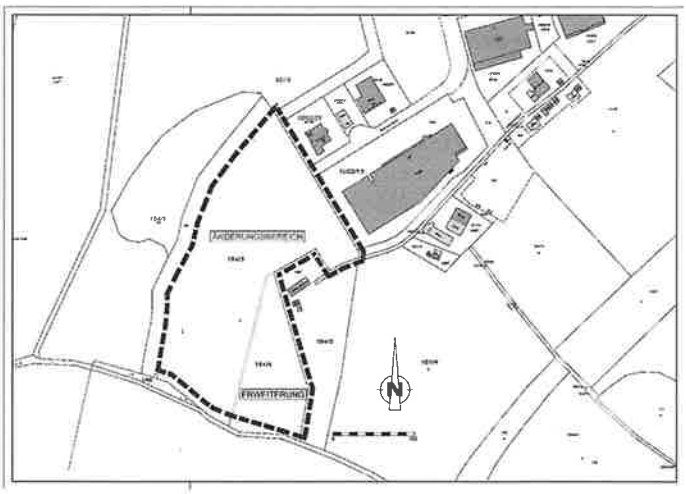
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbezentrum Ochsenhausen - 2. Änderung und Erweiterung" – öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen hat am 25. April 2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbezentrum Ochsenhausen - 2. Änderung und Erweiterung" gebilligt und beschlossen diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,83 ha mit dem Flurstück Nr. 164/4 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 164/3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes GZO mit den Flurstücken Nr. 1052/13, 1052/1 und 1052/21,

im Osten das Flurstück Nr. 164/2,

im Süden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 164/2 und 164/3,

im Westen durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 164/3.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.04.2023 vom Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (PLANWERKSTATT am Bodensee) aus Langenargen.

Ziel und Zwecke der Planung:

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 Wölfle – 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. Das GZO hat sich insgesamt sehr gut entwickelt, was u.a. daran erkennbar ist, dass eine Reihe bestehender Betriebe im Laufe der Jahre durch Zuerwerbe expandieren konnte. Angesiedelt sind dort Handelsbetriebe (z.B. Lebensmittel, Baustoffe, Fahrzeuge), produzierende Gewerbebetriebe (z.B. Schalldämmprodukte, Leistungselektronik, Reinraumtechnik, Folien) sowie Dienstleistungsunternehmen (z.B. Finanzdienstleister, Landschafts- und Gartenbau, Logistik).

Da diese Entwicklung mit zur Neige gehender Flächen bereits vor einigen Jahren absehbar war, wurde ab 2015 an einer Erweiterung im Südwesten des Plangebietes gearbeitet. Nachdem es gelungen war, den hierfür notwendigen Grunderwerb zu realisieren, wurde ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung in Gang gesetzt und im November 2017 mit der Bekanntgabe der Genehmigung planungsrechtlich abgeschlossen. Damit stehen im GZO zusätzliche Gewerbeflächen von insgesamt ca. 3,42 ha zur Verfügung.

Zwischenzeitlich konnte im südöstlichen Bereich, angrenzend an die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen - Änderung und Erweiterung eine weiter Fläche von ca. 11.600 m² (Teil von Flurstück 164/2) erworben werden.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung findet in Form einer Planauflage **im Stadtbauamt Ochsenhausen**, Marktplatz 31, 88416 Ochsenhausen, **vom 15.05.2023 bis 16.06.2023** (je einschließlich) während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im Stadtbauamt Ochsenhausen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Artenschutz

Ein Vorkommen der in Kap. 5 und 6 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien eine Kartierung empfohlen, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). In diesem Rahmen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie CEF-Maßnahmen, soweit notwendig, zu erarbeiten.

Es werden folgende Kartierungen mit folgender Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Brutvogelkartierung nach Südbeck et al., 5-6 Begänge, Kartierzeitraum März – Juli.
- Fledermauskartierung, 5 Begänge mit einem mobilen Erfassungsgerät und jeweils Aufstellen zwei stationärer Erfassungsgeräte, Kartierzeitraum Mai – September.
- Zusätzliche Baumhöhlenkartierung in der laubfreien Zeit.
- Amphibien, 4 Begehungen der angrenzenden Gewässer zwischen April und Juni, davon mindestens 2 Abendbegehungen

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags wird empfohlen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt das Gewerbezentrum "GZO" zwischen Ochsenhausen und Ringschnait zu erweitern. Auf dem Gelände befindet sich derzeit kleinteilig eine Wiesenfläche, mit Baumbestand. Der Großteil der Fläche wird von einer Ackerfläche eingenommen. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Gegenstand des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die in Anhang IV – Arten der FFHRichtlinie sowie die europäischen Vo-

gelarten. Die Felderhebungen und die Auswertung der Ergebnisse wurden nach fachlich anerkannten Standards vorgenommen. Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Nachtkerzenschwärmer und die Zauneidechse durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten und Fledermäuse auf dem Gebiet des geplanten Baugebiets oder zumindest angrenzend festgestellt worden. In dem begleitenden Bach wurden zudem vier Amphibienarten kartiert, die jedoch nicht saP-relevant sind. Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer konnten nicht nachgewiesen werden. Für letzteren nur Wirtspflanzen, die keinen Hinweis auf Artvorkommen aufwiesen.

Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese wurden CEF- bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7).
Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s.a. Kap. 7).

Immissionsschutz
Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschen zukünftiger Betriebe und Anlagen im Plangebiet wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.
Ziel der Kontingentierung war, in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten und gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine Verschlechterung für die Nachbarschaft hervorzurufen. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten wird dies erreicht: Die Planwerte werden um 0,8 bis 7,6 dB unterschritten. In einzelne Richtungen war demnach noch Emissionspotenzial vorhanden, das über Zusatzkontingente gesichert wurde. Die Immissionskontingente unterschreiten auch unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente die Planwerte sicher.
Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45691. Demnach wird bei den Berechnungen allein die Abstandsdämpfung ($4\pi r^2$) berücksichtigt.
Hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente ist zu beachten, dass diese sich auf die im Bebauungsplan als GE (grau) dargestellten Fläche beziehen, nicht jedoch auf die angrenzenden Grünflächen.

Aufgrund eines richtungsweisenden Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zur Geräuschkontingentierung aus dem Jahr 2017 wurden die Flächen des Bebauungsplans in mehrere Teilflächen gegliedert, denen unterschiedlich hohe Geräuschkontingente zugewiesen wurden.

Ebenfalls vor dem Hintergrund dieses Urteils soll mindestens eine Teilfläche eines Bebauungsplans unbeschränkt (also ohne Geräuschkontingent) belassen werden. Davon wird im vorliegenden Fall abgewichen und stattdessen auf den wesentlich größeren Teil des ursprünglichen Bebauungsplans verwiesen, der (hinsichtlich der Geräuschemissionen) unbeschränkt ist.

Elektronische Information:
Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen sind im Internet unter www.ochsenhausen.de/ - Leben & Wohnen – Bauen & Wohnen – Bebauungspläne in Aufstellung abrufbar.

Ochsenhausen, den 05.05.2023

Andreas Denzel
Bürgermeister

Abwasserzweckverband Dürnach-Saubach

Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2023

Aufgrund von § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.V.m. § 5 Abs. 3 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Verbandssatzung hat die Verbandsversammlung des Abwasserzweckverbandes Dürnach-Saubach folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2023 am 16.03.2023 beschlossen:

§ 1 Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan wird festgesetzt

1. Im **Ergebnishaushalt** mit den folgenden Beträgen

1.1	Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge von	649.760,00 €
1.2	Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen von	649.760,00 €
1.3	**Veranschlagtes ordentliches Ergebnis (Saldo aus 1.1-1.2)**	**- €**
1.4	Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge von	- €
1.5	Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen von	€
1.6	**Veranschlagtes Sonderergebnis (Saldo aus 1.4-1.5)**	**- €**
1.7	**Veranschlagtes Gesamtergebnis**	**- €**

2. Im **Finanzhaushalt** mit den folgenden Beträgen

2.1	*Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von*	*493.560,00 €*
2.2	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	493.560,00 €
2.3	**Zahlungsmittelüberschuss/ -bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit von (Saldo aus 2.1-2.2)**	- €
2.4	*Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit von*	*9.200,00 €*
2.5	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von	9.200,00 €
2.6	**Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss aus / -bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.4-2.5)**	**- €**
2.7	**Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss / -bedarf (Saldo aus 2.3 und 2.6)**	**- €**
2.8	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	- €
2.9	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	- €
2.10	**Veranschlager Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.8 und 2.9)**	**- €**
2.11	**Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands, Saldo des Finanzhaushalts (Saldo aus 2.7 und 2.10)**	**- €**