiter Biotopverbund haben Fließgewässer als lineare Elemente in Natur und Landschaft Lebensraumverbundfunktionen für wandernde und immobile Arten der Gewässer, Gewässerufer und Talauen, die auch auf eine Überschwemmungsdynamik angewiesen sind.

- Darüber hinaus bildet der Neuweiher Kernfläche und Kernraum im Biotopverbund feuchter Standorte. Eine Bewertung der Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Funktionen wird vermisst, zumal umgebende Flächen des Plangebiets in den Untersuchungsraum einbezogen wurden (vgl. UB Ziff. 2.2 S. 6, UB Ziff. 3.5 S. 14 und saP Ziff. 2.1 S. 7).

- Das geplante Regenrückhaltebecken in der Mulde des Neuweihergrabens würde die vorgesehene Renaturierung deutlich behindern bzw. unterbrechen. Zudem wird der beidseitige Gewässerrandstreifen, der im Außenbereich jeweils 10 m beträgt, beansprucht. Der Neuweihergraben ist vom Neuweiher bis zur Abbiegung in den Wald durchgehend prioritär zu renaturieren und der Gewässerrandstreifen einzuhalten. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist im Trennsystem über die Kolpingstraße und/oder den offenen bzw. teilweise verdolten Grabenverlauf auf Fist. 1052/1 dem Regenrückhaltebecken im Norden dieses Flurstücks zuzuführen. Eine Versickerung im Regenrückhaltebecken ist auf dem Gleyboden der Grabenmulde ohnehin nicht möglich.

1.4 Biotope

Prioritäre natürliche Lebensräume gem. FFH-Richtlinie 92/43 EU, Anhang I, vom 21.05.1992 sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

1.5 Artenvorkommen

- Die Ergebnisse im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu relevanten potentiellen Vorkommen von Pflanzen, Amphibien, Reptilien, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken sowie Muscheln sind nachvollziehbar (vgl. saP Ziff. 4 s. 13).

- Mit dem Vorhaben entsteht ein allgemeiner Habitatraumverlust im Offenland, der nicht an anderer Stelle komplex ausgeglichen werden kann. Dabei darf nicht übersehen werden, dass anhaltende Flächenverluste den Nahrungs- und Populationsdruck für Vogel- und Tierarten auf andere Habitate erhöhen (vgl. UB Ziff. 5 S. 31 und 32) und schleichend zum allgemeinen Artenrückgang beitragen.

- Mit der geplanten Eingrünung entstehen neue Habitate insbesondere für euryöke Vogelarten. Sollten großflächige

Die Stadt Ochsenhausen erbittet eine hausinterne Klärung des Sachverhaltes durch das Landratsamt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Die Ziele des Landesweiten Biotopverbundes sind durch das geplante Baugebiet nicht betroffen. Die großflächigen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld tragen sowohl den Zielen des Gewässerentwicklungsplans, als auch den Zielen des Biotopverbundes vollumfänglich Rechnung. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Durch das bereits bestehende Baurecht des Gewerbegebiets in diesem Bereich, ist der Gewässerabschnitt dem Innenbereich zuzuordnen. Der Gewässerrandstreifen beträgt hier 5m, dieser wird durch die Planung eingehalten. Zudem wird das Regenrückhaltebecken ökologisch aufgewertet und stellt einen ökologisch hochwertigen Gewässerlebensraum dar. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

s.o.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Bauteile mit Glas zum Wärmeschutz Verwendung finden, wird auf das erhöhte Risiko von Vogelkollisionen hingewiesen (vgl. UB Ziff. 3.2.2 S. 25).

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen wären entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen. Auf die Bestimmungen nach § 37 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 44 Abs. 5 Nr. 1, alle BNatSchG wird verwiesen. Geeignete Schutzmaßnahmen enthalten die Publikationen der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Ausgabe 2012), und „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ (Ausgabe 2016)

- Der Star wird in der aktuellen Roten Liste der Brutvogelarten Baden Württembergs (7. Fassung Stand 31.12.2019) als ungefährdet eingestuft. Im Hinblick auf diese Kategorie sind CEF-Maßnahmen für den Star nicht zwingend, zumal eine Nistkastenbetreuung erfahrungsgemäß dauerhaft nicht gewährleistet werden kann (vgl. saP Ziff. 7.1 S. 26). Ursprünglich waren bei der 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbezentrums (BLPV-nr. 15/011) CEF-Maßnahmen für Feldsperling und Rotmilan geplant.

- Laut aktueller Roter Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs steht der im Untersuchungsraum nachgewiesene Haussperling auf der Vorwarnliste. Deshalb wären eher CEF-Maßnahmen für diese Art angebracht.

- Nachdem der Gehölzbestand zur Sanierung des Neuweiherdamms weitgehend entfernt werden musste, ging lokal Habitatraum u.a. für Fledermausarten verloren (vgl. saP Ziff. 5.2 Abb. 3 S. 17 und Anlage 3 S. 43). Die Kartierungsergebnisse von Mai bis Juli 2015 zur ursprünglichen Erweiterung des Gewerbezentrums weisen weitere Fledermausvorkommen entlang des Neuweihergrabens bzw. des östlichen Waldrands auf. Eine erneute Kartierung bzw. Überprüfung der bestätigten Vorkommen von Fledermausarten entlang dem östlichen Waldrand wurde nicht vorgenommen. Dennoch ist davon auszugehen, dass der Waldrandbereich mit seinen Leitfunktionen für Fledermäuse unveränderte Habitate bietet, die mit der Renaturierung des Neuweihergrabens aufgewertet werden. Insofern wird vorgeschlagen, anstelle der CEF-Maßnahmen für den Star und Baumhöhlenverlusten am Neuweiherdamm mindestens zehn Fledermausnistkästen verschiedener wartungsfreier Bauarten am/im östlichen Waldrandbereich in Abstimmung mit dem Waldbesitzer aufzuhängen.

- Die bewussten Hinweise zum Insektenschutz sollten gleichermaßen zum Klima- und Artenschutz (u.a. Fledermäuse) und zur Ressourcenschonung nicht nur im öffentlichen, sondern ausdrücklich auch im privaten Außenbereich festgesetzt werden. Alle Leuchtmittel sollten mit Bewegungsmeldern ausgestattet werden (vgl. BBP Ziff. 5.10. S. 22 und Ziff. 1.13.3 S. 11 und 12).

1.6 Landschaftsbild

- Angesichts der zulässigen Gebäudehöhen zwischen 12 und 18 m dürfte entgegen der Einschätzung im Umweltbericht sehr wohl eine Wahrnehmung in Natur und Landschaft aus

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Entsprechende Hinweise werden eingearbeitet.

Die Pflege der Nistkästen ist durch die Stadt Ochsenhausen dauerhaft zu gewährleisten. An der Maßnahme für den Star wird festgehalten.

Die Maßnahmen für den Artenschutz wurden anhand der aktuell durchgeführten Kartierungen festgelegt. Eine Betroffenheit des Feldsperlings und des Rotmilans konnte nicht nachgewiesen werden.

Für den Haussperling konnte keine Betroffenheit innerhalb bzw. durch die geplante Bebauung festgestellt werden.

Der Waldrand lag innerhalb des USG für die Fledermaus. Jedoch konnte in diesem Jahr kein Nachweis von Flugbeziehungen aufgenommen werden. Nichts desto trotz sind die vorhandenen Leitlinien durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt. Durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des Baugebiets kann auch die Fledermauspopulation partizipieren. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Eingriff des in den Neuweiherdamm ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, es sind deshalb keine CEF-Maßnahmen für die dort entfallenden Baumhöhle erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Richtung des Offenlands entstehen (vgl. UB Ziff. 5 S. 33). Zum angrenzenden Naherholungsgebiet, insbesondere zum Neuweiher, werden die hohen Gebäude wie Fremdkörper wirken.

- Neben der Eingrünung, deren Wirkungen insbesondere im winterkahlen Zustand begrenzt sind, erfährt die Fassadengestaltung und -begrünung der Gebäudekörper elementare Funktionen im veränderten Landschaftsbild. Die Fassadenflächen sind zur offenen Landschaft ohne Begrenzung durch gebrochene Farben wie in der Natur, geeignete Materialien und unterschiedliche Oberflächenstrukturen im Wechsel so zu gestalten, dass die Kulissenwirkung des Gebäudekörper im Landschaftsbild deutlich abgemildert wird (vgl. UB Ziff. 5 S. 33). Die Fassadengestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung unabhängiger Fachkompetenz verbindlich abzustimmen und festzulegen.

2. Grünordnung

- Die geplante geschlossene Eingrünung ist kompetent konzipiert. Zur naturraumtypischen, struktur- und artenreichen Entwicklung sind die Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet nach fünf und zehn Jahren auf ihre Funktionserfüllung zu beurteilen und ggf. nachzugestalten (vgl. BG Abschnitt C S. 35). In diesem Sinne wird neben der Sicherung und Aufwertung des lokalen Biotopverbunds auch die Biodiversität gefördert.

- Gehölzbestände dürfen in keinem Fall alle 10 - 15 Meter abschnittsweise auf dem Stock gesetzt werden. Vielmehr sind zur Bestandsicherung und einer naturnahen, struktur- und artenreichen Entwicklung in Sinne der Biodiversität ausschließlich selektive Pflegemaßnahmen vorzunehmen (vgl. UB Ziff. 8.6 S. 51).

- In Verbindung mit der Begrünungspflicht gern. § 9 Abs. 1 LBO sollten ausdrücklich keine Schottergärten zugelassen werden. Ergänzend wird auf § 21a LNatSchG hingewiesen (vgl. ÖBV Ziff. 1.3 S. 4).

- Auf die eingeschränkte Verwendung von Gehölzen durch die Feuerbrandverordnung wird nochmals verwiesen. Sorbus- und Crataegusarten zählen zu den Wirtspflanzen des Feuerbrands. (+ b.https: / / feuerbrand_ j J.Jlius.:_ .!rn~!m_deLindex. .. QhQJ_rnenuid=J-9). Insofern sollten diese Gehölze nicht befürwortet werden, um im Zeitverlauf entstandene wertvolle Gehölzentwicklungen nicht durch einen Befall zu verlieren. Denn der Feuerbrand wird irgendwann wiederkommen. (vgl. BBP Ziff. 1.13.6 S. 15). Anstelle der Sorbusarten werden Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) empfohlen. Grundsätzlich sollten nur Feuerbrandresistente Obstbaumarten vorgesehen werden.

- Bis heute sind die Pflanzgebote im ursprünglichen Gewerbezentrum immer noch unvollständig realisiert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird durch die Landesbauordnung geregelt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Pflanzliste des Umweltberichtes wird angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Waldabstand

Mit den äußeren Baugrenzen ist grundsätzlich ein durchgehender Waldabstandstreifen von 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO zu den Flst. 371, 166 und 164/1 Gmkg. Ochsenhausen, Flur Hattenburg und zum list. 1075 Gmkg. Ochsenhausen sowie zum Schutz des Waldbiotops Nr. 2 7925 426 2156 und des Erholungswaldes (vgl. § 33 LWaldG) uneingeschränkt einzuhalten.

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

- Grundsätzlich sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Offenland, wie im vorliegenden Projekt, durch Maßnahmen wiederum im Offenland zu kompensieren.

- Eingriffe in Natur- und Landschaft sind nach § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG erst ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger und gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“.

- Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft und des Artenschutzes können gem. § 135a BauGB auf die Eigentümer der Baugrundstücke umgelegt werden.

4.1 Boden

- Wie oben unter Ziff. 1.2 angeführt, sind für die Bodenbewertung in Bestand und Planung die Daten der Bodenkartierung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW (LGRB), Freiburg/Brg. anzuwenden.

- Für die angeführten vermeintlichen Bodenverbesserungen durch die Maßnahmen D bis F (vgl. UB Tab. 10 S. 45) können und dürfen keine Ökopunkte generiert werden. Die Voraussetzungen werden nicht erfüllt.

- Maßnahme D: der niedere Flachhang in der Mulde des Neuweihergrabens auf der Offenlandseite unterliegt keiner Erosion, zumal auf dem Flachhang die Ausgleichsmaßnahme PFG 3 (Erlen-Weidengehölz) vorgesehen ist, keine Nutzungsintensivierung, sondern künftig nur periodische Pflegemaßnahmen möglich und notwendig sind und die Gley- bzw. Pseudogleyböden durch Staunässebildung das Wasseraufnahmevermögen behindern.

- Maßnahme E: die Anlage einer Streuobstwiese auf der externen Ausgleichsfläche E verbunden mit der internen Ausgleichsfläche M1 führt zu einer allgemein verbreiteten üblichen Nutzungsänderung und entspricht einer guten fachlichen Praxis (vgl. Ökokonto-VO BW § 2 Abs. 3). Die leicht geneigten internen und externen Ausgleichsflächen unterliegen trotz teilweiser aktueller ackerbaulicher Nutzung entgegen der gegenständlichen Einschätzung im Umweltbericht keiner Erosion. Die Teilfläche südlich der Ackerfläche wird aufgrund der Schattenlage zum Wald bereits als Dauergrünland extensiv genutzt. Eine Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens ist angesichts der Gley- bzw. Pseudogleyböden nicht erkennbar. Vielmehr werden die

Wird berücksichtigt.

Der 30m Waldabstand wird beachtet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.****Wird zur Kenntnis genommen.**

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Siehe oben**Kenntnisnahme und Berücksichtigung,**
siehe Stellungnahme der UNB**Siehe oben****Kenntnisnahme – siehe oben**

Obstbäume wie das geplante Erlen-Weidengehölz der Maßnahme D durch Interzeption Niederschlagswasser zurückhalten. Dieser Wasseranteil steht weder dem Wasserhaushalt des Bodens noch der Vegetation zur Verfügung.

- Maßnahme F: wie bereits unter Ziff. 1.3 angeführt, behindert das geplante Regenrückhaltebecken die prioritäre Renaturierung des Neuweihergrabens. Das Niederschlagswasser ist andernorts abzuleiten. Ein Regenrückhaltebecken erfüllt nicht die Anforderungen eines anthropogenen Stillgewässers (Biotoptyp 13.SOb) mit beständigem Wasserspiegel. Eine dem Biotoptyp entsprechende Artenausstattung kann sich deshalb nicht einstellen.

4.2 Dachbegrünung

- Dachbegrünungen werden gern. Leitfaden und Arbeitshilfe der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Heft 24, Stand 12/2012, als Minimierungsmaßnahmen eingestuft (vgl. Ziff. 5.1 S. 14). Bekanntermaßen sind Minimierungsmaßnahmen nach der Ökokonto-VO BW nicht kompensationsfähig. Lediglich nachträgliche Begrünungen auf bestehenden Gebäuden (Altbauten) können als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Bei Neubauten handelt es sich um Minimierungsmaßnahmen (vgl. UB Tab. 7 S. 43 und Tab. 10 S. 45).

- Dachbegrünungen sind mit Vegetationen auf gewachsenen Böden nicht vergleichbar. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen schränken die ökologischen Funktionen von Dachbegrünungen durch Wärmeabstrahlungen zusätzlich ein.

- Auf die Rücknahme der ursprünglich angedachten Dachbegrünung in der Bilanzierung im Bauleitplanverfahren „Untere Wiesen III“ wird ausdrücklich verwiesen (vgl. Abwägung vom 18.05.2021 Ziff. 2.2.10 und Ziff. 2.2.12 S. 4 und 5).

- Die Ausgleichsmaßnahme kann nach den o.a. landeseinheitlichen Regelungen nicht anerkannt werden. Es liegt keine Rechtsgrundlage vor.

5. Kommunales Ökokonto

Das bauplanungsrechtliche Ökokonto ist von den Städten und Gemeinden zu führen (vgl. Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 135a bzw. 200a BauGB). Der Unteren Naturschutzbehörde verbleiben bekanntlich hoheitliche Funktionen. Eine aktuelle Aufstellung ist vorzulegen (vgl. BG Buchst. B S. 34).

Die vorliegende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist unausgewogen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Ergänzungen und Berichtigungen von offenen Sachverhalten abgegeben werden. Um Wiedervorlage im weiteren Verfahren wird gebeten.

Redaktionelle Hinweise:

Siehe oben

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anrechnung der Dachbegrünung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Abstimmung mit der UNB verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Die Änderungs- und Erweiterungsfläche umfassen insgesamt 4,83 ha und nicht 23,6 ha bzw. 3,7 ha (vgl. BG Buchst. B S. 34 mit BG Ziff. 12 S. 33).
- Der Neuweiher entwässert über den Neuweihergraben (vgl. UB Ziff. 4. 4 S. 17).
- Bitte im Umweltbericht die Seitenzahlen 1 - 36 ergänzen.

II. Wasserwirtschaftsamt

(Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351/52-6122;
berthold.rothenhaeusler@biberach.de)

Abwasser

Auf die Stellungnahme vom März 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.

Abwasser

30.03.2022

Die Entwässerung im Trennsystem findet die grundsätzliche Zustimmung.

Das im Plangebiet anfallende häusliches Schmutzwasser ist der Sammelkläranlage Schönebürg zuzuleiten. Die für die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erforderliche Kläranlagenkapazität ist vorhanden, sofern es sich im Wesentlichen nur um Sanitärabwasser der Beschäftigten handelt. Es können im derzeitigen Ausbauzustand keine größeren Schmutzfrachten aus einer Produktion eingeleitet werden, da die Sammelkläranlage Schönebürg stark belastet ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle und offene Rinnensysteme einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, die evtl. notwendige Behandlung und die weitere Ableitung bzw. Einleitung in ein Gewässer ist zu klären und in einem Entwässerungskonzept zu bemessen und darzustellen. Es wird empfohlen einen Vorentwurf der Entwässerung als Teil des Bebauungsplans zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 3-fach vorzulegen.

Fließgewässer

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Randbereich vom Neuweihergraben, einem Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung, tangiert.

Gemäß § 29 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind die Gewässerrandstreifen im Außenbereich gemessen ab Böschungsoberkante zehn Meter breit. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WG und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

In der externen Ausgleichsfläche - D, die für die Revitalisierung des Neuweihergrabens freigehalten werden soll, befindet sich die Fläche für die RW-Mulde. Diese ist nun im Vergleich zum Anhörungsverfahren 2022 viel größer und

Wird berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Abwasserbeseitigung mit dem WWA abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Abwasserbeseitigung mit dem WWA abgestimmt.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird auf die Stellungnahme der UNB verwiesen.

befindet sich nun zudem innerhalb des zehn Meter breiten Gewässerrandstreifen des Neuweihergrabens. Mit der jetzigen Planlage ist eine Revitalisierung nur teilweise durchführbar. Ob der geplante externe Ausgleich damit noch möglich ist, muss an anderer Stelle geprüft werden.

Unabhängig davon, ist der Gewässerrandstreifen von zehn Metern zwingend einzuhalten. Der Neuweihergraben ist mitsamt dem eingehaltenen Gewässerrandstreifen in den Planunterlagen zu ergänzen.

Industrie und Gewerbe

Die in der Stellungnahme vom März 2022 genannten Punkte wurden in den textlichen Erläuterungen unter Hinweise berücksichtigt.

III. Landwirtschaftsamt

(Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de)

Es wird auf die bisherige Stellungnahme vom 30.03.2022 zur Anhörung nach § 4 (1) BauGB verwiesen. Insbesondere den Verbrauch an landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur II wird kritisch gesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden ausschließlich innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung statt. Dazu wird u.a. die westlich gelegene Fläche des notwendigen Waldabstandes und der schmale verbleibende Streifen südlich des Plangebietes herangezogen. Diese ansonsten verbleibenden Flächen könnten landwirtschaftlich nur noch sehr erschwert bewirtschaftet werden. Auch wären diese verbleibenden Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht sonderlich wertvoll.

Durch die Pflichten zur Dachbegrünung werden zudem die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes stark vermindert. Wir begrüßen die Dachbegrünung sehr, da damit keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Landwirtschaftsamt hat keine erheblichen Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbezentrums.

30.03.2022

Durch die Erweiterung geht eine zusätzliche wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 1,1 ha verloren. Das bestehende Gewerbezentrum ist bisher in großen Teilen nur recht locker bebaut und es sind große unbebaute Bereiche innerhalb des Gebietes erkennbar. Die erneute Erweiterung des Gewerbezentrums sehen wir vor diesem Hintergrund kritisch.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes finden ganz überwiegend auf forstlichen Flächen statt. Sofern landwirtschaftliche Flächen betroffen sind, handelt es sich aus landwirtschaftlicher Sicht um keine hochwertigen Flächen.

Sollte im weiteren Verlauf der Planung ein weiterer Ausgleichsbedarf entstehen, weisen wir frühzeitig darauf hin,

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird auf die Stellungnahme der UNB verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Unternehmen für diesen Bereich können im vorhandenen GZO nicht untergebracht werden. Die Erweiterung ist erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

dass landwirtschaftliche Flächen gem. § 15 Abs. 3 Bundes-Naturschutzgesetz in besonderer Weise zu schonen sind. Ist dennoch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen geplant, ist das zuständige Landwirtschaftsamt nach §15 Abs. 6 Naturschutzgesetz BW frühzeitig an der Auswahl der Flächen zu beteiligen.

IV. Forstamt

(Frau Pretzel; Tel: 07351/52-7022; gertrud.pretzel@biberach.de)

Zu obengenanntem Vorhaben verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Anhörung nach § 4 (1) BauGB, und betonen, dass die darin bisher nicht berücksichtigten Anmerkungen und Anregungen aus forstrechtlicher-/fachlicher Sicht weiterhin Bestand haben. Insbesondere geht es um die Verschiebung der Baugrenze im nördlichen Bereich des Vorhabens, da der Waldabstand von der Baugrenze zum Wald auf Flst. 1075 nicht eingehalten ist. Laut Abwägungsprotokoll Nr.2.2 V. Forstamt S. 10 wird dies berücksichtigt und der Waldabstand vergrößert.

Im aktuell vorgelegten zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 06.04.2023 wurde dies nicht umgesetzt und muss nachgeholt werden.

Die Waldfläche von Flst. 1075 und der 30 Meter Waldabstandsbereich zur Baugrenze ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzutragen und darzustellen.



Waldabstand

30.03.2022

Maßgebliche Bestimmung für das Sauen in Waldnähe ist § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Danach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten.

Die Vorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse einer Gefahrenvermeidung und der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung. Das Risiko umstürzender Bäume ist hoch und nimmt aufgrund der Klimaänderungen im Zuge der globalen Erwärmung durch Dürre, Brände, Stürme, sowie Schädlingen zu.

Im vorliegenden Fall grenzt nordwestlich des Vorhabens auf

Wird berücksichtigt.

Der 30m Waldabstand wird beachtet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

den Flurstücken 164/1, 166 und 1075 Wald im Sinne des §2 LWaldG an.

Am nördlichen Eckpunkt des Vorhabens wird der Waldabstand zu Flst. 1075 nicht eingehalten und muss entsprechend geändert werden.

Waldfunktionen- & Waldbiotopkartierung

In der Waldfunktionenkarte ist die südlich gelegene Fläche des Flst. 378 als Stillgewässer mit Verlandungsbereich und Erholungswald Stufe 2 ausgewiesen.

Die Fläche ist als Biotop mit der Nr. 7925 2156 91 mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG kartiert.

V. Straßenamt

(Frau Steinhart; Tel: 07351/52-6823; ulrike.steinhart@biberach.de)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ochsenhausen an der Bundesstraße B 312. Für die Bereiche an Bundesstraßen ist das Regierungspräsidium Tübingen zuständig.

VI. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

(Herr Becht; Tel: 07351/52-7148; alexander.becht@biberach.de)

1. Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/min zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

Weitergehende Maßnahmen zum Objektschutz bzw. zur Löschwasser - Rückhaltung werden ggf. im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erhoben.

Wird berücksichtigt.

Es wird ein durchgehender 30m Waldabstand eingehalten. Im Norden ist hier eine Vergrößerung erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zu den Belangen der Feuerwehr werden in der Erschließungsplanung und in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren beachtet und abgestimmt.

Siehe oben**2.2 Regierungspräsidium Freiburg****02.06.2023**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-01084 vom 01.04.2022 sowie die Ziffer 5.12 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 05.04.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Vilsingen- und Scholterhaus-Subformation, die teilweise durch Verschwemmungssedimente und Lössführenden Fließerden überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Lössführenden Fließerden ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verschwemmungssedimente 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.

Wird berücksichtigt.

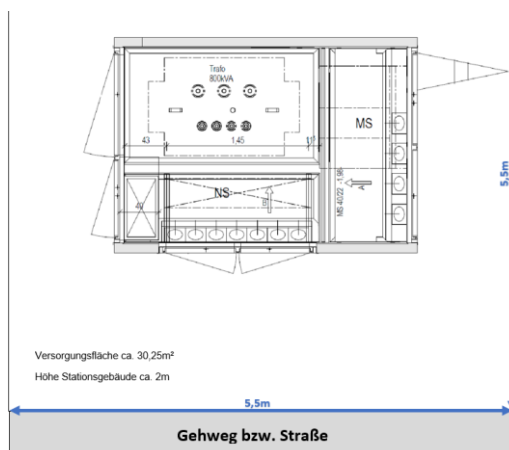
Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5. Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5. Hinweise aufgenommen.

2.3 Netze BW

06.06.2023



Für das geplante Gewerbegebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine neue Trafostation nötig. Der im Plan eingezeichnete Standort ist in Ordnung. Vorgesehen ist eine Umspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x 5,5m vorzuhalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus Netze-BW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Wir bitten Sie, in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden sind.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.

Wird berücksichtigt.

Hinweise zu möglichem weiteren Leistungsbedarf werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5. Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.