

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
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 im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden vom **07.03.2022 – 08.04.2022** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

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

1.1	Regionalverband Donau-Iller	28.03.2022
1.2	Handwerkskammer Ulm	06.04.2022
1.3	IHK Ulm	18.03.2022
1.4	Netze BW GmbH	12.04.2022
1.5	Thüga Energienetze GmbH	05.04.2022
1.6	Gemeinde Steinhausen an der Rottum	24.03.2022
1.7	Gemeinde Gutenzell-Hürbel	08.03.2022

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

2.1 **Regierungspräsidium Tübingen** **05.04.2022**

Belange der Raumordnung Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ochsenhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“.

Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Branchen sind ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Bauleitplanung

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller befindet sich die überplante Fläche in der Nähe eines Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) - PS B IV 1 Z (1). Es wird um Erläuterung gebeten, warum die räumliche Entwicklung des Gewerbegebietes nicht in diesem Bereich konzentriert wird.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der genannte Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen entspricht teilweise dem nördlich angrenzenden Gebiet „GZO – Gewerbezentrum Ochsenhausen. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen des „Schwerpunktes“ sind noch nicht im Eigentum der Stadt. Die geplanten

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

Unternehmen für das jetzige Plangebiet können im vorhandenen GZO nicht untergebracht werden. Die Erweiterung ist erforderlich, da hier der Grunderwerb möglich war.

2.2 LRA Biberach**30.03.2022****1. Amt für Bauen und Naturschutz**Baurecht

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

Der geplante Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Wir weisen folglich darauf hin, dass der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren nach § 8 III BauGB geändert werden muss. Die Vorschrift des § 8 III S. 2 BauGB verlangt für den Fall eines Parallelverfahrens von FNP und Bebauungsplan (B-Plan), dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Planes ein Stand des FNP erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des FNP voraus. Für die Annahme einer solchen materiellen Planreife wird mindestens ein Verfahrensstand neben Aufstellungsbeschluss auch frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, auf der Grundlage einer Plankonzeption der Gemeinde, erforderlich sein.

Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind an die konkreten Belange eines Baugebietes anzupassen. Insbesondere betrifft dies z.B. die topografische Geländesituation und die Wegeführung, etc. Die Gemeinde sowie der Gemeinderat müssen sich mit der konkreten Planung auseinandersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen Örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen.

Textteil:

Ziffer 1.10 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Der Begriff „offene Stellplätze“ ist in der LBO nicht vorhanden. Dieser sollte daher noch genauer definiert werden.

Ziffer 1.12, 1.13 Pflanzgebote

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung der Pflanzgebote die Gemeinden nach § 178 BauGB verantwortlich sind. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere private Pflanzgebote nicht umgesetzt werden. Selbst bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (bei denen bzgl. der Umsetzung des Pflanzgebotes auch ein städtebaulicher Vertrag vorliegt) gab es in der Vergangenheit Probleme bei der Umsetzung.

Wird berücksichtigt.

Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.
„offen“ wird gestrichen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

Sollten private Pflanzgebote geplant sein, sollte die Gemeinde überlegen, ob das private Pflanzgebot in Eigenregie durch den Bauhof oder in einer Pflanzaktion der Gemeinde umgesetzt wird. Eine entsprechende Regelung über die Umsetzung und Kosten könnten im Bebauungsplan und zusätzlich auch im Kaufvertrag aufgenommen werden. Dies hätte den Vorteil, dass das Pflanzgebot auch tatsächlich zeitnah umgesetzt wird und dass es sich um eine einheitliche ordnungsgemäße Bepflanzung handelt. Insbesondere würde sich ein solches Vorgehen auch bei Wohngebieten anbieten. Andere Kommunen setzen ein solches Konzept bereits um.

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 1 O BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden.

Es wird auf die aktuelle Fassung des BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.9.2021 (BGBl. 1 S. 4147) hingewiesen. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gemäß § 1 Oa Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden."

Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.

Im weiteren Verfahren nach § 4 II BauGB ist das entsprechende Abwägungsprotokoll zu dieser Anhörung nach § 4 I BauGB vorzulegen.

Es wird ferner darum gebeten, Änderungen die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden in den vorzulegenden Unterlagen zur Anhörung nach § 4 II BauGB farblich (z.B. Rot) abzusetzen, damit die Änderungen nachvollzogen werden können.

Im Übrigen wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen, die von der Gemeinde auch bereits auf der Ebene der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Diese Verpflichtungen bestehen zudem auch für nachfolgenden Einzelbauvorhaben der einzelnen Bauherren. Die Bauherren sollten daher bereits im Bebauungsplan auf die entsprechende Verpflichtung und die im Antragsverfahren vorzulegenden Unterlagen hingewiesen werden. Dies sollte zukünftig in allen Bebauungsplänen der Gemeinde

Wird nicht berücksichtigt.

Es ist nicht beabsichtigt, im BPlan festgesetzte private Grünflächen oder Pflanzgebote seitens der Gemeinde umzusetzen.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

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

aufgenommen werden

KSG-BW

Die Gemeinde sollte die Bauherren bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes auf die Verpflichtung nach § 5a Klimaschutzgesetz (KSG BW) iVm Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hinweisen.

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 sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

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 sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500 m³) ist ein Verwertungskonzept zur erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Die Einzelheiten sollten mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz/Abfallrechtsbehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Angaben und Unterlagen auch im Kennnisgabeverfahren vorzulegen sind und zu den vorzulegenden Unterlagen gehören. Es wird daher auch angeraten auf die Verpflichtung nochmals bei der Prüfung der vollständigen Unterlagen im Kennnisgabeverfahren hinzuweisen.

Naturschutz:

(Frau Hamm; Tel: 07351/52-6396; astrid.hamm@biberach.de) Um rechtssicher ausschließen zu können, dass bei dem Eingriff durch die Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer UVP gem. fachlich anerkannten Standards erforderlich.

Den Empfehlungen der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung des Büro Zeeb vom 15.02.2022 in Bezug auf erforderliche artenschutzrechtliche Kartierungen ist vollumfänglich zu folgen. Insbesondere die Streuobstbäume

Wird berücksichtigt.

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

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und mit dem WWA-Bodenschutz abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Erdmassenausgleich angestrebt und erarbeitet und mit dem WWA-Bodenschutz abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung wird ein Verwertungskonzept erarbeitet und mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz/Abfallrechtsbehörde abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

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

Wird berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) ausgearbeitet, der dem Entwurf des Bebauungsplanes beiliegt. Dieser wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt. Eine UVP ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich, sondern eine saP.

Wird berücksichtigt.

Den Empfehlungen der Relevanzprüfung wurde gefolgt, es wurden die Artengruppen Vogel, Fledermaus und Amphibien kartiert,

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

auf den Flst. 164/2 und 164/3 sind auf Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrütern zu untersuchen.

Die südlich von Teilfläche 3 gelegene Fläche des Flst. 378 ist als geschütztes Biotop (Nr. 7925 2156 91 - ‚Stillgewässer mit Verlandungsbereich und Erholungswald‘ Stufe 2) nach §30 BNatSchG geschützt. Da ein geschlossener Baumbestand nordöstlich des Biotops (Fist. 166) die Waldflächen westlich und südöstlich des Biotops verbindet, ist hier gern. §4 Abs. 3 LBO BadenWürttemberg ein Waldabstand von 30 m einzuhalten.

Darüber hinaus ist eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (E/A-Bilanz nach ÖKVO BadenWürttemberg mit Kompensationsmaßnahmen gern. § 17 Abs.4 BnatSchG), von einem Fachbüro (z.B. für Landschaftsplanung, Biologie, Ökologie) vorzulegen.

Die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgelegten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Ende der Bauarbeiten fachgerecht umzusetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und andere Vegetation sind bei Ausfall vollständig zu ersetzen.

Eine abschließende Stellungnahme seitens der UNB ist erst nach vollständigem Eingang und Prüfung der o. g. beurteilungs- und genehmigungsrelevanten Unterlagen möglich. Um die Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Hinweise:

Für die Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind ab dem 01.01.2021 entsprechend § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz BadenWürttemberg (LnatSchG BW) nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel zulässig.

Naturschutzbeauftragter**25.03.2022**

Die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan beinhalten noch keinen Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB, in dem die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 a-h BauGB umfassend dargestellt sowie die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit ihren Wechselbeziehungen durch die geplante Bebauung (vgl. § 1 Abs. 6, Nr. 7 i BauGB) analytisch bewertet werden. Die Abwägung der Schutzgüter ist ohne Zustandserfassung des Erweiterungsbereichs, der gegenwärtig im Außenbereich gern. § 35 BauGB liegt, nicht möglich. Im Verlauf des Verfahrens soll eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden. Dazu sind Maßnahmen zur Kompensation (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB) festzulegen und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Ökokonto-VO BW zu erstellen.

und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Im Zuge der Felderhebungen wurde auch eine Baumhöhlenkartierung durchgeführt (siehe oben).

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die erforderliche saP, der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurden ausgearbeitet und liegen dem Entwurf bei und werden zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Entsprechende Hinweise zur Ausführung und Umsetzung sind im Umweltbericht und in Textteil und Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung wird als Minimierungsmaßnahme im Umweltbericht festgesetzt und in den Bebauungsplan übernommen.

Wird berücksichtigt.

Die erforderliche saP, der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung liegen dem Entwurf des Bebauungsplanes bei und werden zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Zur Vermeidung von Verfahrensfehlern im Sinne von § 214 BauGB wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits zu Beginn des Anhörungsverfahrens alle Planunterlagen vollständig vorgelegt werden (vgl. Stellungnahmen des LRA. Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, zum Bauleitplanverfahren Untere Wiesen III vom 30.06.2020 und 21.01.2021). Damit können Nachforderungen der Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit im weiteren Verfahrensverlauf vermieden werden.

Vorab werden folgende Hinweise vorgetragen:

1. Externe Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche im Süden des Plangebiets ist durchgehend mit einer Breite von 15 m auszuweisen.

2. Waldabstand

Im Verbund mit der externen Ausgleichsfläche und der Pflanzgebotsfläche 3 (PFG 3) ist ebenso ein durchgehender Waldabstandstreifen von 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO zu den Flst. 166 und 371 Gmkg. Ochsenhausen, Flur Hattenburg, zum Schutz des Waldbiotops Nr. 2 7925 426 2156 und des Erholungswalds (vgl. § 33 LWaldG) uneingeschränkt einzuhalten.

3. Pflanzlisten

- Auf die eingeschränkte Verwendung von Gehölzen durch die Feuerbrandverordnung wird verwiesen. Sorbus- und Crataegusarten zählen zu den Wirtspflanzen des Feuerbrands. (-+ <https://feuerbrand.juliuskuehn.de/index.php?menuid=18>). Insofern sollten diese Gehölze nicht befürwortet werden (vgl. BBP Ziff. 1.13.6 S. 9 bis 11). Anstelle der Sorbusarten wird die Bergulme (*Ulmus glabra*) und statt des Weißdorns der Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) angeraten.
- Grundsätzlich sollten nur Feuerbrandresistente Obstbaumarten vorgesehen werden.

4. Bodenschutz

Aufgrund der geplanten Abtragungs- und Auftragsflächen ist für den gesamten Geltungsbereich ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird an die Pflichten öffentlicher Planungsträger gem. § 2 Abs. 1 LBodSchAG erinnert.

5. Relevanzprüfung

- Zur Relevanzprüfung wurde eine einstündige Begehung am 14.01.2022 durchgeführt (vgl. AP Ziff. 2 S. 2). Aufgrund der vielfältigen Habitatstrukturen war absehbar, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung während der kommenden Fortpflanzungs- und Aufzuchtperiode vorzunehmen ist.
- Einzelne Artengruppen dürfen aufgrund der einstündigen Relevanzbegehung nicht vorab ausgeschlossen werden.
- Auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die 1. Änderung und Erweiterung des GE Längenmoos vom 28.07.2015 wird verwiesen.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wird nicht berücksichtigt.

Eine durchgehende 15m breite Ausgleichsfläche ist nicht beabsichtigt.

Wird berücksichtigt.

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

Wird berücksichtigt.

Die Pflanzlisten werden entsprechend angepasst.

s.o., entsprechende Hinweise werden ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und mit dem WWA-Bodenschutz abgestimmt.

Kenntnisnahme und Richtigstellung

Die Relevanzprüfung dient der Herleitung und Ermittlung welche Arten potenziell Vorkommen können und für welche dieser Arten eine potenzielle Gefährdung und damit das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG wahrscheinlich und nicht sicher auszuschließen ist. Basis dieser Einschätzung ist eine Ortsbegehung inkl. der Aufnahme vorhandener Biotoptypen anhand derer das Vorkommen oder nicht Vorkommen aller saP-relevanten Arten verlässlich prognostiziert wird. Diese Relevanzprüfung wird der Naturschutzbehörde vorgelegt und im

Unabhängig davon sind aktuelle Artenvorkommen nach üblichen Methodenstandards für den gesamten Geltungsbereich zu erfassen, zumal die vom Landratsamt Biberach am 16.11.2017 genehmigte erste Erweiterung bisher noch nicht umgesetzt wurde.

- Bei der Verwendung des Zielartenkonzepts wird darauf hingewiesen, dass der Datenbestand der LUBW aus den Jahren 2006 - 2009 stammt und bisher nicht mehr aktualisiert wurde. Deshalb wurde die Planungshilfe abgeschaltet.

6. Immissionsschutz

Nachdem sich die neuerliche Erweiterungsfläche an das Wohngebäude Nr. 2 in Längenmoos und den Erholungswald annähert, dürfte der vorgelegte Schallschutznachweis vom 30.11.2015 nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Planvorhabens entsprechen. Eine dezidierte Stellungnahme kann erst nach Vorlage ausstehender Planungsunterlagen, Ergänzungen und Berichtungen abgegeben werden.

II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz

(Herr Gregor; Tel: 07351/52-7202;
christian.gregor@biberach.de)

§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu beachten.

III. Wasserwirtschaftsamt

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

Abwasser

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.

Vorfeld der Felderhebungen abgestimmt. Das ist eine gute und fachlich anerkannte Praxis. ist der Notwendigkeit und Büro Zeeb. Der bereits in 2015 durch unser Büro ausgearbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag würde bei der Ausarbeitung der nun dem Entwurf beiliegenden saP mitberücksichtigt.

Ebenso ist es gute fachliche Praxis, dass wenn sich im Zuge der Felderhebungen Hinweise ergeben, dass ggf. eine bisher nicht berücksichtigte saP-relevante Art vorkommt, diese in die Erhebungen aufgenommen werden. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das ist bekannt und wurde bei der Ausarbeitung der Relevanzprüfung und nachfolgend der saP berücksichtigt. Wesentlich sind die Herleitung der Arten anhand der aktuell vorkommenden Biotoptypen und die Felderhebungen,

Wird berücksichtigt.

Es wird eine gutachterliche Nachbearbeitung des vorhandenen Schallschutzgutachtens erarbeitet.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

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

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.

Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es bestehen keine Einwendungen.

Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.
- 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. Für das anfallende Bodenmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).
- Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

- Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/74536/>) zu bewerten.

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Fließgewässer

Das Plangebiet wird vom Neuweihergraben, einem Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung, tangiert. Es ist angedacht, diesen als Maßnahme D zu renaturieren. Für den Gewässerausbau ist gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Plangenehmigung oder Planfeststellung notwendig. Der Fachbereich Oberflächengewässer des

Wird berücksichtigt.

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

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und mit dem WWA-Bodenschutz abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Erdmassenausgleich angestrebt und erarbeitet und mit dem WWA-Bodenschutz abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung wird ein Verwertungskonzept erarbeitet und mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz Abfallrechtsbehörde abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Im Umweltbericht wird auch das Schutzgut Boden bewertet, der Leitfaden 23 wird beachtet.

Wird berücksichtigt.

Hinweis ist Bestandteil des Umweltberichts und wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5. Hinweise aufgenommen.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wasserwirtschaftsamts bittet darum, rechtzeitig in die Planungen mit einbezogen zu werden.

Industrie und Gewerbe

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die gewerbliche Nutzung detailliert zu beschreiben. Auch sind gegebenenfalls Angaben zum Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unter Berücksichtigung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) vorzulegen.

Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist. Das Niederschlagswasser ist gemäß der LfU-Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu bewerten, sofern es versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird. Für die Einleitung in ein Gewässer oder die Versickerung ins Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

IV. Landwirtschaftsamt

(Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de)
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, dass landwirtschaftliche Flächen gern. § 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.

V. Forstamt:

(Herr Rädle; Tel: 07351/52-6908; rene.schmid@biberach.de)

Waldabstand

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.

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

s.o.

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.

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.

VI. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

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

1. Die Anfahrt von 14 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 und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten darf 150 m voneinander nicht überschreiten. Die Kennzeichnung der Hydranten ist durch Hinweisschildern nach DIN 4066 sicherzustellen.

3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

4. Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

5. Die Mindestwasserlieferung im gesamten Planungsgebiet hat 1.600 l/Min. zu betragen. Jeder einzelne Hydrant für die Feuerwehr muss über eine Mindestwasserlieferung von 400 l/Min. verfügen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

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.

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.

2.3 Landesamt für Denkmalpflege**22.03.2022****1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.

Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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.)

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Hinweise aufgenommen.

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

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.

2.4 Regierungspräsidium Freiburg**01.04.2022****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 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 zur Kenntnis genommen.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

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.

2.5 Telefonica GmbH**02.03.2022**

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die

Wird berücksichtigt.

Die Richtfunkverbindung wird im Plan

folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 529551758_529552148 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 44 m und 84 m über Grund

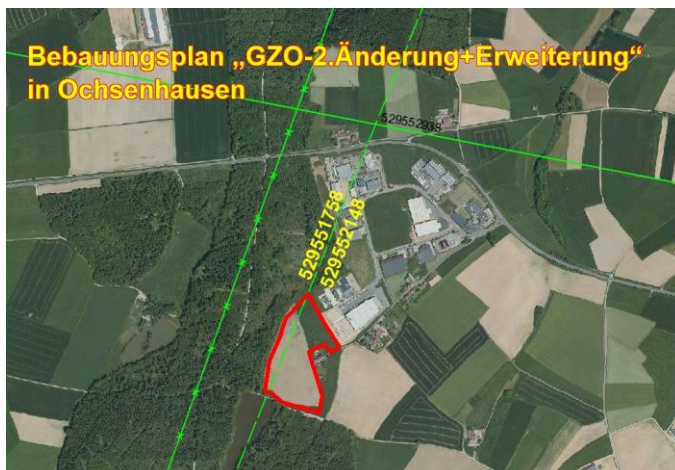
Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.



eingetragen.

Wird berücksichtigt.

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

s.o.

s.o.

s.o.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme vorgebracht worden.

3.1 [REDACTED], Abteistraße 8 25.03.2022

Die Erweiterung dieses BPI entwickelt sich nicht aus dem seit dem 17.08.2021 rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FINzPI) der Stadt Ochsenhausen, so wie es das BauGB in § 8 vorsieht.

Einen dringenden Grund (BauGB § 8 Abs.4), diesen BPI aufzustellen, bevor der FINzPI geändert bzw. aufgestellt wird, sehe ich nicht, zumal beim Aufstellungsbeschluss am 25.01.2022 diese Erweiterungsfläche bereits durch den Planer in zwei Flächenbereiche aufgeteilt wurde, für die sich zwei GR-Mitglieder beworben haben. Diese zwei Interessenten unterhalten bereits im Stadtgebiet betriebsbedingte Gewerbeflächen vor. Ein dringender Handlungsbedarf, der eine vorzeitige Aufstellung dieses BPI ohne FINzPI-Voraussetzung rechtfertigt, ist somit nicht erkennbar.

Anregung:

Da im genehmigten FINzPI im südöstlichen Teil des Gewerbebezentrums Ochsenhausen bereits schon eine bislang nicht bebaute Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen ist, sollte die Stadt den jetzt gegebenen Flächenzugang als Tauschfläche nutzen und die Erweiterung des Gewerbebezentrums an dieser bereits genehmigten und ausgewiesenen Fläche vorsehen.

Mit diesem Flächentausch könnte zusätzlich ein anderes Problem angegangen werden. Durch die Weiterführung des Gewerbebezentrums Ochsenhausen könnte der Versuch unternommen werden, den Gemeindeverbindungsweg Hattenburg zur B 312 (GVS) an die bereits bestehende Einmündung B 312 / Gewerbezentrum mit den entsprechenden Abbiegespuren anzubinden und damit wäre auch die Gefahrenstelle an der jetzigen Zufahrt der GVS beseitigt.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Bebauungsplanverfahren muss nicht erst nach erfolgter Änderung des FNP gestartet werden, das Planungsrecht lässt ein Parallelverfahren zu.

Der genannte Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen entspricht teilweise dem nördlich angrenzenden Gebiet „GZO – Gewerbezentrum Ochsenhausen. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen des „Schwerpunktes“ sind noch nicht im Eigentum der Stadt. Die geplanten Unternehmen für das jetzige Plangebiet können im vorhandenen GZO nicht untergebracht werden. Die Erweiterung ist erforderlich, da hier der Grunderwerb möglich war.