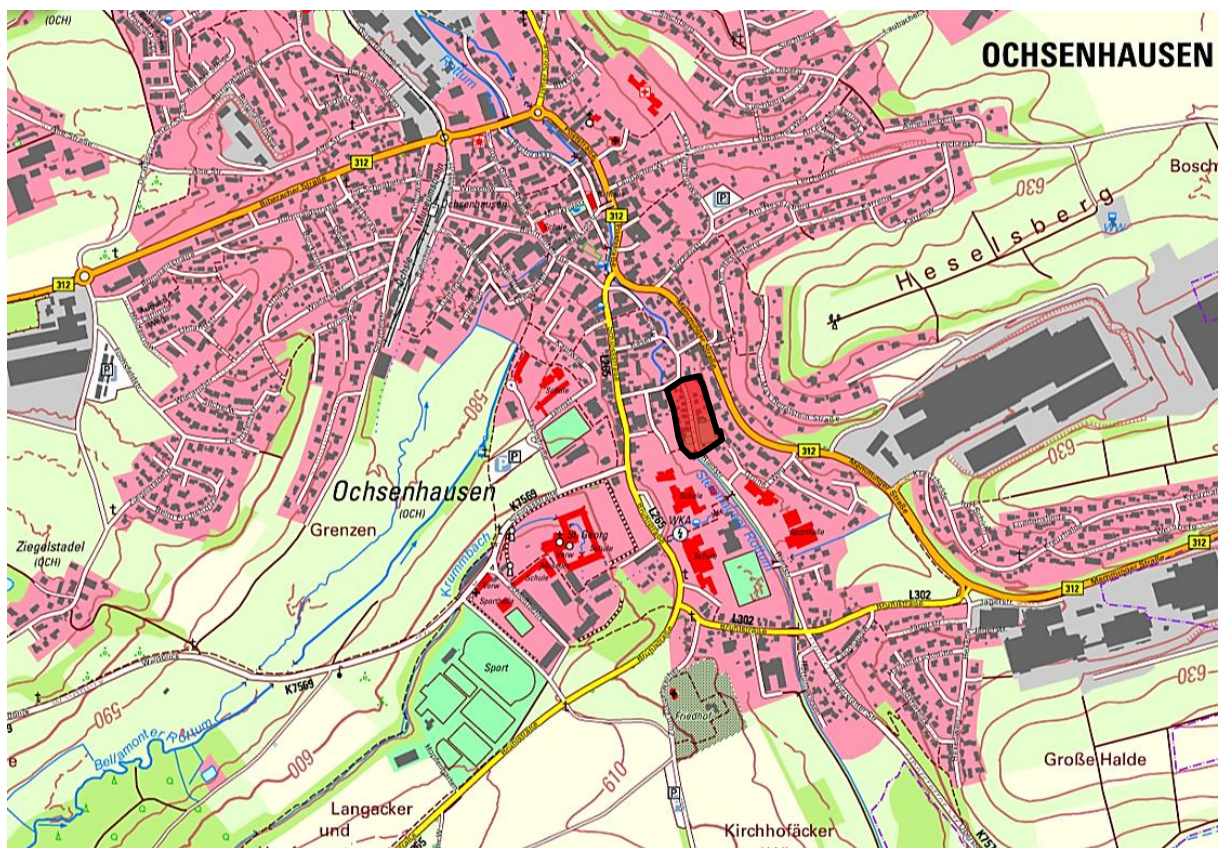


Stadt Ochsenhausen

5. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenhausen Süd"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 09.12.2025

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

5. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenhausen Süd"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 09.12.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Ochsenhausen
Marktplatz 1
88416 Ochsenhausen

Telefon: 07352 9220-0
Telefax: 07352 9220-19

E-Mail: stadt@ochsenhausen.de
Web: www.ochsenhausen.de

Vertreten durch: Philipp Bürkle
Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Julian Branz - M.Sc. Geographie

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Geltungsbereich	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	8
2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.5	Verkehrsflächen	11
2.6	Grünordnung	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)	13
3.2	Nachrichtliche Übernahmen	14
3.3	Hinweise durch Text	14
3.4	Pflanzempfehlung	18
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	21
1	Präambel	21
2	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) gemäß § 74	23
2.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	23
2.2	Grundstücksgestaltung	24
C	Begründung	26
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	26
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	27
3	Geltungsbereich	27
3.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	27
3.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	29
4	Übergeordnete Planungen	35
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP)	35
4.2	Regionalplan Donau-Iller	38
4.3	Flächennutzungsplan	40

4.4	Bestehende Bebauungspläne	41
4.5	Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	44
5	Planungskonzept	45
5.1	Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	45
6	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	47
6.1	Art der baulichen Nutzung	47
6.2	Maß der baulichen Nutzung	47
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	49
6.4	Verkehrsflächen	50
6.5	Grünordnung	51
6.6	Sonstige Festsetzungen	52
7	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	53
7.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	53
7.2	Grundstücksgestaltung	54
8	Flächenbilanzierung	56
9	Naturschutzfachliche Belange	56
9.5	Schutzgut Landschaft	58

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets in Ochsenhausen	28
Abbildung 2:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt	29
Abbildung 3:	Luftbild des Plangebietes	31
Abbildung 4:	Blick von Süden auf das Plangebiet mit Gewächshaus und Häuserflucht entlang der Riedstraße.	33
Abbildung 5:	Blick von der Riedstraße nach Norden auf den nördlichen Bereich des Plangebietes mit Wohnbebauung.	33
Abbildung 6:	Ansicht der zum Abriss vorgesehenen Gewächshäuser.	34
Abbildung 7:	Blick auf eine städtebauliche Lücke mit Nachverdichtungspotenzial auf dem Flurstück Nr. 455/2.	34
Abbildung 8:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans des Regionalverbandes Donau-Iller.	40
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen.	41
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenhausen Süd“.	44
Abbildung 11:	Ausschnitt aus der Starkregen Gefahrenkarte	45

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nr. 455/2, 456/1, 456/2, 456/3, 456/4, 456/5, 465, 465/1, 465/2, 465/3, 465/4, 465/5, 465/7 und 465/8 der Gemarkung Ochsenhausen und hat eine Größe von ca. 1,07 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit örtlichen Bauvorschriften) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

-
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ der Stadt Ochsenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

Bürgermeister Philipp Bürkle

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ bestehend aus dem Textteil (Seite 7 bis 45), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

Bürgermeister Philipp Bürkle

HINWEIS

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ werden innerhalb des Geltungsbereichs sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ (rechtsverbindlich seit 24.01.1980) vollständig aufgehoben und durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung ersetzt.

In allen Bereichen, die nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“ sind, gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ochsenhausen Süd (rechtsverbindlich seit: 24.01.1980), der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ (rechtsverbindlich seit: 18.05.2001) und der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ (rechtsverbindlich seit: 03.08.2012) weiterhin.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Geltungsbereich

2.1.1



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(s. Planzeichnung)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

hier: 0,4

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil des Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die

Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.3.2

WH =
max. 7,8 m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH), in Metern

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 7,8 m

Bei geneigten Dächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sofern zulässige Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

Bei Flachdächern bemisst sich der obere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika bzw. Absturzsicherung) des Gebäudes.

Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Wandhöhe im WA 1 und WA 2 bei Flachdach 6,50 m.

Abweichend vom Planeintrag kann bei Gebäuden mit Flachdächern im WA 3 die maximal zulässige Wandhöhe von 7,8 m durch ein zusätzliches Staffelgeschoss (SG) um maximal 1,8 m erhöht werden. Die nördliche und westliche Außenwand des Staffelgeschosses muss mind. 1,5 m hinter der unteren Fassade zurückspringen.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.3.3

GH =
max. 13,0 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), in Metern

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 13,0 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigten Dächern in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Dachhaut.

Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 beim Flachdach 6,50 m.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.3.4

ROK=
max. +0,8 m
min. +0,3 m

Minimal und maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die minimale und maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes muss mindestens 0,3 m und darf maximal 0,8 m über der bestehenden Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

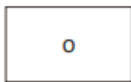
Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Grundstücksparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich mindestens 0,3 m und höchstens 0,8 m, ergibt den zulässigen Höhenbereich der Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Grundstücksparzelle.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1



Offene Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.4.2



Einzelhäuser (E)

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO nur als Einzelhäuser zulässig.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.4.3



Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.4.4



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Überschreitung von 1,5 m zulässig.

An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.4.5 Garagen und überdachte Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Garagen an den Grundstücksgrenzen bzw. im Grenzabstand gelten die Bestimmungen der LBO § 7 Abs. 3. Garagen und Carports mit Flachdach dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

(s. Planzeichnung)

2.4.6 Nebenanlagen/nicht-überdachte Stellplätze

gem. § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² pro Grundstück und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.7 Abstandsflächen

gem. § 5 LBO

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften gemäß § 5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Höhenvorgaben baulicher Anlagen zu beachten.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als öffentliche Verkehrsfläche gilt die gesamte Fahrbahnbreite der Riedstraße mit Gehweg, inkl. Seitenflächen.

(s. Planzeichnung)

2.5.2

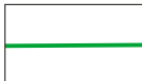


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Ein- und Ausfahrt auf die private Grundstücksfläche ist in diesem Bereich nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.5.3



Straßenbegrenzungslinie

2.6 Grünordnung

2.6.1



Empfohlener Baumstandort, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche sind auf den Privatgrundstücken mindestens zwei Sträucher oder ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (der 1. oder 2. Ordnung / mittelkronig) gem. Pflanzempfehlung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.6.2 **Freiflächengestaltung**

Stellplatzanlagen mit mehr als fünf offenen, zusammenhängenden Stellplätzen sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzempfehlung angegebenen Pflanzliste einzupflanzen.

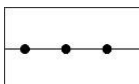
2.7 Sonstige Festsetzungen

2.7.1 **Wasserdurchlässigkeit**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Oberflächenbelag der Flächen der Grundstückzufahrten, des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) und dessen Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt zur Tiefgarage, sofern deren Herstellung aus funktionalen oder technischen Gründen nicht in versickerungsfähiger Bauweise erfolgen kann.

2.7.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.7.3 Insektenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

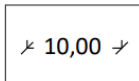
Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig.

Es sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen) von maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer und Stärke zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C aufweisen.

2.7.4 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Grundstückes möglich ist, über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden.

2.7.5



Maßangaben in Meter

(s. Planzeichnung)

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)

3.1.1



Flurgrenze, Bestand


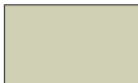
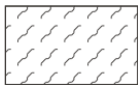


3.1.2



Flurnummer, Bestand

- 3.1.3  **Bestandsgebäude**
- 3.1.4  **Bestandsgebäude, Abbruch**
- 3.1.5  **Grundstücksgrenze, Planung**
- 3.1.6  **Gebäude, Planung**

3.2 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.2.1  **Öffentliche Verkehrsfläche**
- 3.2.2  **Öffentlicher Gehweg**
- 3.2.3  **Gewässer „Rottum“**
- 3.2.4  **Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG BW**
- 3.2.5  **Tiefgarage, Planung**

3.3 Hinweise durch Text

- Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.
Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.
- Archäologie** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor.

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.) 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.
- Nach gutachterlicher Einschätzung kann gemäß des derzeitigen Planungsstands für die planungsrelevanten Arten bzw. Artgruppen ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Zuge der für die artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführten Ortsbegehung ergaben sich zudem keine Hinweise auf Brutvögel und Fledermäusen an den Gebäuden. Durch den Abriss der Gebäude werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
- Vogelschlag** Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).
- Baugrund** Grundsätzlich werden 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.
- Bodenschutz** Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu

vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Brandschutz

Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.

Hangwasser/ Starkregen

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen östlichen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.

Immissions- schutz

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Die Kurzfassung des Leitfadens beinhaltet eine kompakte Berechnungshilfe (https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf). Detailliertere Informationen können der Langfassung (https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf) entnommen werden.

-
- Nachbarschutz** Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.
- Niederschlagswasserbeseitigung** Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Biberach zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ (NiedSchlWasBesV BW) i. d. F. v. 22.03.1999 (letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NiedSchlWasBesV BW nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-A-102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ und der A-138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien A-102 und A-117 geregelt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 zu beachten.
- PV-Pflicht** Auf die Pflicht zur Installation von Solaranlagen gem. §§ 8a und 8b KSG Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- Stellplätze** Notwendige Stellplätze müssen eine sichere und jederzeitige selbständige Benutzbarkeit gewährleisten. Mit einem nicht selbständig

	benutzbaren Stellplatz (gefangenen Stellplatz) kann kein notwendiger Stellplatz nachgewiesen werden.
Generationen- angepasstes Bauen	Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen sowie die modulare/flexible Folgenutzung der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
Nachhaltiges Bauen	Um Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden. Für die Wärmegewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen. Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.
Bezugshöhen- ermittlung	Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist eine nachprüfbare Bezugshöhenermittlung getrennt für Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), Garage und Carport vorzulegen.
Plangenaui- gkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Stadt Ochsenhausen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.
Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Ochsenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.4 Pflanzempfehlung

- 3.4.1 Pflanzliste** Es wird empfohlen, im Bereich der Gärten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (standortgerechte Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß der Liste „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ des Landratsamtes Biberach (Kreisberatungsstelle für Obst- und Gartenbau).

Bäume I. Ordnung:

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

2x verpflanzt, 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Schlehdorn	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Feldrose	Rosa arvensis
Japanischer Spier- strauch	Spiraea japonica
alle strauchartig- wachsenden Arten	Salix spec.
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum caucicola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Arten-
handbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am __.__.____ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nr. 455/2, 456/1, 456/2, 456/3, 456/4, 456/5, 465, 465/1, 465/2, 465/3, 465/4, 465/5, 465/7 und 465/8 der Gemarkung Ochsenhausen und hat eine Größe von ca. 1,07 ha.

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 LBO vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 12. Juni 2025 (GBl. 2025 Nr. 53).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (Seite __ bis __) in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

Bürgermeister Philipp Bürkle

In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ der Stadt Ochsenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

Bürgermeister Philipp Bürkle

2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) gemäß § 74

2.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1

FD, SD,
WD, ZD

Zulässige Dachformen

FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach
ZD = Zeltdach

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden, sind hinsichtlich Dachform identisch zu gestalten.

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Anbauten, Vordächer) sowie für Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen) sind abweichend von den Hauptgebäuden auch andere Dachformen zulässig – unabhängig davon, ob es sich um Einzelhäuser oder Doppelhäuser handelt.

Garagen und Carports sind mit Flachdach ($\leq 5^\circ$) oder mit der Dachform des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebenanlagen sind diese hinsichtlich Dachform und -ausrichtung identisch zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.1.2

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Dachziegel bzw. Betondachziegel, Dachsteine oder beschichtete Metallelemente in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitgrauen Tönen zulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Metallen, glasierten oder reflektierenden Materialien ist unzulässig. Davon ausgenommen sind der Nutzung von Sonnenenergie dienende Anlagen sowie Glasdächer oder Glasanteile im Dachbereich.

Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch abweichende Eindeckungen zulässig. Sofern hierbei Metaldächer zum Einsatz kommen, sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien wie z.B. Aluminium und Edelstahl zulässig.

Zulässigerweise errichtete Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischen Anlagen ist zulässig.

-
- 2.1.3 Dachaufbauten** Für Dachaufbauten und Zwerchgiebeln gilt die Satzung zur Regelung der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln (Gaubensatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.
- 2.1.4 Fassadengestaltung** Außenwände sind als verputzte Mauerfläche auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
- Beim Außenanstrich von Mauerwerkfassaden sind nur helle Farbtöne zulässig. Signal- oder Leuchtfarben bzw. grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig. Als Grundfarbe der Hauptfassaden sind folgende Farben aus dem „RAL Design System Plus“ zulässig:
- Helligkeit > 60
- Buntheit < 30
- Zulässig sind auch holzverschaltete Fassadenflächen. Schwarze Holzfarben sind nicht zulässig.
- Glasfassaden sind zulässig.
- 2.1.5 Solartechnische Anlagen** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Hauptgebäuden dürfen nur in gleicher Neigung wie das Dach ausgeführt werden. Aufständungen sind unzulässig.
- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren.
- Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.
- 2.2 Grundstücksgestaltung**
- gem. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO
- 2.2.1 Gartengestaltung** Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen. Die nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen / Gartenflächen sind gärtnerisch durchgehend naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiessten Steingärten außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden und großflächigen Pflasterflächen ($\geq 10 \text{ m}^2$) sind nicht zulässig. Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) zu bepflanzen.
- 2.2.2 Einfriedungen** Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege sowie an Grundstücksgrenzen dürfen ausschließlich als Zäune in Holz (senkrechte

Lattung oder Staketten), als Metallstabgitter- bzw. Metallmattenzäune (z.B. Doppelstabmatten) sowie in Form von Laubhecken errichtet werden. Stacheldrahtzäune, Gabionen oder Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sowie aus nicht standortgerechten oder invasiven Ziergehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Bambusarten, sind unzulässig. Die Einfriedung darf eine maximale Gesamthöhe von 1,0 m über der angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante nicht überschreiten. Sockelmauern bis 0,20 m über der angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante sind zulässig.

Höhere Sockel- und Stützmauern können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie zur Hanggestaltung notwendig sind.

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 10 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

- 2.2.3 Stellplätze** Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt abweichend der in § 37 Abs. 1 LBO verankerten Nachweispflicht von Stellplätzen bei Erstellung von Wohngebäuden die „Stellplatz – Satzung“ der Stadt Ochsenhausen in der jeweils aktuellen Fassung.
- 2.2.4 Werbeanlagen** Werbeanlagen dürfen weder an Einfriedungen noch an den Außenflächen von Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden. Davon ausgenommen sind Hinweisschilder an der Stätte der Leistung, die auf Beruf, Gewerbe oder freiberufliche Tätigkeit hinweisen, sofern diese das Straßenbild nicht verunstalten und in der Fläche 1,00 m² nicht überschreiten.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben gerichteter, wechselnder, blinkender, bewegter oder laufender Lichtführung. Ebenfalls unzulässig sind projektionsbasierte Werbeanlagen (z.B. Skybeamer, Lichtwerfer oder sog. „Booster“) sowie vergleichbare Einrichtungen, die auf den Nachthimmel oder angrenzende Grundstücke wirken.
- 2.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen** Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Rohfußbodens sind Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) grundsätzlich nur zulässig, wenn sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen und möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen erfolgen.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“ verfolgt die Stadt Ochsenhausen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung im südlichen Stadtgebiet zu schaffen. Die Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Siedlungskörpers und umfasst eine Fläche von rund 1,07 ha.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“ (in Kraft seit 24.01.1980). Er betrifft mehrere bereits überplante Grundstücke sowie ein bislang unbeplantes Grundstück im nördlichen Bereich. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine wohngepägte städtebauliche Entwicklung. Aus diesem Grund sah die Stadt Ochsenhausen die Notwendigkeit, planerisch steuernd und ordnend zu reagieren, um zukünftige bauliche Entwicklungen besser lenken und strukturieren zu können.

Anlass für die Planänderung ist die Aufgabe eines gewerblich betriebenen Gärtnereibetriebs, der bislang eine maßgebliche Prägung innerhalb eines Teilbereichs des Plangebiets hatte. Auf dem betroffenen Grundstück an der Riedstraße beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung von mehreren Wohngebäuden, was mit einer vollständigen Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen verbunden ist. Die bisher festgesetzte Gebietsart „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO wird den neuen tatsächlichen und geplanten Nutzungsverhältnissen nicht mehr gerecht. In Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach wurde daher festgestellt, dass eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist.

Ziel der Planung ist die Umwandlung des bisherigen Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, um die überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers zu ermöglichen. Der bisherige Charakter als strukturierter Mischbereich mit gewerblicher Prägung entfällt durch die geplante Wohnbebauung vollständig. Der künftig prägende Wohncharakter rechtfertigt und erfordert aus städtebaulicher Sicht eine Anpassung der Nutzungsstruktur an die veränderten Gegebenheiten.

Gleichzeitig wird mit der Planänderung ein bislang unbepannter Bereich im nördlichen Teil in die übergeordnete städtebauliche Ordnung eingebunden, um eine vorhandene städtebauliche Lücke zu schließen und das bestehende Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich zu aktivieren. Für weitere Grundstücke, die bereits Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind, werden punktuelle textliche und zeichnerische Änderungen vorgenommen – insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Anpassung bestehender Baugrenzen. In Teilbereichen, in denen der Gärtnereibetrieb angesiedelt war, werden die bisherigen Festsetzungen vollständig aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt, die sich an den Anforderungen an eine moderne, quartiersverträgliche Wohnbebauung orientieren.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“ aus dem Jahr 1980 sowie der 3. Änderung vom 18.05.2001, soweit sie nicht durch die vorliegende 5. Änderung ausdrücklich geändert oder ersetzt werden, gelten weiterhin vollumfänglich fort.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Die gegenständliche 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren unter anderem zulässig, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche von insgesamt ca. 10.700 m², womit der maßgebliche Schwellenwert deutlich unterschritten wird. Darüber hinaus handelt es sich um eine Überplanung bestehender Siedlungsflächen innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils, sodass die Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt sind.

Das Verfahren ist auch deshalb anwendbar, weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH- oder Vogelschutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie) bestehen. Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Auch anderweitige erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Daher entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Die oberschwäbische Stadt Ochsenhausen liegt im östlichen Teil des Landkreises Biberach in Baden-Württemberg und gehört dem Regierungspräsidium Tübingen an. Sie ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 312 angebunden und zeichnet sich durch ihre ehemalige Reichsabtei der Benediktiner, heute Landesakademie für die musizierende Jugend in Baden-Württemberg und ihre Schmalspurbahn „Öchsle“ aus. Des Weiteren ist sie ein wesentlicher Industrie- und Gewerbestandort in der Region Donau-Iller.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“ befindet sich im südlichen Teil des Kernsiedlungsgebiets von Ochsenhausen. Das Plangebiet liegt nördlich des Schulgeländes mit Realschule und Gymnasium Ochsenhausen sowie östlich des Flusses Rottum. Es wird im Westen durch den Verlauf der Rottum begrenzt, im Norden durch die Schlossstraße sowie die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Fl. Nr. 455/1 mit daran anschließender Wohnbebauung. Im Osten grenzt der Bereich an bestehende Wohngebäude entlang der Memminger Straße, im Süden

schließen Wohnhäuser entlang des Grüner Wegs an das Plangebiet an. Durch das Plangebiet verläuft die Riedstraße in Nord-Süd-Richtung als Erschließungsstraße.

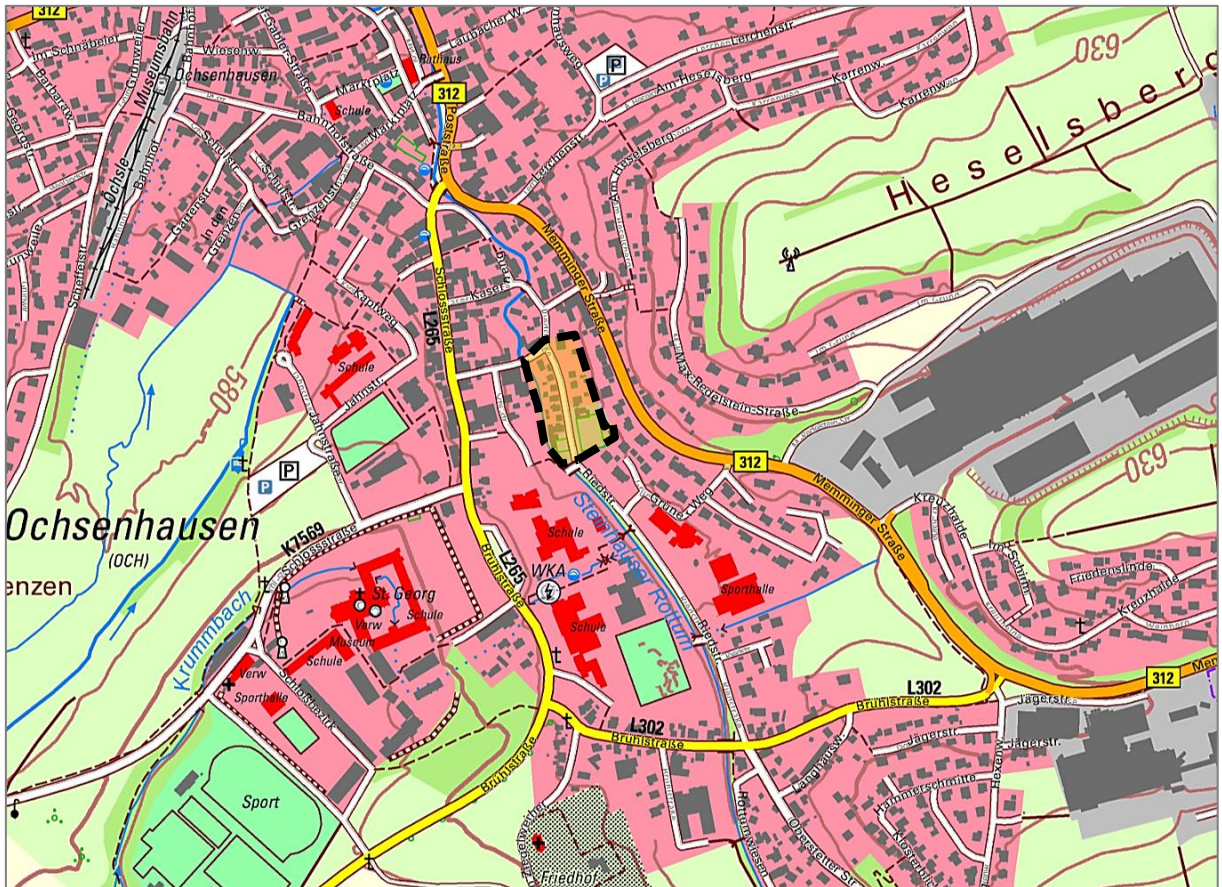


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Ochsenhausen (o.M.) (LGL Baden-Württemberg, 2025)

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 455/2, 456/1, 456/2, 456/3, 456/4, 456/5, 465, 465/1, 465/2, 465/3, 465/4, 465/5, 465/7 und 465/8 der Gemarkung Ochsenhausen und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,07 Hektar.

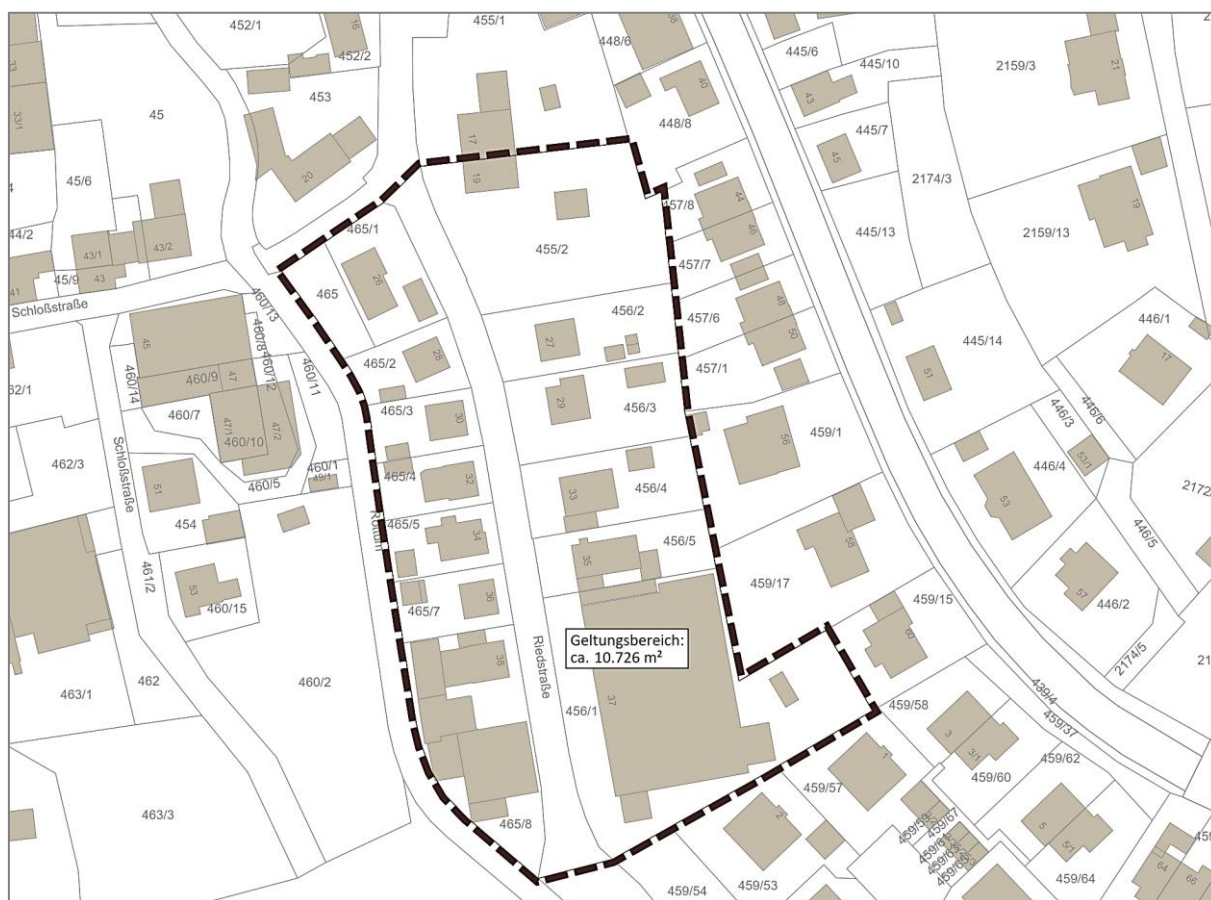


Abbildung 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt (ohne Maßstab)

3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist charakterisiert durch ein überwiegend als Wohngebiet genutztes Areal, das im nördlichen und mittleren Bereich primär durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Diese Gebäude zeichnen sich durch eine homogene Ausgestaltung hinsichtlich Dachform, Firstrichtung und Gebäudetypologie aus. Fast alle Wohnhäuser verfügen über Satteldächer mit einer Neigung zwischen ca. 45° und 55°, wobei die Firstrichtungen größtenteils in Ost-West-Richtung verlaufen. Einzig das Wohnhaus auf dem Flurstück 456/4 stellt mit seinem Walmdach und einer anthrazitfarbenen Dachdeckung eine gestalterische Ausnahme dar. Die übrigen Gebäude sind typischerweise mit rot oder rotbraun eingedeckten Dachziegeln versehen, wobei sowohl klassische Ziegel als auch Biberschwanzziegel verwendet werden. Teilweise sind Dachgauben vorhanden, die jedoch gestalterisch zurückhaltend ausgebildet sind und jeweils nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche einnehmen.

Die Wohngebäude verfügen in der Regel über ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Ausnahmen bilden die Gebäude der Fl.-St.-Nr. 455/2 und 465/3, die über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verfügen sowie das Gebäude der Fl.-St.-Nr. 456/4, das über zwei Vollgeschosse verfügt. Die Gebäudehöhen liegen im Mittel bei ca. 9 bis 11 Metern. Alle Wohnhäuser sind auf einem

Sockel errichtet, dessen Höhe zwischen etwa 30 cm und 1 Meter variiert. Die Grundstücke sind in offener Bauweise bebaut und weisen nach vorne hin kleine, gärtnerisch gestaltete Vorgärten auf. Die Einfriedungen bestehen überwiegend aus niedrigen Holz- oder Metallstabzäunen mit einer Höhe von max. ca. 1 m, die auf Sockelmauern ruhen.

Die Hofflächen sind größtenteils gepflastert und reichen tief in die Grundstücke hinein. Am hinteren Ende befinden sich in der Regel Garagen oder Nebengebäude, teils mit Anbauten oder Schuppen. Die Gartenbereiche im hinteren Grundstücksteil sind mit Rasenflächen, Sträuchern sowie kleinwüchsigen Bäumen gärtnerisch gestaltet und tragen zur Grünstruktur im Quartier bei.

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets befindet sich ein kleinerer, deutlich abweichend genutzter Bereich, der durch die Gebäude und Anlagen eines ehemaligen Gärtnereibetriebs geprägt ist. Hier stehen auf beiden Seiten der Riedstraße mehrere Glas-Gewächshäuser, die bis zur Betriebsaufgabe für den gärtnerischen Produktionsbetrieb einer Friedhofsgärtnerei genutzt wurden. Diese stellen heute eine räumlich wie funktional abweichende Nutzungsstruktur dar. Zwischen den Gewächshäusern und der Riedstraße befinden sich Stellplätze, die ehemals dem Kundenverkehr und betrieblichen Nutzungen dienten. Der Betrieb wurde inzwischen aufgegeben, sodass dieser Bereich künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Das unmittelbare Wohnumfeld östlich, nördlich und westlich des Plangebiets ist ebenfalls überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die eine ähnliche oder größere Maßstäblichkeit und ähnliche Gestaltungsqualitäten aufweisen. Die vorhandenen kleineren Gewerbebetriebe westlich der Rottum, wie etwa ein Eisenwarengeschäft, liegen außerhalb des Änderungsbereichs und haben einen untergeordneten Charakter, der die Wohnnutzung im Plangebiet nicht wesentlich beeinflusst.

Südlich des Geltungsbereichs schließt unmittelbar das Schulzentrum Ochsenhausen an, bestehend aus der Realschule und dem Gymnasium mit dazugehörigen Schulgebäuden, Sporthallen und Freisowie Stellflächen. Diese öffentlich genutzten Einrichtungen liegen außerhalb des Plangebiets, wirken jedoch städtebaulich rahmend und prägen den südlichen Übergang des Quartiers.

Insgesamt lässt sich das Plangebiet als wohngeprägt, maßstäblich homogen und funktional konsolidiert beschreiben. Der südliche Bereich mit der ehemaligen Gärtnereifläche stellt eine baulich und nutzungsstrukturell abweichende Fläche dar, die durch die bevorstehende Nachnutzung planerisch integriert und städtebaulich neu geordnet werden soll.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (LGL BW, 2025)

3.2.2 Verkehrserschließung

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die bestehende verkehrliche Erschließung nicht verändert. Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt über die Riedstraße, welche das Gebiet in Nord-Süd-Richtung zentral durchquert. Die Riedstraße stellt eine interne Erschließungsstraße dar, die im Bestand als Fahrradstraße mit Freigabe für den motorisierten Anliegerverkehr ausgebaut ist. Sie bildet die zentrale Erschließungsachse für die vorhandene und geplante Bebauung und gewährleistet eine durchgängige Anbindung aller Grundstücke im Änderungsbereich.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Riedstraße direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Süden mündet sie in die Landesstraße L 302 (Brühlstraße), während sie im Norden an die Bundesstraße B 312 (Memminger Straße) anschließt. Damit bestehen gute Anbindungen an das regionale und überregionale Straßennetz, was eine leistungsfähige Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr sicherstellt.

Die Stadt Ochsenhausen ist an das Netz des Donau-Iller-Nahverkehrsverbunds (DING) angeschlossen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich – in einer fußläufigen Entfernung von etwa 250 bis 300 m – die Bushaltestelle „Ochsenhausen, ZOB“. Diese wird von den Buslinien 250, 252 und 253 bedient und stellt regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Ortschaften nach Biberach, Reinstetten und Egelsee her.

Eine weitere fußläufig erreichbare Haltestelle ist die „Ochsenhausen, Liebherr“, die rund 400 m vom Plangebiet entfernt liegt. Neben regionalen Busverbindungen (Linien 250, 252, 255) verkehrt hier

auch die Schnellbuslinie 250X, die eine überregionale Anbindung an den Schienenverkehr in Biberach und Memmingen ermöglicht.

Insgesamt ist das Plangebiet somit leistungsfähig und angemessen erschlossen. Es verfügt über eine gut ausgebaute innerörtliche Straßeninfrastruktur sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, wodurch die Erreichbarkeit auch im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung sichergestellt ist.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Biberach.

3.2.4 Immissionen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Immissionsschutzes, zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wie Lärm, Staub und Gerüche.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine emittierenden Großbetriebe oder sonstige gewerbliche Anlagen, von denen erhebliche oder unzumutbare Immissionsbelastungen für das Allgemeine Wohngebiet ausgehen würden. Auch die im Westen gelegenen kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe, insbesondere im Bereich westlich der Rottum, sind dem Charakter nach nicht wesentlich störend und werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als gebietsverträglich eingestuft. Dies betrifft auch die Metzgerei Birkhofer, die sich rund 70 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt befindet. Aufgrund dieser Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung sowie der geringen Betriebsgröße ist nicht von relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

Auch der Verkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße B 312 wirkt sich aufgrund der abgeschirmten Lage des Plangebiets nicht erheblich aus. Die vorhandene Bebauung entlang der Memminger Straße mit ihrer Riegelwirkung sowie die topografisch niedrigere Lage des Plangebiets sorgen für eine wirksame Reduktion der Lärmeinwirkung. Darüber hinaus ist der betreffende Straßenabschnitt der B 312 im Lärmaktionsplan der Stadt enthalten. Gemäß den Lärmkartierungen 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt der gesamte Geltungsbereich unterhalb des Schwellenwertes von 55 dB (A) (24-Stunden-Mittelwert), sodass nach objektiver Datengrundlage keine gesundheitsrelevante Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr zu erwarten ist.

Im Süden grenzt das Schulzentrum Ochsenhausen mit Realschule und Gymnasium an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um eine rein schulische Nutzung mit Unterrichtsräumen, Pausenflächen, Sportanlagen und Stellplätzen, die ausschließlich tagsüber betrieben wird. Das nächstgelegene Schulgebäude liegt in einem Abstand von mindestens 60 m zur zulässigen Wohnbebauung. Aufgrund dieses Abstands sowie der tageszeitlich begrenzten Nutzungsdauer sind keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

3.2.5 Impressionen



Abbildung 4: Blick von Süden auf das Plangebiet mit Gewächshaus und Häuserflucht entlang der Riedstraße.



Abbildung 5: Blick von der Riedstraße nach Norden auf den nördlichen Bereich des Plangebietes mit Wohnbebauung.



Abbildung 6: Ansicht der zum Abriss vorgesehenen Gewächshäuser.



Abbildung 7: Blick auf eine städtebauliche Lücke mit Nachverdichtungspotenzial auf dem Flurstück Nr. 455/2.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP)

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ von Bedeutung. Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor:

Leitbild der räumlichen Entwicklung:

- In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, [...] anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen (LEP 1.1 (G)).

Mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in innenstadtnaher Lage trägt die Planung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im ländlichen Raum bei. Die Maßnahme fördert eine soziale Durchmischung durch die geplante Realisierung von mehrgeschossiger Wohnbebauung und erschließt das Potenzial für wohnortnahe Daseinsvorsorge, insbesondere durch die Nähe zum Schulzentrum, dem öffentlichen Nahverkehr und dem Stadtkern.

- Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, [...]. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden (LEP 1.4 (G)).

Der Bebauungsplan greift die innerörtlichen Entwicklungspotenziale auf und ermöglicht im Sinne der Zielsetzung eine maßvolle bauliche Nachverdichtung und Revitalisierung untergenutzter Flächen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet werden durch die geplante Umstrukturierung nicht beeinträchtigt, sondern sorgsam weiterentwickelt. Die

Maßnahme erfüllt damit die Anforderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und trägt zur Erhaltung der Urbanität und Vitalität bestehender Wohngebiete bei.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. [...]. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen (LEP 1.9 (G)).

Die geplante Innenentwicklung erfolgt auf bereits versiegelten bzw. betrieblich genutzten Flächen. Der Verbrauch neuer Freiflächen im Außenbereich wird vollständig vermieden. Gleichzeitig bleiben private Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke erhalten, um die klimatische und ökologische Funktion des Siedlungsraumes zu stärken. Die Planung entspricht somit dem Grundsatz der ökologischen Ausgewogenheit und der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Raumstruktur:

Die Stadt Ochsenhausen liegt im Ländlichen Raum im engeren Sinne und ist als Unterzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion für ihren Verflechtungsbereich eingestuft. Sie befindet sich zudem im Bereich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Biberach–Memmingen, wodurch ihr eine besondere Rolle in der regionalen Entwicklungsstruktur zukommt.

- Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen[...]. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt [...] werden (LEP 2.4.1 (GG)).

Die Bebauungsplanänderung fördert die städtebauliche Weiterentwicklung im Bestand und verbessert die Wohnstandortqualität in zentraler Lage. Sie stärkt die Stadt Ochsenhausen als eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum mit guter sozialer Infrastruktur, kurzer Wegebeziehungen und vorhandener Nahversorgung. Dabei wird auf ressourcenschonende Flächennutzung geachtet, da keine zusätzlichen Außenbereichsflächen beansprucht werden.

- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (LEP 2.4.3.1 (G)).

Die Umstrukturierung einer gewerblich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet entspricht der Zielsetzung, günstige Wohnstandortbedingungen zu sichern und bestehende Ortsstrukturen flächensparend weiterzuentwickeln. Dabei werden natürliche Ressourcen

geschont, da keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind und vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

- Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden (LEP 2.6.4 (Z)).

Die Stadt Ochsenhausen liegt an der landesweit bedeutsamen Entwicklungsachse Biberach–Memmingen, die auf eine vernetzte Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung abzielt. Die geplante Maßnahme zur Innenentwicklung steht im Einklang mit dem Ziel, Siedlungstätigkeit vorrangig entlang dieser Achsen zu konzentrieren, um bestehende Potenziale zu nutzen und die dezentrale Raumstruktur zu stärken.

Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge:

- Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus [...] zu konzentrieren (LEP 3.1.2 (Z)).

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und fügt sich somit in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes ein. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit innerhalb eines bereits erschlossenen Gebiets mit direktem Anschluss an das öffentliche Verkehrs- und Versorgungsnetz entspricht der raumordnerischen Zielsetzung, Wohnbauentwicklung in Schwerpunkten zu bündeln.

- Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen [...] (LEP 3.1.7 (G)).

Durch die bauliche Nachverdichtung auf bereits versiegelten bzw. genutzten Flächen wird Flächenverbrauch vermieden. Gleichzeitig bietet die Neuordnung im Zuge der Wohnnutzung Potenziale für eine energetisch effiziente Bebauung mit zeitgemäßen Standards hinsichtlich Dämmung, regenerativer Energieversorgung und Flächeneffizienz.

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen (LEP 3.1.9 (Z)).

Mit der geplanten Maßnahme wird konsequent ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial genutzt. Es handelt sich um bereits erschlossene, gewerblich genutzte Grundstücke, die durch Umnutzung einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden. Es wird kein neuer Außenbereich in Anspruch genommen, womit dem Ziel der Flächenschonung und Ressourcensicherung im Sinne des LEP BW 2002 entsprochen wird.

- Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-,

Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern (LEP 3.2.1 (G)). Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen (LEP 3.2.2 (G)). Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken (LEP 3.2.3 (G)).

Die geplante Bebauungsplanänderung reagiert auf die Nachfrage nach Wohnraum im Kernbereich Ochsenhausens und trägt damit zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung für verschiedene Bevölkerungsgruppen bei. Die Umwandlung eines bislang gewerblich gemischten Gebiets in ein allgemeines Wohngebiet eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial, das die Wohnfunktion in innerörtlicher Lage gezielt stärkt. Das vorhandene Wohngebiet wird weiterentwickelt, sowie innerörtliche Potenziale zur Wohnraumschaffung ausgeschöpft. Die geplante städtebauliche Struktur fügt sich in das bestehende Siedlungsgefüge ein und berücksichtigt bestehende Bebauungsstrukturen.

Durch die Beachtung der genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg trägt der Bebauungsplan zur Innenentwicklung der Stadt Ochsenhausen zur Erreichung einer nachhaltigen und ausgewogenen Siedlungsentwicklung bei und unterstützt die Umsetzung der raumordnerischen Ziele des LEP.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Stadt Ochsenhausen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Raumes eingestuft und liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Biberach a. d. Riß – Memmingen.

Der Regionalplan Donau-Iller trifft zur Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen an dem vorgesehenen Standort folgende relevante Aussagen:

Allgemeine Grundsätze

- Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden (A I, 6 (G)).

Die Planung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und zielt auf die städtebauliche Nachverdichtung sowie die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Damit wird ein aktiver Beitrag zur Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB geleistet. Insgesamt trägt die Planung zur Reduktion des Flächenverbrauchs neuer Freiflächen im Außenbereich bei und entspricht damit dem regionalplanerischen Ziel einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

- Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden (A I, 7 (G)).

Durch die Konzentration der Entwicklung im Innenbereich wird eine zusätzliche Versiegelung bislang un bebauter Flächen vermieden. Gleichzeitig werden im Plangebiet vorhandene private Grünstrukturen im rückwärtigen Grundstücksbereich gesichert, sodass deren kleinklimatische Funktionen erhalten bleiben. Zudem enthält der grünordnerische Fachbeitrag (siehe Kapitel 6 und 9) Festsetzungen zur klimaangepassten Gestaltung und Erhaltung ökologisch wirksamer Strukturen.

Entwicklungssachsen

- Die Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungssachsen ist insbesondere auf die bestehende Verkehrs- und sonstige Infrastruktur auszurichten, um deren Tragfähigkeit zu sichern und die Voraussetzungen für einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau zu schaffen (A III, 2 (Z)).

Die Planung greift dieses Ziel auf, indem sie sich auf bereits erschlossene Grundstücke innerhalb des Bestandes bezieht. Das Plangebiet wird über die vorhandene Riedstraße sowie über Anbindungen an die L 302 (Brühlstraße) und die B 312 (Memminger Straße) leistungsfähig erschlossen. Der Standort ist zudem in das regionale ÖPNV-Netz (DING) eingebunden, mit fußläufig erreichbaren Bushaltestellen. Die Konzentration der Nachverdichtung auf bereits bestehende innerstädtische Strukturen trägt zur Auslastung und besseren Nutzbarkeit der bestehenden Infrastruktur bei und erfordert keine zusätzlichen verkehrlichen oder technischen Erschließungsmaßnahmen.

Siedlungswesen

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III, 6 (Z)).

Die Planung basiert auf einer Bestandsüberplanung innerhalb eines vorhandenen Mischgebiets und verfolgt ausdrücklich das Ziel, brachliegende oder untergenutzte Flächen für Wohnzwecke verfügbar zu machen. Es handelt sich um eine klare Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB, wodurch dem Ziel der Flächenminimierung in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

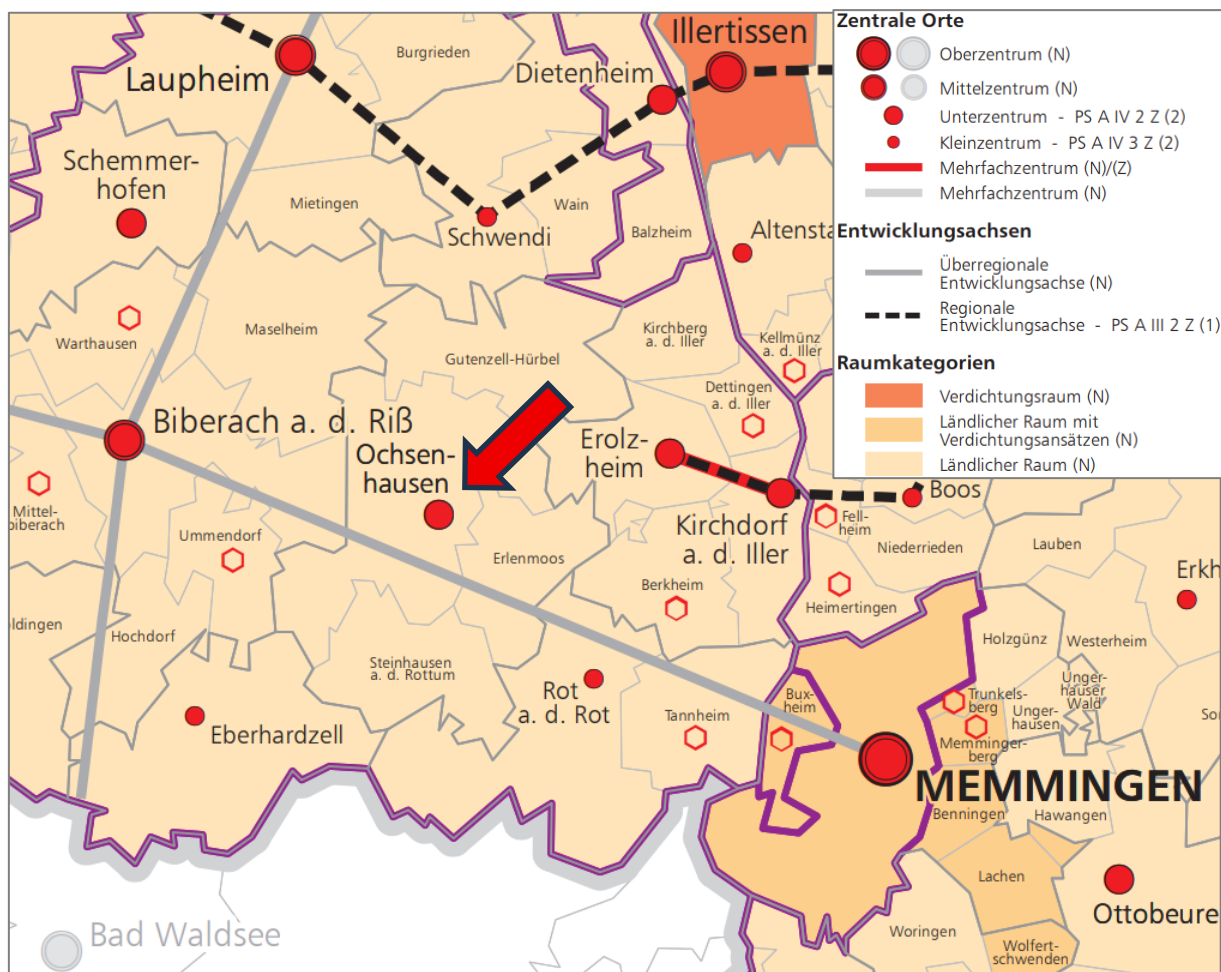


Abbildung 8: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI 2024).

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen stellt den räumlichen Geltungsbereich als Gemischte Baufläche (M) im Bestand dar. Da die bestehende Darstellung nicht mit der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohnbaufläche übereinstimmt, ist die „5. Änderung des Bebauungsplanes Ochsenhausen Süd“ nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst und als Wohnbaufläche im Bestand (W) dargestellt.

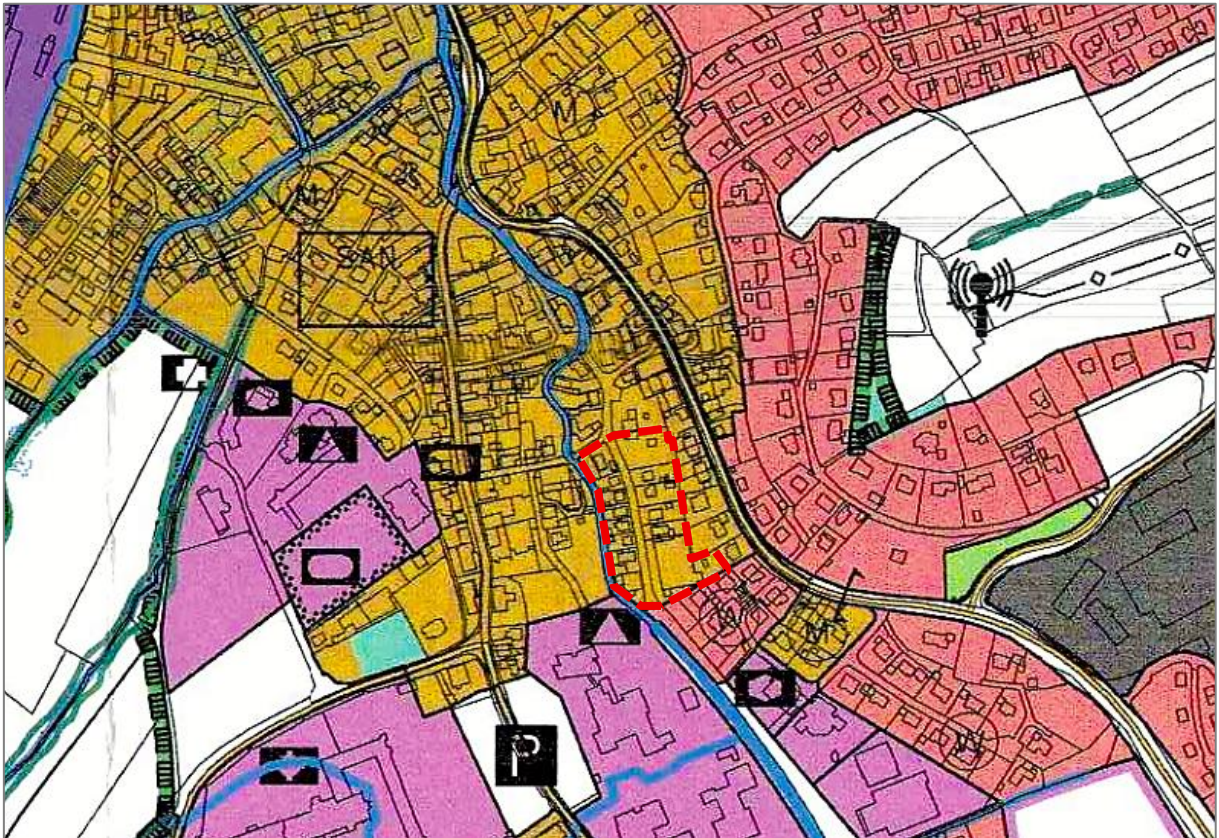


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen (Stadt Ochsenhausen, 2025).

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“, der am 24.01.1980 erstmals in Kraft trat. Die seither erfolgten vier Änderungen – zuletzt die 4. Änderung vom 03.08.2012 – betreffen ausschließlich Bereiche außerhalb des aktuellen Änderungsgebiets.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet bislang als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO aus. Mit der 5. Änderung erfolgt eine städtebaulich begründete Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Die planungsrechtliche Festsetzung wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO überführt. Hintergrund dieser Änderung ist die tatsächliche Entwicklung des Gebiets hin zu einer nahezu ausschließlich wohnbaulich genutzten Struktur. Gewerbliche Nutzungen, wie z. B. die ehemals ansässige Friedhofsgärtnerei, sind mittlerweile entfallen. Der Charakter eines Mischgebiets, das ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglichen soll, ist faktisch nicht mehr gegeben. Damit fehlt die städtebauliche Grundlage für eine weitere Ausweisung als Mischgebiet. Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung des planerischen Rechtsrahmens an die realen städtebaulichen Verhältnisse und Entwicklungstendenzen geboten, um weitere wohnungsbauliche Entwicklungen zuzulassen.

Im Rahmen der 5. Änderung wurde der Bebauungsplan in allen relevanten Teilen, zeichnerisch wie textlich, einer umfassenden Überprüfung unterzogen. Ziel war es, die bestehenden Regelungen an die heutigen städtebaulichen Anforderungen und Nutzungsbedarfe der Eigentümerinnen und

Eigentümer anzupassen. Die betroffenen Teilbereiche werden städtebaulich neu geordnet und auf eine zukunftsfähige Wohnnutzung ausgerichtet. Im Ergebnis steht eine systematische Fortschreibung des bestehenden Plans, die sowohl die vorhandenen Strukturen respektiert als auch neue Entwicklungsmöglichkeiten schafft.

Die maßlichen Festsetzungen, insbesondere zur Grundflächenzahl (GRZ), zu den Gebäudehöhen sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche, orientieren sich an den Bestandsverhältnissen und ermöglichen gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung. So wurden die Baugrenzen gezielt überarbeitet, um bestehende Hauptgebäude besser zu integrieren und kleinere Abweichungen im Sinne der Bestandssicherung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen dort erweitert, wo dies städtebaulich sinnvoll erscheint, um den Eigentümerinnen und Eigentümern zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung ihrer Grundstücke zu eröffnen. Mit der Anpassung der Baugrenzen wird somit nicht nur der Bestand gesichert, sondern zugleich auch neues Baurecht geschaffen, das eine behutsame bauliche Weiterentwicklung innerhalb klar definierter städtebaulicher Rahmenbedingungen ermöglicht.

In WA 2 wurde die GRZ in Teilbereichen von 0,2 auf 0,4 angehoben – eine Verdopplung der zulässigen überbaubaren Fläche, die eine deutliche Verbesserung des Baurechts darstellt. Die zuvor geltende GFZ von 0,4 bzw. 0,7 sowie die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen werden durch ein modernisiertes Festsetzungssystem ersetzt, das neben zulässigen Grundflächen auf maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen basiert. Maßgeblich ist nun eine maximale Wandhöhe von 6,0 m, die eine typische zweigeschossige Wohnbebauung plus optional ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht. Für die Eigentümer verbessert sich damit die Nutzbarkeit der Grundstücke zu Wohnzwecken.

Im Bereich WA 3 bleibt die GRZ bei 0,4 bestehen. Die zuvor geltende Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen entfallen. An deren Stelle treten nun die maximale Wandhöhe von 7,8 m sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe als steuernde Elemente für die bauliche Ausnutzung. Diese differenzierten Festsetzungen ermöglichen die geplante Bebauung mit modernen, städtebaulich integrierten Mehrfamilienhäusern, die sich in Dichte, Maßstab und Ausrichtung an der ortsüblichen Siedlungsstruktur orientieren. Trotz der größeren Baukörper bleibt die bauliche Dichte städtebaulich vertretbar, da die bisherige Nutzung durch Gewächshäuser und Nebengebäude mit einer wesentlich höheren Flächeninanspruchnahme verbunden war. Für die Eigentümer entsteht dadurch ein klar definiertes und erweitertes Baurecht, das gleichzeitig den Anforderungen des Ortsbilds und den Belangen der Nachbarschaft gerecht wird. Die größere Maßstäblichkeit der geplanten Gebäude im Vergleich zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung ist städtebaulich begründet, da der Grundstückszuschnitt in WA 3 deutlich großzügiger dimensioniert ist. Dadurch ist eine weitergehende bauliche Ausnutzung möglich, ohne die ortstypisch lockere Bebauungsstruktur des Wohngebietes infrage zu stellen.

Parallel zur Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Baugrenzen an den tatsächlichen Gebäudebestand angepasst. Teilweise liegt der Abstand zur Straße bei weniger als 2,5m. Dies erfolgte zur Sicherung der Bestandsgebäude. Neubauten müssen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Für die Eigentümer ergeben sich daraus keine wesentlichen Einschränkungen, da die Bauflächen entweder gleichgeblieben sind oder sich vergrößert haben, sodass künftig eine flexiblere Bebauung innerhalb des festgesetzten Rahmens möglich ist. Lediglich an der Rottum wurde das

Baufenster westseitig teilweise verkleinert, da Teile der bisherigen überbaubaren Fläche im gesetzlichen Gewässerrandstreifen liegen und daher aus wasserrechtlichen Gründen künftig nicht mehr überbaubar sind.

Ein wesentlicher Unterschied zur bisherigen Planung liegt in der nunmehr verbindlichen Höhenfestsetzung über Wand- und Gebäudehöhen. Während früher ausschließlich die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ geregelt waren, ermöglichen die neuen Festsetzungen eine bessere Steuerung der tatsächlichen Baukörperwirkung. Einschränkungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand ergeben sich daraus nicht, vielmehr werden Klarheit und Flexibilität für Bauherren geschaffen, die den erhöhten Anforderungen an zusätzlichen Wohnraum im Rahmen einer qualitätvollen Nachverdichtung Rechnung tragen.

Die bislang sehr restriktiven Vorgaben zu Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgelockert. Nebenanlagen sind nun im bis zu einer Grundfläche von 35 m² zulässig. Die gestalterisch bewährte örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird grundsätzlich beibehalten und in die Änderung des Bebauungsplans überführt. Ergänzend wird die Vorschrift um moderne Metallstabgitter- oder Metallmattenzäune (z. B. Doppelstabmatten) erweitert, um den Eigentümern eine pflegeleichte und langlebige Alternative anzubieten. Neu aufgenommen wurde zudem eine ökologische Anforderung zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger. Zäune müssen entweder mindestens 10 cm Abstand zum Boden aufweisen oder durch alternative bauliche Maßnahmen durchlässig gestaltet sein. Die zulässige Höhe der Einfriedungen bleibt unverändert bei maximal 1,00 m über Gehweg- bzw. Straßenhinterkante. Sockelmauern bis 0,20 m sind weiterhin zulässig, bei Hanglage können in begründeten Fällen auch höhere Sockel- oder Stützmauern genehmigt werden. Für die Grundstückseigentümer ergeben sich durch die Neuregelung keine erheblichen Einschränkungen, da moderne und wartungsarme Materialien wie Stabgitterzäune zusätzlich zugelassen werden. Die Änderungen tragen zu einer Beibehaltung der gestalterischen Qualität und ökologischen Funktionalität von Einfriedungen bei.

Vorgaben zur Oberflächengestaltung und Begrünung (z. B. Verbot von Steingärten) wurden ergänzt, um eine klimaangepasste Gestaltung sicherzustellen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Fall sind dies die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke. Diese haben Interesse daran, dass ihr bisheriger baurechtlicher Status quo nicht verschlechtert wird. Grundsätzlich haben bestehende Gebäude und bauliche Anlagen Bestandsschutz. Das bedeutet, dass in erster Linie Neu- oder Ersatzbauten sowie relevante Veränderungen von den Vorgaben des Bebauungsplans betroffen sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die neuen textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung den bisherigen baurechtlichen Status quo der planbetroffenen Eigentümer nur geringfügig einschränken. Wo Einschränkungen vorgenommen wurden, sind diese durch städtebauliche bzw. wasserrechtliche Ziele gerechtfertigt, wie die maßvolle Steuerung der baulichen Nutzung, die gestalterische Qualität des Ortsbildes, sowie die Erhaltung der Grün- und Gartenbereiche und die Einhaltung des Gewässerrandstreifens. Die vorgenommenen Änderungen ermöglichen eine

moderate Nachverdichtung und sichern gleichzeitig die Gestaltungsqualität des Gebietes, ohne die Eigentümer übermäßig zu belasten.

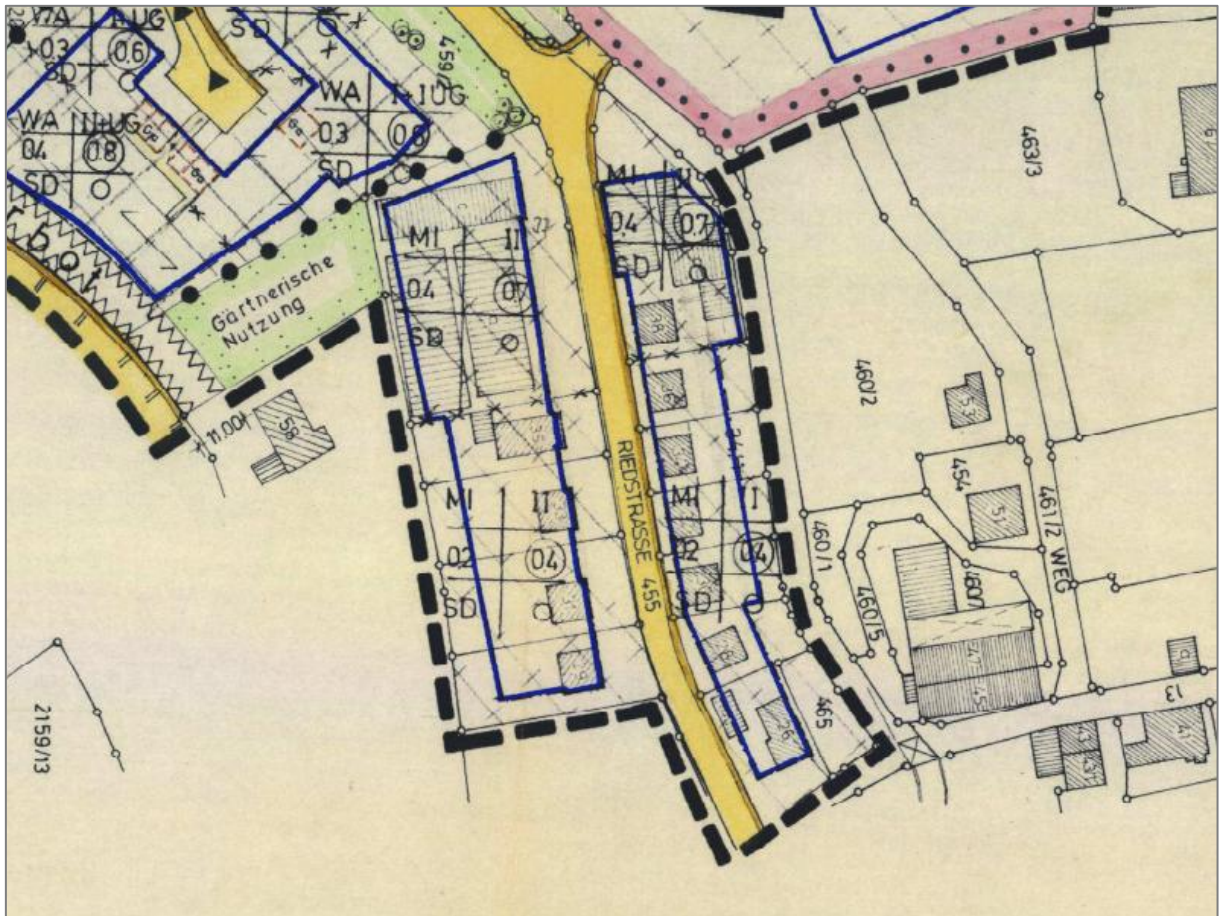


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenhausen Süd“ (Stadt Ochsenhausen, 1980).

4.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

4.5.1 NATURA 2000-Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst und dessen Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können.

Östlich des Geltungsbereichs, etwa 150 m entfernt liegt das Landschaftsschutzgebiet „Nadelwald am Heselsberg“ (4.26.006). Ebenso liegt rund 300 m Luftlinie westlich das geschützte Offenlandbiotop „Naturnaher Bachlauf ‚Mühlkanal‘ südlich Ochsenhausen“ (179254260219).

Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

4.5.2 Wasserrechtliche Vorgaben

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld befinden sich keine Wasserschutz- und Hochwasserschutz- sowie Überschwemmungsgebiete. Allerdings weist die Starkregengefahrenkarte der Stadt Ochsenhausen, welche infolge der Starkregenereignisse im Juni 2016 erstellt wurde, für das Plangebiet eine potenzielle Betroffenheit bei Starkregenereignissen aus. Diese Kartierung differenziert drei unterschiedliche Szenarien (seltene, außergewöhnliche und extreme Ereignisse) in Bezug auf Überflutungsflächen und Überflutungstiefen. Im Bereich der Riedstraße sowie auf angrenzenden Grundstücken ist demnach bei seltenen Starkregenereignissen mit Überflutungstiefen von 10 bis 50 cm, bei extremen Ereignissen sogar mit Überflutungstiefen von bis zu 100 cm, insbesondere auf Grundstücken westlich der Riedstraße, zu rechnen. Diese flächenhafte Wasseransammlung wird vorrangig durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser verursacht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, bauliche Anlagen hochwasserangepasst auszubilden.

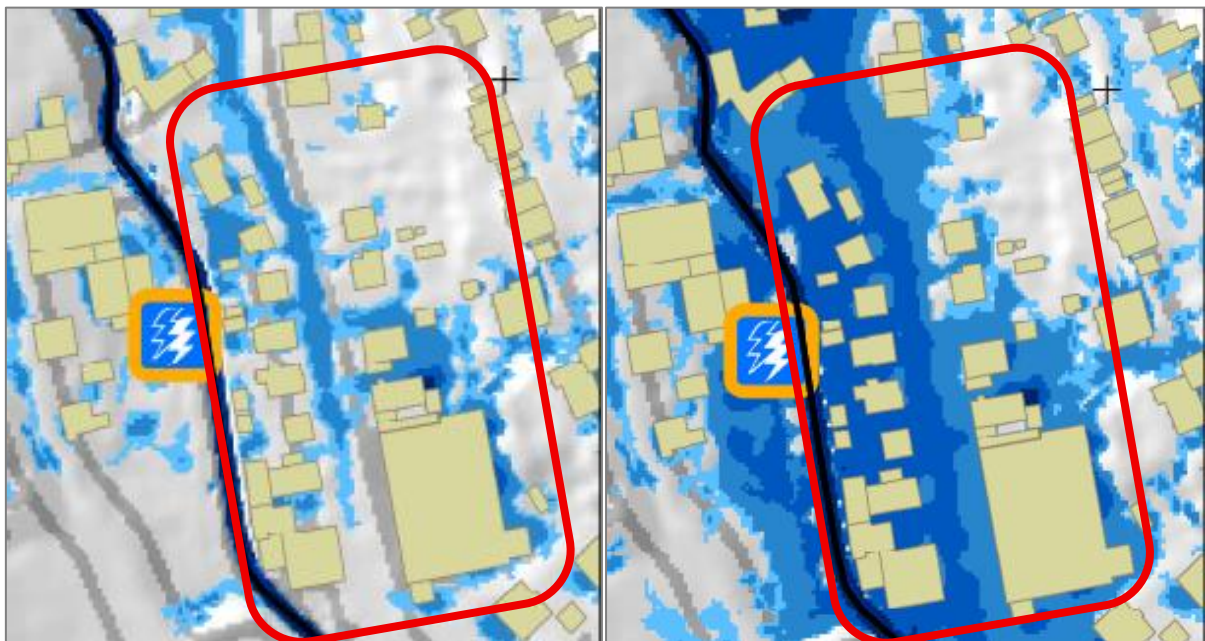


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte (links: seltenes Ereignis; rechts: extremes Ereignis)

5 Planungskonzept

5.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ochsenhausen Süd“ verfolgt das Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen behutsam weiterzuentwickeln und zugleich neue Impulse für den dringend benötigten Wohnraum zu setzen. Der Entwurf basiert auf einer fundierten Bestandsaufnahme und einer städtebaulichen Analyse, bei der verschiedene Kartenwerke, Luftbilder sowie Begehungen vor Ort herangezogen wurden. Aufbauend auf dieser Analyse liegt der Fokus auf der Bewahrung städtebaulich prägender Grundstrukturen und Qualitäten bei gleichzeitiger Nachverdichtung und

ortsbildverträglicher Öffnung gestalterischer und baulicher Spielräume. Die Planung verbindet damit die Sicherung erhaltenswerter gewachsener Strukturen mit einer geordneten baulichen Erneuerung.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche (WA 1 bis WA 3), die jeweils unterschiedliche Ausgangssituationen aufweisen:

- WA 1 und WA 2 bilden das gewachsene Wohnquartier entlang der Riedstraße. Dieses ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise, kleinteilige Grundstückszuschnitte sowie durch überwiegend begrünte Vorgartenzonen, die gemeinsam eine einheitliche Gebäudeflucht und einen klar gefassten Straßenraum ausbilden.
- WA 3 umfasst das Gelände der ehemaligen Gärtnerei, das bislang gewerblich genutzt wurde und aufgrund seiner Lage und Größe eine Schlüsselrolle für eine moderne Wohnraumentwicklung einnimmt.

Vor diesem Hintergrund sieht die Planung für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 vor, die charakteristische Formensprache des Quartiers, bestehend aus maßstäblich gegliederter Bebauung, klar definierten Baufluchten und begrünten Vorgartenzonen zu bewahren und damit die prägenden Raumkanten des Quartiers zu sichern. Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden, wurden jedoch überprüft und teilweise angepasst. So erfolgt erstmals eine systematische Fortschreibung der bislang rechtskräftigen Festsetzungen, um sie an die heutigen Gegebenheiten und Nutzungserfordernisse der Eigentümer anzupassen.

Gleichzeitig wird in beiden Bereichen (WA 1, WA 2) eine moderate Nachverdichtung etwa durch höhere Wandhöhen, die Anpassung von Baugrenzen und eine differenziertere Regelung zu Nebenanlagen ermöglicht. Die potenzielle Höhenwirkung insbesondere von Flachdachgebäuden wird durch die festgesetzten Wandhöhen begrenzt, sodass trotz der erweiterten gestalterischen Freiheit keine städtebaulich nachteilige Dominanz im Straßenraum entsteht.

Der Teilbereich WA 3 nimmt innerhalb des Plangebiets eine eigenständige städtebauliche Rolle ein. Mit der Neuentwicklung eines bislang gewerblich genutzten Areals entsteht hier ein modernes Wohnen mit Mehrfamilienhäusern. Die Planung ermöglicht in diesem Bereich eine stärker verdichtete Wohnform, die mit einer gegenüber WA 1 und WA 2 erhöhten, jedoch klar begrenzten Wand- und Gebäudehöhe gesteuert wird und damit die Funktion eines Übergangsbereichs zur südlich anschließenden Bebauung mit größeren Gebäudestrukturen übernimmt. Auch hier sind mehrere Dachformen zulässig, wobei die städtebauliche Einfügung nicht über die Dachform, sondern über die Höhenbegrenzung und die Baukörperstellung innerhalb der Baugrenzen gesichert wird. Durch diese Festsetzung wird hier eine zeitgemäße und urbane Wohnform zugelassen, die sich bewusst vom kleinteiligeren Bestand absetzt, ohne diesen zu dominieren. Ergänzende Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung sowie Pflanzgebote sichern eine dauerhafte Durchgrünung des Gebiets.

6 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der bestehenden Nutzungsstruktur sowie der tatsächlichen Entwicklung des Plangebiets wird das gesamte Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine planungsrechtliche Anpassung an die faktische Nutzung dar, da das Gebiet heute nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist und ehemals vorhandene gewerbliche Nutzungen – wie etwa die Friedhofsgärtnerei – inzwischen entfallen sind.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht neben der Wohnnutzung auch der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind typischerweise mit einer ruhigen Wohnnutzung vereinbar und fördern eine gewisse Funktionsmischung, ohne das Wohnumfeld zu beeinträchtigen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Vermeidung potenziell störender Nutzungskonflikte werden jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit einem höheren Verkehrsaufkommen, einem größeren Stellplatzbedarf oder einer stärkeren baulichen Inanspruchnahme verbunden.

Die Unterteilung in WA 1, WA 2 und WA 3 ermöglicht es, differenzierte an die Bestandssituation angepasste und weitergehende Festsetzungen zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans differenziert nach Teilbereichen über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die minimale und maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) geregelt.

Die GRZ wird im Sinne des § 19 BauNVO festgesetzt. Grundlage für die Bemessung ist die vorhandene Ausnutzung innerhalb des Plangebiets, die sich je nach Teilbereich aktuell zwischen 0,06 (WA 1) und 0,35 (WA 3) bewegt. In allen Bereichen wird die GRZ einheitlich auf 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht. Dies gewährleistet die Fortführung der durchgrüneten, lockeren Siedlungsstruktur, die das Gebiet bislang prägt, und stellt sicher, dass die Nachverdichtung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bleibt. Die GRZ kann in WA 3 zudem durch unterirdische bauliche Anlagen (z. B. Tiefgaragen) nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden. Diese Regelung trägt der höheren baulichen Dichte im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung Rechnung und ermöglicht zugleich eine Reduzierung oberirdischer Stellplatz- und Verkehrsflächen mittels einer Tiefgarage. In den übrigen

Teilbereichen darf die zulässige Grundfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Um eine ortsverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, werden differenzierte Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bereichen WA 1 und WA 2 ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m bei geneigten Dächern und von 6,5 m bei Flachdächern (Oberkante Attika) zulässig, was typischen zwei Vollgeschossen entspricht. Diese Höhe lässt eine maßvolle Aufstockung/Kniestockerhöhung des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss gegenüber dem heutigen Bestand, der überwiegend Wandhöhen von ca. 4,10 bis 4,90 m aufweist, zu und sichert eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das gewachsene Umfeld ohne eine riegelartige, drückende Wirkung der Baukörper auf die Nachbarschaft und das Straßenbild zu erzeugen. Für den Bereich WA 3, in dem eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wurde eine auf die örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielsetzungen abgestimmte Regelung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird eine maximale Wandhöhe von 7,8 m festgesetzt. Diese bemisst sich bei geneigten Dächern von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdachgebäuden im Teilbereich WA 3 besteht die Möglichkeit, die maximal zulässige Wandhöhe von 7,8 m durch ein zusätzliches, zurückgesetztes Staffelgeschoss um bis zu 1,8 m zu erhöhen. Diese Option ist an klare gestalterische Vorgaben geknüpft, insbesondere an einen Rücksprung der nördlichen und westlichen Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,5 m. Durch diese Rückstaffelung wird die wahrnehmbare Gebäudehöhe im Straßenraum und insbesondere gegenüber der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Das Staffelgeschoss tritt damit gegenüber der Hauptfassade zurück und wirkt städtebaulich untergeordnet. Mit dieser Festsetzung wird der notwendige Raum für eine dreigeschossige Wohnnutzung (zwei Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss/ zurückgesetzten Staffelgeschoss) geschaffen. In diesem Zusammenhang wurden die Belange der unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbarschaft mit der Fl.Nr. 456/5 berücksichtigt. Die neu zulässige Wandhöhe von 6,0 m im Teilbereich WA 2 begrenzt die Höhendifferenz zur Bebauung im WA 3 auf maximal 1,8 m und gewährleistet damit einen städtebaulich verträglichen Übergang sowie eine ausreichende Belichtung des nördlich angrenzenden Gebäudes. Darüber hinaus werden in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Genehmigungsplanung für das Mehrfamilienhaus im WA 3 die gesetzlichen Abstandsflächen gem. LBO eingehalten.

Durch die Festsetzung einer minimal und maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss soll eine zulässige Ausgangshöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt werden. Um das Baugelände an die örtlichen Geländebeziehungen und an Starkregenereignisse anzupassen, ist die ROK des Erdgeschosses für Hauptgebäude auf mindestens +0,3 m und höchstens +0,8 m über der bestehenden Straßenoberkante begrenzt. Diese Höhenfestsetzung sorgt für eine einheitliche Höhenlage der Erdgeschossfußböden und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Starkregengefahrenkarte der Stadt Ochsenhausen, die nach den Starkregenereignissen 2016 erstellt wurde. Die Mindesthöhe der ROK von +0,3 m über Straßenoberkante dient daher dem präventiven Schutz der Wohngebäude vor eindringendem Oberflächenwasser in die Erdgeschosse, das im Starkregenfall durch die Straße oder von angrenzenden Grundstücken zufließen kann.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild. Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die typischen straßenbegleitenden Einzel- und Doppelhausstrukturen erhalten bleiben. Die offene Bauweise ermöglicht eine flexible Bebauung in Anlehnung an die gewachsene Bebauungsstruktur, die sich im Bestand durch freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit ausreichenden Abständen und Gärten auszeichnet.

Die Bauweise wird in den Teilbereichen wie folgt konkretisiert:

- WA 1: Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
- WA 2 und WA 3: Einzelhäuser (E)

Diese Differenzierung trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Voraussetzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung. In WA 1 ist durch die Grundstücksgrößen und Zuschnitte eine flexiblere Bebauung mit Doppelhäusern möglich und städtebaulich vertretbar, da dort bereits ein Doppelhaus steht und städtebaulich einen Übergangsbereich zur nördlichen Bebauung mit größerer Maßstäblichkeit mit vermehrten Doppelhäusern darstellt. In WA 2 und WA 3 wird die Einzelhausstruktur beibehalten, was dem bisherigen Erscheinungsbild entspricht und eine klare Ordnung innerhalb der Quartiersstruktur fördert.

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil geregelt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden insgesamt zwei zusammenhängende, bandartige Baufenster festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich weitgehend an den vorhandenen Bestandsbauten und wurden bestandsnah angepasst, um eine möglichst hohe Übereinstimmung mit der bereits realisierten Bebauung zu erreichen. Teilweise liegt der Abstand zur Straße bei weniger als 2,5m. Dies erfolgte zur Sicherung der Bestandsgebäude. Neubauten müssen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Für die Grundstückseigentümer ergeben sich dadurch keine Einschränkungen, sondern teilweise sogar vergrößerte Baufenster, die mehr bauliche Flexibilität ermöglichen. Einzige Ausnahme bildet die südwestlichste Bauparzelle, in der das Baufenster aus Gründen des Gewässerrandstreifens geringfügig zurückgenommen werden muss.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen im Regelfall durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht der Bebauungsplan geringfügige Überschreitungen bis zu 1,5m durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Die LBO definiert hier untergeordnete Bauteile „wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, [...] Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten.“

Terrassen stellen, sofern sie unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen, also mit diesem konstruktiv bzw. funktional verbunden sind, nach Rechtsprechung einen Teil der Hauptanlage dar. Demnach müssten Terrassen – genau wie die Wohngebäude selbst – vollständig innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die Bebauungsplanänderung sieht für das

Allgemeine Wohngebiet zugunsten von Terrassen in den textlichen Festsetzungen eine explizite Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen vor. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen wurde aufgenommen, da von diesen regelmäßig eine vergleichsweise geringe optische und damit städtebauliche Wirkung ausgeht, die eben noch deutlich geringer ist als dies bei einem allseitig umschlossenen Gebäudeteil der Fall ist. Alternativ hätten die Baufenster entsprechend größer festgesetzt werden können. Dies wurde jedoch nicht umgesetzt, da die genauen Standorte der Terrassen abschließend bekannt sein müssten. Diese Regelung wäre also nur wenig flexibel gewesen. Es wäre zudem aus städtebaulichen Gründen auch nicht sinnvoll, die Baufenster insgesamt mit einer um 3 bis 4 m größeren Tiefe festzusetzen und somit die einheitlichen Gebäudefluchten im Straßenbereich aufzugeben. Eine über die festgesetzten Baugrenzen hinausgehende Bebauungsmöglichkeit soll daher explizit nur für Terrassen geschaffen werden.

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Gesamtgröße von insgesamt 35 m² Grundfläche je Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sollen den Grundstückseigentümern zum einen Spielraum im Hinblick auf die Positionierung dieser Nebenanlagen auf ihrem Grundstück und die damit verbundene Freianlagengestaltung geboten werden. Zum anderen dient die Obergrenze dazu, dass die Nebenanlagen auf ein, mit dem Ortsbild verträgliches Maß beschränkt werden und ausreichend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den durchgrünten und kleinteiligen Charakter der (Vor-)gärten zu bewahren und das harmonische Straßenbild nicht zu stören. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in ihrer Tiefe jedoch so großzügig bemessen, dass die Errichtung von Garagen oder Carports auch weiterhin problemlos im rückwärtigen Grundstücksbereich möglich ist. Westlich der Riedstraße, wird die mögliche Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hingegen durch den Verlauf der Rottum und den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen begrenzt.

Die Zulässigkeit vollständig erdüberdeckter Tiefgaragen ist im Bereich WA 3 ausdrücklich vorgesehen. Sie dient der Minimierung oberirdischer Versiegelung, der besseren Raumausnutzung auf dem Grundstück sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Integration des Mehrfamilienhausstandorts.

6.4 Verkehrsflächen

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung der Grundstücke nicht verändert. Diese ist weiterhin unverändert gesichert und wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenhausen Süd“ zeichnerisch übernommen. In der Planzeichnung wird die Riedstraße einschließlich Fahrbahn, Gehweg und begleitenden Seitenflächen als solche ausgewiesen. Im Bereich der Straßenkreuzungen und Kurven sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die helfen sollen die Verkehrssicherheit an potenziell konfliktträchtigen Abschnitten zu reduzieren. In diesen Abschnitten ist die direkte Zufahrt auf private Grundstücke ausgeschlossen. Die Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls festgesetzt und dient der klaren Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum. Sie schafft Rechtssicherheit in Bezug auf die Zuordnung von Flächen, insbesondere bei der Anwendung von Vorschriften zum Bau- und Straßenrecht.

6.5 Grünordnung

Durch die Sicherung von zusammenhängenden rückwärtigen Freibereichen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sie vor baulichen Eingriffen geschützt bleiben und ihre Funktion langfristig erhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgehend gärtnerisch so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine arten- und strukturreiche, auf die standörtlichen Boden- und Klimaverhältnisse abgestimmte Bepflanzung entsteht. Hierbei sind vorrangig standortgerechte, heimische Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden. Die Anlage von artenreichen Blühstreifen, strukturreichen Staudenbeeten sowie extensiv genutzten Wiesenflächen ist anzustreben, um Biodiversität zu fördern. Demzufolge sind die Verwendung künstlicher Gartengestaltungselemente, wie Kunstrasen ausgeschlossen und intensiv gepflegte Zierrasenmonokulturen zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von maximal 35 m² Grundfläche je Grundstück gewährleistet, dass notwendige und zweckdienliche Einrichtungen, wie Abstellschuppen für Gartengeräte, Freisitze oder ähnliche Strukturen, geschaffen werden können und die baulichen Anlagen tatsächlich den Bedürfnissen der Gartenbewirtschaftung und -nutzung dienen und nicht zu einer anderweitigen Bebauung dieser wichtigen Grünbereiche führen. Diese baulichen Anlagen unterstützen die Nutzung der Grünflächen und tragen zur Funktionalität und Attraktivität der Haus-/ Nutzgärten bei. Explizit ausgeschlossen werden – in Ausübung der Ermächtigung nach § 9 Abs. 1 LBO – geschotterte oder gekieste Steingärten und großflächige Pflasterflächen. Dies schützt die Grünflächen vor übermäßiger Versiegelung und Bebauung und bewahrt sie als grüne Oasen innerhalb des bebauten Umfelds. Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung bzw. zum Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung über belebten Oberboden) wird gewährleistet, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt ausgeführt wird.

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll in Ergänzung zur verdichteten Bebauung eine umfangreiche Baumbepflanzung des Plangebiets auch in Zukunft gesichert werden. Es wurde festgestellt, dass die Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche insbesondere in den östlichen Grundstücken relativ gering ausgeprägt ist und keine künstlichen Elemente wie Kunstrasen oder Schottergärten erkennbar waren. Per Festsetzung wird im Bebauungsplan geregelt, dass auch zukünftig eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen nicht zulässig sind. Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet und insbesondere in dessen Randbereichen dient der Verwirklichung gestalterischer und landschaftspflegerischer Ziele im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Um eine gute Durchgrünung innerhalb des Quartiers sowie eine angemessene Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, werden auf privaten Grundstücksflächen entsprechende Anpflanzungen vorgeschrieben. Diese tragen zur optischen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung, zur Qualitätssteigerung des Ortsbilds sowie zur ökologischen Aufwertung des Areals bei. Um im Hinblick auf die genaue Position der neu anzupflanzenden Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird eine Festsetzung zur Anzahl von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen. Demnach ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzempfehlung in Kap. C 1.4 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit der

Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt angestrebt. Alternativ zur Pflanzung eines Baumes können auch zwei geeignete Sträucher gemäß der empfohlenen Pflanzliste als gleichwertiger Ersatz gewählt werden. Diese Wahlmöglichkeit soll den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung ermöglichen, wie etwa bei kleineren Grundstücken oder wenn funktionale Aspekte (z. B. unterirdische Leitungen oder Verschattungswirkungen) gegen die Pflanzung eines größeren Baumes sprechen. Bereits vorhandene Sträucher können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden, sofern sie in einem gesunden Zustand erhalten bleiben. Das Pflanzgebot dient der Reduzierung von Flächenversiegelung, Grundwasserneubildung, Klimaschutz sowie Klimaanpassung durch Verschattung von Stellplatz- und Fassadenflächen und verbessert dadurch das lokale Klima.

Um eine gestalterisch und funktional hochwertige Freiflächennutzung sicherzustellen, werden für Stellplatzanlagen mit mehr als fünf offenen, zusammenhängenden Stellplätzen zusätzliche Bepflanzungen in Form von standortgerechten Bäumen und Hecken vorgeschrieben. Die Bepflanzung dient der Gliederung und der optischen Eingrünung der Stellplatzanlagen, durch die sich größere Stellplatzflächen besser in die Vorgartenzone integrieren und das Straßenbild nicht dominieren. Während im Bestand Garagen und Stellplätze in der Regel tief auf den Grundstücken liegen und die Vorgartenbereiche weitgehend unbeeinträchtigt bleiben, entstehen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung größere Stellplatzkonzentrationen in straßennaher Lage. Die Begrünungspflicht sorgt hier für eine dem Ortsbild angemessene Einbindung dieser Anlagen und einer straßenbegleitenden Durchgrünung.

6.6 Sonstige Festsetzungen

Wasserdurchlässigkeit

Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden. Der Abflussbeiwert beschreibt dabei den Anteil des Niederschlagswassers, der nach Auftreffen auf den Boden nicht versickert, sondern unmittelbar als Oberflächenabfluss abfließt. Demnach wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser gewährleistet. Dies reduziert den Oberflächenabfluss, entlastet die Kanalisation und minimiert das Risiko von Überschwemmungen und Hochwasserschäden.

Durch die Förderung der Versickerung wird die Grundwasserneubildung unterstützt und der lokale Wasserkreislauf stabilisiert—ein wichtiger Aspekt angesichts klimatischer Veränderungen. Zudem trägt die Maßnahme zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen bei, fördert die Biodiversität und verbessert das Mikroklima.

7 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Zur Wahrung eines Ortsbildverträglichen und gestalterisch abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Plangebiets werden gemäß § 74 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die gestalterischen Regelungen verfolgen dabei nicht primär das Ziel, eine homogene Architektur vorzuschreiben, sondern sollen einen klaren gestalterischen Rahmen setzen, innerhalb dessen zeitgemäße Bauformen möglich sind.

Im Gegensatz zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan, der ausschließlich die Dachform Satteldach festgesetzt hatte, werden im Rahmen der 5. Änderung nunmehr die für das Stadtgebiet von Ochsenhausen ortsüblichen Dachformen Flachdach (FD), Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zelt-dach (ZD) zugelassen. Anstoß für diese Anpassung ergibt sich bereits aus der tatsächlichen baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets. Auf dem Grundstück Fl.-St.-Nr. 456/4 wurde im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Gebäude mit Walmdach genehmigt und errichtet. Der genehmigte Befreiungstatbestand verdeutlicht, dass die bislang starre Beschränkung auf das Satteldach den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten und Entwicklungstendenzen nicht mehr vollständig gerecht wird. Vor diesem Hintergrund erscheint es städtebaulich folgerichtig, die Dachformen im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht weiter über Einzelbefreiungen zu steuern, sondern planungsrechtlich zu öffnen. Stark vom regionalen Bautypus abweichende Dachformen bleiben ausgeschlossen. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen gelten jeweils für Hauptgebäude.

Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung identisch zu gestalten, um bauliche und gestalterische Einheitlichkeit innerhalb der Gebäudegruppe zu sichern und eine ruhige Dachlandschaft zu fördern. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Anbauten, Vordächer) sowie für Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen) sind abweichend von den Hauptgebäuden auch andere Dachformen zulässig – unabhängig davon, ob es sich um Einzelhäuser oder Doppelhäuser handelt. Garagen und Carports sind mit Flachdach (bis zu 5° Neigung) oder mit der Dachform des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Bei beidseitigem Grenzanbau gelten verbindliche Vorgaben zur identischen Gestaltung von Dachform und -ausrichtung, um eine ruhige bauliche Kante zum Nachbargrundstück herzustellen. Flachdächer sind dabei zu begrünen.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Dachziegel bzw. Betondachziegel, Dachsteine oder beschichtete Metallelemente in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Dies trägt zur Schaffung eines einheitlichen und stimmigen Erscheinungsbildes bei, ohne den gestalterischen Spielraum übermäßig einzuschränken. Unbeschichtete Metalle sowie glasierte, reflektierende oder stark glänzende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Materialien, die der Sonnenenergienutzung dienen sowie Glasdächer bzw. Glasanteile im Dachbereich. Durch diese Festsetzungen werden störende Reflexionen vermieden. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Bedachungen zulässig, was

individuelle Akzente ermöglicht. Kommen dabei Metaldächer zum Einsatz, sind ausschließlich Kupfer-, Zink-, Aluminium- oder Edelstahlbleche mit geeigneter Beschichtung erlaubt, um wasserwirtschaftliche Bedenken auszuschließen. Flachdächer sind zur ökologischen Qualität, der Regenwasserretention sowie der gestalterischen Integration der Flachdächer in das Ortsbild mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind gemäß der jeweils gültigen städtischen Gaubensatzung der Stadt Ochsenhausen auszuführen.

Die Festsetzung zu Farbwahl und Materialität der Fassaden dient der Sicherung eines ortsangemessenen Erscheinungsbildes. Mit der Beschränkung auf dezente Farbtöne und dem Verzicht auf grelle, leuchtende RAL-Farben sowie auf stark glänzend reflektierende Oberflächen soll ein störender Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild vermieden werden. Solche sehr hellen oder leuchtenden Farben wirken oftmals stark dominierend und können das zusammenhängende Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Darüber hinaus werden sehr dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert (HBW) von 0 bis 60 und bunte Farbtöne mit einer Buntheit von über 30 gemäß dem RAL Design System Plus ausgeschlossen (mit Ausnahme des Sockelbereichs). Hierdurch wird einerseits der Gefahr vorgebeugt, dass sich Fassaden übermäßig aufheizen. Andererseits wird so das Erscheinungsbild der Baukörper im Ortsgefüge ruhiger gestaltet und ein übermäßig „schweres“ oder bedrückendes Fassadenbild vermieden. Ergänzend sind holzverschaltete Fassadenflächen zulässig, wobei schwarze Farbtöne ausgeschlossen werden. Auch Glasfassaden sind zugelassen. Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte Mauerwerksflächen auszuführen. Nicht zulässig sind auffällig strukturierte Putzsysteme sowie ortsfremde Materialien wie Kunststoffverkleidungen, Spaltklinker, Keramik oder Waschbeton. Diese gestalterische Vorgabe entspricht dem in der Region üblichen Baustil und gewährleistet eine dauerhafte und dem Ortsbild angepasste Gestaltung.

7.2 Grundstücksgestaltung

Weiterhin umfassen die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu Einfriedungen. Durch eine Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden und dorfuntypische Einzäunungen vermieden werden. Demnach sehen die Regelungen zu Einfriedungen ausschließlich Holzzäune (senkrechte Lattung oder Staketen), Metallstabgitter- oder Metallmattenzäune (z. B. Doppelstabmatten) sowie Laubhecken aus standortgerechten, möglichst heimischen Gehölzen, wie sie in der Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.4) aufgelistet sind, vor. Betonwände, Gabionenzäune, Einflechtungen in Metallstabgitter-/mattenzäunen, Stacheldrahtzäune sowie nicht standortgerechte oder invasive Gehölze, wie beispielsweise immergrüne Exoten wie Thuja, Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) oder Bambusarten sind unzulässig, da sie weder den Anforderungen an eine ortstypische Gestaltung noch an die ökologische Durchlässigkeit genügen. Diese Regelungen sollen eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzungen ausschließen und ein offenes Straßenbild ermöglichen. Die Festsetzungen schützen heimische Kleintiere und Vögel vor Gefahren im Siedlungsbereich. Die maximale zulässige Gesamthöhe der Einfriedung beträgt 1,0 m über der angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,20 m über der angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante zulässig. Höhere Stütz- und Sockelmauern können zur Hangbewältigung ausnahmsweise

zugelassen werden. Durch kleintier- und vogelsichere Abdeckungen von Lichtschächten und ähnlichen Bauwerken wird verhindert, dass Tiere hineinfallen und verunglücken. Ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Boden ermöglicht Kleinsäugetern wie Igel und Kaninchen die ungehinderte Wanderung. Bei bodenebener Errichtung des Zauns gewährleisten alternative Durchlässe wie Röhren die notwendige Durchlässigkeit. Das Verbot von Stacheldraht minimiert Verletzungsrisiken für Mensch und Tiere und schafft einen sichereren Lebensraum.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben gemacht. Unabhängig davon gelten die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung guter Sichtverhältnisse und der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 LBO BW zu begrünen und naturnah zu gestalten. Um eine durchgrünte und strukturreiche Quartiersentwicklung zu gewährleisten, wird die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen als standortgerecht und naturnah vorgeschrieben. Dabei sind heimische und klimaresiliente Pflanzenarten zu verwenden. Flächen, die keiner baulichen oder funktionalen Nutzung dienen, sind als vegetationsbedeckte Gartenflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente, wie Kunstrasen, Kunststoffpflanzen, sowie die Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten ist – mit Ausnahme eines schmalen Streifens (bis 0,5 m) unmittelbar am Gebäude – nicht zulässig. Gleiches gilt für großflächige Pflasterungen ab 10 m², um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Diese Regelungen fördern die Versickerung von Regenwasser, tragen zur Grundwasserneubildung bei und verbessern das lokale Mikroklima im Plangebiet.

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze richtet sich abweichend von § 37 Abs. 1 LBO BW nach der in der Stadt Ochsenhausen geltenden Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Zur Vermeidung einer visuellen Überfrachtung des Straßenbildes und zur Wahrung der gestalterischen Einheitlichkeit des Wohnquartiers ist die Anbringung von Werbeanlagen auf den Außenflächen der Gebäude und Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind kleinformatige Hinweisschilder an der Stätte der Leistung, sofern diese eine Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten und das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten. Unzulässig sind beleuchtete, blinkende, wechselnde oder bewegte Werbeanlagen, insbesondere solche mit nach oben gerichteter Lichtführung (z. B. Skybeamer), da sie das Ortsbild erheblich stören und eine Lichtverschmutzung verursachen.

Zur Einfügung der Bauvorhaben in die gewachsenen topografischen Gegebenheiten werden Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) nur insoweit zugelassen, als sie dem Anschluss an die Rohfußbodenhöhe der Hauptgebäude dienen und innerhalb des eigenen Grundstücks auf Null auslaufen. Sofern möglich, sind dabei anfallende Erdmassen aus dem Aushub zu verwenden. So werden sowohl die gestalterische Homogenität als auch die Erosionsvermeidung und Bodenfunktionen berücksichtigt.

8 Flächenbilanzierung

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	9.586 m ²	89 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.140 m ²	11 %
Summe:		
Geltungsbereich Bebauungsplan	10.726 m²	100 %

9 Naturschutzfachliche Belange

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenhausen Süd“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung und zur Vermeidung von Konflikten werden die einzelnen Schutzgüter und ihre Betroffenheiten nachfolgend dennoch betrachtet und bewertet:

9.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen, mit Ausnahme der privaten Gärten, keine Erholungsfunktionen vor. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine emittierenden Großbetriebe oder sonstige gewerbliche Anlagen, von denen erhebliche oder unzumutbare Immissionsbelastungen für das Allgemeine Wohngebiet ausgehen würden. Die bestehende Verkehrs- und damit auch die Lärmbelastung ist als relativ gering einzustufen, da die Riedstraße im betrachteten Bereich als Fahrradstraße ausgewiesen ist und somit nur Berechtigten zur Verfügung steht. Durch diese Maßnahme konnte der Durchgangsverkehr verringert werden, wodurch die Lebensqualität für die Anwohner gesteigert wurde. Gemäß den Lärmkartierungen 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt der gesamte Geltungsbereich unterhalb des Schwellenwertes von 55 dB (A) (24-Stunden-Mittelwert), sodass nach objektiver Datengrundlage keine gesundheitsrelevante Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr zu erwarten ist.

Im Süden grenzt das Schulzentrum Ochsenhausen mit Realschule und Gymnasium an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um eine rein schulische Nutzung mit Unterrichtsräumen, Pausenflächen, Sportanlagen und Stellplätzen, die ausschließlich tagsüber betrieben wird. Das nächstgelegene Schulgebäude liegt in einem Abstand von mindestens 60 m zur zulässigen Wohnbebauung. Aufgrund dieses Abstands sowie der tageszeitlich begrenzten Nutzungsdauer sind keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Während der notwendigen Abrissarbeiten und der Bauphase können Lärm, Staub und Erschütterungen die Lebensqualität der Anwohner vorübergehend beeinträchtigen. Projektbedingt ergeben sich

jedoch nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen neuen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

9.2 Schutzgut Boden, Geomorphologie und Fläche

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der geologischen Einheit „Holozänes Auensediment“. Die vorkommenden Bodengesellschaften bestehen vorwiegend aus Auenogleyen und Parabraunerden sowie Pseudogleyen. Der Feinbodenanteil besteht dabei aus skelettfreien bis skeletthaltigen und meist mittel- bis tiefgründigen Böden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der bereits bestehenden Versiegelungen liegen keine Bodenschätzungsdaten vor. Durch die bereits bestehende Versiegelung und Nutzung als Mischgebiet, einschließlich Parkplatzflächen und Infrastruktur, sind wichtige Bodenfunktionen wie die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Filter- und Pufferfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen bereits teilweise oder vollständig verloren gegangen. Die frühere Nutzung eines Teils des Plangebietes als Gärtnerei kann zudem zu spezifischen Schadstoffbelastungen im Boden geführt haben. Mögliche Schadstoffe, die in solchen Bereichen auftreten können, sind Rückstände von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und anderen chemischen Substanzen, die im Gartenbau verwendet werden. Diese Stoffe können die Bodenstruktur und -qualität beeinträchtigen, indem sie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens reduzieren und möglicherweise in das Grundwasser gelangen.

Die projektbedingt verursachte Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als gering eingeschätzt. Durch Entsiegelungen und geplante Eingrünungsmaßnahmen können hingegen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei teilweise Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

9.3 Schutzgut Wasser

Den hydrogeologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (Porengrundwasserleiter).

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Untere Rottum. Der entlang dieses Fließgewässers gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen (5 m Breite) wird im Rahmen der gegenständlichen Planung berücksichtigt, d. h. die überbaubare Grundstücksfläche wurde so angepasst, dass sie außerhalb des Schutzstreifens liegen. Zukünftig werden dort auch keine Garagen und Carports sowie bauliche Nebenanlagen mehr zulässig sein.

Für das Projektgebiet sind keine Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem befindet sich das Gebiet außerhalb von amtlich festgesetzten Wasserschutzgebieten. Allerdings weist die Starkregengefahrenkarte der Stadt Ochsenhausen, welche infolge der Starkregenereignisse im Juni 2016 erstellt wurde, für das Plangebiet eine potenzielle Betroffenheit bei Starkregenereignissen aus (vgl. Kap. 4.5.2 der Begründung). Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, bauliche Anlagen hochwasserangepasst auszubilden.

Konkrete Aussagen über die Qualität des Grundwassers sind mangels entsprechender Informationen nicht möglich. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung sowie eines Gärtnerei-Areals innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch von einer gewissen anthropogenen Vorbelastung auszugehen.

9.4 Schutzgut Klima und Luft

Hauptwindrichtung im Gemeindegebiet von Ochsenhausen ist West bis Süd-West, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,8°C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 1.150 mm/Jahr¹.

Das Projektgebiet besitzt aufgrund der relativ geringen Flächenausdehnung und der Lage im Stadtgebiet kaum Klimarelevanz und keine nennenswerte Bedeutung als Frischluftentstehungsfläche

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind darüber hinaus Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen infolge des innerstädtischen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen zu erwähnen. Zudem verstärken die versiegelten Flächen des Gärtnereiareals die Bildung von Wärmeinseln, was zu erhöhten Temperaturen im Geltungsbereich führen kann.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch u. a. unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität.

Wesentliche negative Veränderungen der lokalen Klimasituation sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da durch den Neubau der Wohngebäude im Vergleich zur Bestandsituation kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

9.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch Verkehrsflächen, Einfamilienhäuser mit Gärten und das leerstehende Gärtnereigebäude geprägt. Im Umfeld befinden sich ebenfalls überwiegend Wohngebiete sowie im Süden ein Schulgelände mit umgebenden Gehölzbeständen.

Die im Zuge der Bebauung des Projektgebietes auftretenden optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z.B. durch Lagerung von Baumaterialien, Baufahrzeuge, Kräne etc. fallen gegenüber den bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich ins Gewicht und sind demnach als gering einzustufen.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen anzunehmen.

¹ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/baden-wuerttemberg/ochsenhausen-9992/>

9.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bereich des abzureißenden Gärtnergebäudes ergab, dass nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte im Hinblick auf gesetzlich geschützte Arten zu erwarten sind. Im Untersuchungsgebiet wurden keine relevanten Habitatstrukturen für planungsrelevante Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien festgestellt. Das Kleinblütige Weidenröschen, welches als Futterpflanze für den Nachtkerzenschwärmer dienen könnte, tritt zwar vereinzelt auf, jedoch ist eine Besiedlung durch diese Art aufgrund der geringen Bestände unwahrscheinlich.

Der Rest des Geltungsbereiches präsentiert sich als Wohngebiet und kann daher als Lebensraum für typische Tierarten des Siedlungsbereiches fungieren.

Insgesamt betrachtet sind die projektbedingt verursachten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aufgrund des Fehlens hochwertiger Lebensräume als gering zu bewerten.

9.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Blickbezüge bestehen aus dem Geltungsbereich zum Benediktinerkloster Ochsenhausen, welches sich ca. 250 m südwestlich auf einer Anhöhe befindet.

Allgemein gilt: „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.“ Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DschG).

In diesem Zusammenhang wird dem Geltungsbereich lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts kulturelles Erbe und Sachgüter zugeschrieben. Bei Berücksichtigung des § 20 DSchG sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen.