



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Siechberg IV“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Siechberg IV“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 21.01.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

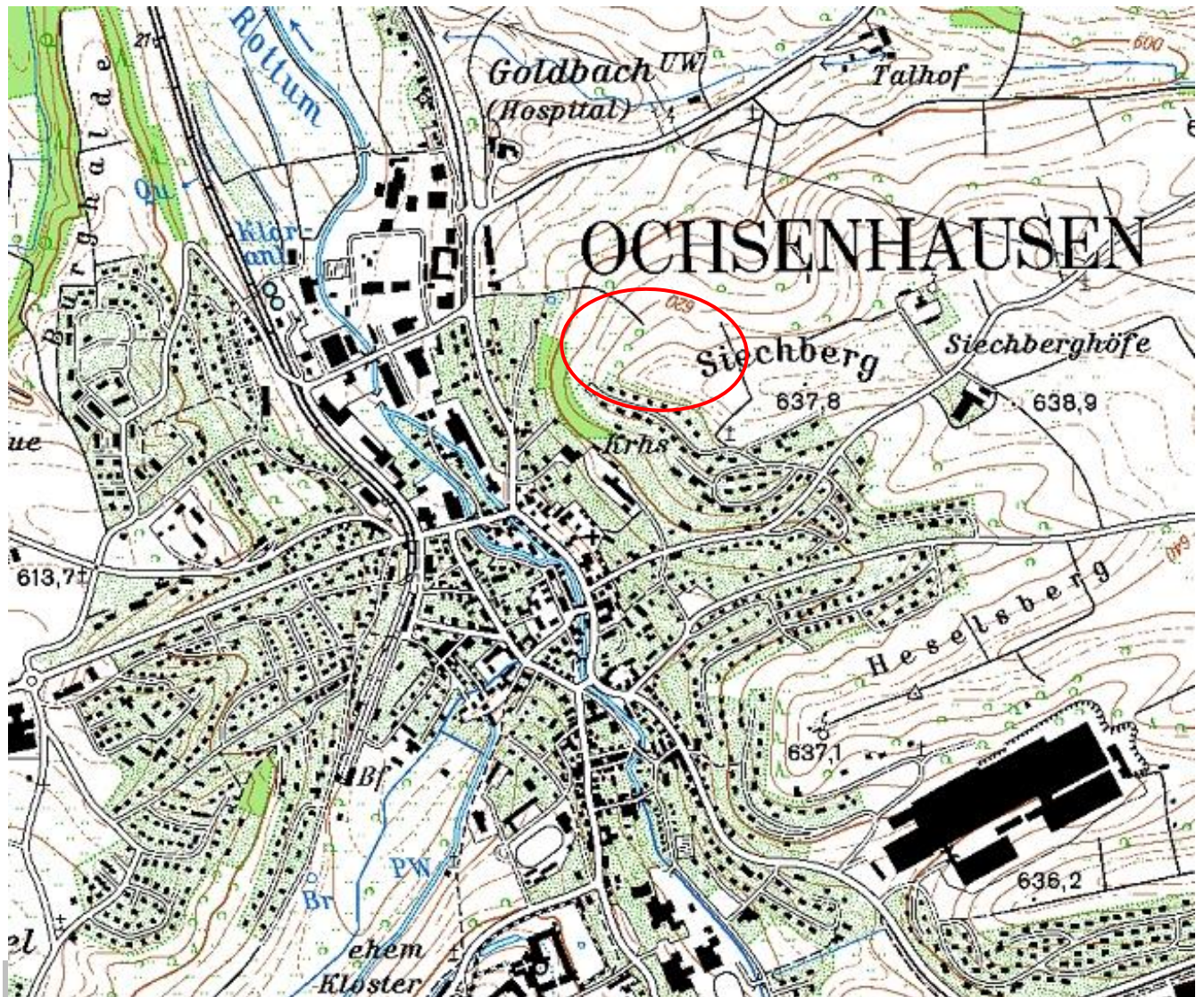
Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Siechberg IV“

Fassung vom: 21.01.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Siechberg IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 20.09.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Siechberg IV“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 21.01.2025
- Textteil in der Fassung vom 21.01.2025

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Siechberg IV " tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

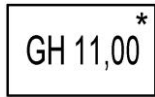
(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA = WA1- 5)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zugelassen werden: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltung, 3. Gartenbaubetriebe, 4 Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
III*	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO



- 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

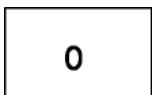
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB



- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.
Überschreitungen der EFH sind unzulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



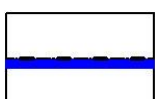
- 1.4.1.1 nur Doppelhausbebauung zulässig § 22 (2) BauNVO



- 1.4.1.2 nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO

- 1.4.2 Abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) sind bei Grenzgaragen Überschreitungen der Wandhöhen und Wandflächen bis zu einer Wandfläche von max. 30 m² zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: §§12,14 BauNVO

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.



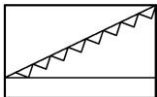
1.6 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports § 9 (1) 4 BauGB

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.7 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.



1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.9 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

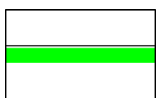
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

1.9.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

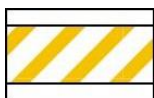


Straßenfläche
Gehweg

1.9.2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



1.9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BauGB

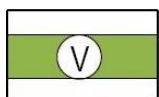
Zweckbestimmung: Zufahrt für die Landwirtschaft



1.9.3.1 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.9.3.2 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung (teilversiegelt)



1.9.4 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.11 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,3 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Rückhaltevolumen der Zisternen bei Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern soll hierbei ca. 7,0 m³ und das Speichervolumen ca. 3,0 m³ betragen. Bei Mehrfamilienhäusern muss das Rückhaltevolumen der Zisterne mindestens 10 m³ betragen, hierbei ist die Errichtung von Retentionszisternen unzulässig.

Bei Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern können gemeinsame Zisternenanlagen errichtet werden.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

Auf den Grundstücken ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen dem Regenwasserrückhaltebereich des Baugebietes „Siechberg III“ zuzuführen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

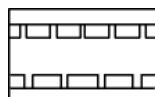
1.12 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.



1.12.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- 1.12.1.1 Zweckbestimmung: - Biotopfläche
- Fläche für Biotopvernetzung
- Verkehrsgrünfläche

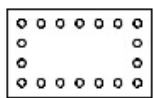


1.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

- LR1 - Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft
LR2 - Leitungsrecht Kanäle zugunsten der Versorgungsträger

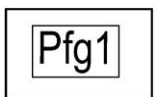
1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 15 BauGB § 1a BauGB

1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringering, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.14.1.2 Pflanzgebot 1 – Fettwiese angrenzend an das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop § 9 (1) 25a BauGB

Westlich des bestehenden, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops bleibt der bestehende Zustand in Form einer Fettwiese erhalten. Die Fläche wird mit einer 2-maligen jährlichen Mahd mit Abräumen des Mahdguts extensiv gepflegt.

Pfg2

1.14.1.3 Pflanzgebot 2 – Ein- bis zweireihige Hecke

§ 9 (1) 25a BauGB

Zur Ortsrandeingrünung ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen eine ein- bis zweireihige Hecke vorgesehen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art sind 3- 5 Pflanzen als Gruppe zu setzen. Der Heckensaum soll hierbei nicht durchgängig und geschlossen sein, sondern in größere Heckenabschnitte gegliedert sein.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pfg3

1.14.1.4 Pflanzgebot 3 – 1-2-reihige Heckenpflanzung + Überhälter

§ 9 (1) 25a BauGB

Bei diesem Pflanzgebot ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen eine ein- bis zweireihige Hecke mit Überhängern vorgesehen.

Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art sind 3- 5 Pflanzen als Gruppe zu setzen. Der Heckensaum soll hierbei nicht durchgängig und geschlossen sein, sondern in größere Heckenabschnitte gegliedert sein. Alle 10 m ist je ein mittelkroniger Baum als Überhälter zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben sind zu beachten.

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden (vgl. Pflanzqualität).

1.14.1.5 Pflanzgebot 4 – Begrünung Flachdächer

§ 9 (1) 25a BauGB

(ohne Darstellung im Plan)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude.

Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW (KlimaG BW) Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden. Die Maßnahme dient der

Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum / Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 – 30 l/m² (Bemessung nach DIN 1986-100)²³. Die Dachneigung beträgt optimalerweise 2 – 3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Ausführung und Pflege sind zu beachten.

1.14.1.6 Pflanzgebot 5 – Baumpflanzung je Wohngrundstück (ohne Darstellung im Plan)

§ 9 (1) 25a BauGB

Pro Wohngrundstück oder pro 400 m² ist ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum, StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 10). Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden (vgl. Pflanzqualität).

1.14.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das Schutzgut Fauna

§ 9 (1) 20 BauGB

- Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28/29.02.)
- Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.
Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich
- Außerdem ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen, die u. a. in Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstbäume)

hineinstrahlen, nach § 21 Abs. 1 NatSchG primär unzulässig sind und, soweit sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind, nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Naturschutzbehörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen sind.

- Am neuen Gebäude sollten künstliche Fassadenquartiere für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse angebracht werden (z. B. an der nordöstlichen Fassade),
- um einen Beitrag zum Artenschutz in Siedlungen zu leisten und dem fortwährenden Quartiersverlust entgegenzuwirken. Nähere Informationen und Empfehlungen können bei der unteren Naturschutzbehörde angefragt werden.

1.14.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

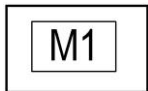
- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

**1.14.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB**



**1.14.4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, § 9 (1) 20 BauGB
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.14.4.2 Maßnahme **M1 – Heckensaum mit Überhältern § 9 (1) 20 BauGB**

Auf dieser Fläche wird auf 2/3 ein zwei- bis dreireihiger Heckensaum mit Überhältern angelegt und auf 1/3 ein artenreicher Krautsaum. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 15 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art sind 3- 5 Pflanzen als Gruppe zu setzen. Der Heckensaum soll hierbei nicht durchgängig und geschlossen sein, sondern in größere Heckenabschnitte gegliedert sein. Alle 10 m ist je ein mittelkroniger Baum als Überhälter zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.



1.14.4.3 Maßnahme **M2 – Baumwiese mit umgebender Hecke § 9 (1) 20 BauGB
und Zauneidechsen Habitat**

Auf dieser im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche wird randlich ebenfalls ein zwei- bis dreireihiger Heckensaum

gepflanzt. Die Fläche mittig ist als artenreiche, baumbestandene Fettwiese vorgesehen. Hier wird eine artenreiche Fettwiese angesät. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten in einem Raster von 10 x 15 m zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind mit einem Wühlmaus – und Verbisschutz auszustatten.

Der Stamm ist mit einem Verdunstungsschutzanstrich zu versehen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 10.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 10.4 und 10.5 sind zu beachten.

Im Bereich des südlich gelegenen Reptilien-Habitats werden 15 – 20 m lange Totholz- und Steinhäufen angelegt. Hier ist ein Boden-Schotter-Gemisch aufzubringen, um den Boden etwas abzumagern und anschließend wird ein geeignetes Saatgut eingesät und die Fläche wird extensiv gepflegt.

Die Fläche wird zweimal pro Jahr gemäht, wobei bei der Herbstmahd 1/3 des Bestandes über den Winter zu belassen ist.

1.14.4.4 Pflanzliste **§ 9 (1) 25a BauGB**

(siehe Anlage)

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind **§ 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:

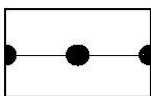
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungseigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich **§ 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 16 (5) BauNVO**

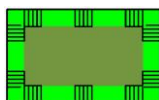
1.16.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise
- 8 – Art der Bebauung

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



- 2.1 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschütztes Biotop - § 30 NatSchG

3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

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

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Maßnahme **Me3** - Anlage eines Feldgehölzes - Ausgleich für das geschützte Biotop

Die Entwertung des geschützten Biotops, das innerhalb des Bebauungsplanes liegt, wird auf dem Flurstück 1901 ausgeglichen. Es wird hier im Norden des Flurstücks auf 2.180 m² ein mindestens 3-reihiges Feldgehölz angelegt, angrenzend an die bestehende Gehölzreihe. Im Süden des geplanten Gehölzes ist ein 2 m breiter, artenreicher Krautsaum mit Habitatalementen für die Zauneidechse vorgesehen. Es werden hier 3 Totholzhaufen und 3 Steinhaufen platziert.

Das geplante Gehölz setzt sich auf den südlichen 5 m aus Straucharten zusammen, auf den nördlichen 5 m ist alle 10 m ein Überhälter (mittelkroniger Baum) mit eingestreut. Der Krautsaum wird hälftig einmal jährlich gemäht, so dass immer eine Deckung vorhanden ist. Das Mahdgut muss abgeräumt werden. Mit dieser Maßnahme können 21.800 Ökopunkte erzielt werden.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Die Lage der Maßnahme ist in Anlage 5 Umweltbericht dargestellt.

Maßnahme **Me4** (CEF-Maßnahme) - Brachestreifen Goldammer



Als CEF-Maßnahme wird für die Goldammer ebenfalls auf dem Flurstück 1901 ein 200 m² großer Brachestreifen angrenzend an das

auszugleichende Gehölz umgesetzt. Da das betreffende Flurstück momentan ackerbaulich genutzt wird, muss hier eine Einsaat vorgenommen werden. Mit dieser Maßnahme können 3.000 Ökopunkte erzielt werden.

Die Lage der Maßnahme ist in Anlage 5 dargestellt. Zur Entwicklung der Brachfläche wird eine hälftige Mahd alle 3 Jahre vorgesehen, das Mahdgut muss abgeräumt werden. Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden.

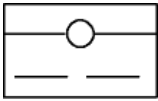
Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein **Kompensationsdefizit von - 178.481 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.01.2025).

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt kompensiert.

Ökokonto -Nr.	Erläuterung	Buchungsdatum	Zinssatz pro Jahr	Ökopunkte
Ökokonto Ochsenhausen				
				
Auszug aus dem Ökokonto Stand 01/2025				
47	Bodenausgleich Flurstücke 168 (TF) und 442 (TF) - Flst. 168 (TF), 442 (TF), Reinstetten	01/2019		112.228
	Zins 01.01.19 bis 30.06.19 (112.228 ÖP)		3%	1.683
	Abbuchung BP "Auf dem Siechberg III" Ochsenhausen	06/2019		-93.200
	Restguthaben			20.711
	Zins 01.07.19 bis 31.12.19 (20.711 ÖP)		3%	311
	Zins 01.01.20 bis 31.12.20 (20.711 ÖP)		3%	621
	Zins 01.01.21 bis 31.12.21 (20.711 ÖP)		3%	621
	Zins 01.01.22 bis 31.12.22 (20.711 ÖP)		3%	621
	Zins 01.01.23 bis 31.12.23 (20.711 ÖP)		3%	621
	Zins 01.01.24 bis 31.12.24 (20.711 ÖP)		3%	621
	Vormerkung: Abbuchung BP "Gigelberg II" Reinstetten			-12.982
	Vormerkung: Abbuchung BP "Siechberg IV" Ochsenhausen			-2.835
	Aktuelles Guthaben			8.310
21	Biberwald Bellamonter Rottum	07/2013		118.284
	Zins 01.07.13 bis 31.12.13 (118.284 ÖP)		2%	1.183
	Zins 01.01.14 bis 31.12.14 (118.284 ÖP)		2%	2.366
	Zins 01.01.15 bis 31.12.15 (118.284 ÖP)		2%	2.366
	Zins 01.01.16 bis 31.12.16 (118.284 ÖP)		2%	2.366
	Zins 01.01.18 bis 31.12.18 (118.284 ÖP)		2%	2.366
	Zins 01.01.19 bis 31.12.19 (118.284 ÖP)		2%	2.366
	Zins 01.01.20 bis 31.12.20 (118.284 ÖP)		2%	2.366
	Zins 01.01.21 bis 30.06.21 (118.284 ÖP)		2%	1.183
	Vollständige Umsetzung	07/2021		
	Zins 01.07.21 bis 31.12.21 (118.284 ÖP)		3%	1.774
	Zins 01.01.22 bis 31.12.22 (118.284 ÖP)		3%	3.549
	Zins 01.01.23 bis 30.06.23 (118.284 ÖP)		3%	1.774
	Maximaler Zinssatz erreicht			
	Vormerkung: Abbuchung BP "Siechberg IV" Ochsenhausen			-144.306
	Aktuelles Guthaben			0

4. Hinweise

4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



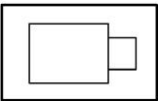
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



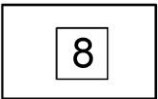
Flurstücknummern (beispielhaft)



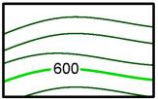
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



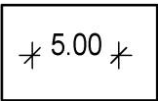
geplante Gebäude / Gebäudevorschlag (beispielhaft)



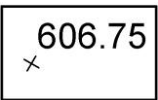
Kennziffer geplanter Gebäude (beispielhaft)



vorhandene Höhenlinien in Meter über NN



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene / geplante Geländehöhen in Meter über NN (beispielhaft)

4.2 Unterirdische Leitungen

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

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4 **Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Erdwärmesonden

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau möglich sind.

4.5 **Kellerentwässerung**

Im Baugebiet könnten eventuell die Kellergeschosse einzelner Gebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Werden Entwässerungsgegenstände installiert, ist u.U. eine Hebeanlage erforderlich.

4.6 **Geländeschnitte**

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

4.7 **Pflegehinweis zu Pflanzgeboten**

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 **Niederschlagswasser**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Starkniederschlagsereignisse

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

- 4.9 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**
Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.
- 4.10 Höhengsystem**
Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).
- 4.11 Wärmepumpen**
Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.
- 4.12 KSG-BW**
Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hinweisen.
- 4.13 GeiG**
Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.
- 4.14 LBodSchAG**
Bodenschutzkonzepte
Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für erforderlich gehalten. Die DIN 19639 ist zu beachten.
Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.
- 4.15 LKreiWiG**
Erdmassenausgleich
Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

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

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

4.16 Immissionen

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

4.17 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Donau-Deckenschottern überlagert werden. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als

0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

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

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und – geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5. Anlagen zum Bebauungsplan

5.1 Begründung in der Fassung vom 21.01.2025

5.2 Pflanzliste vom 21.01.2025

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

INHALT:

A)	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	21
1.	Räumlicher Geltungsbereich	21
2.	Räumliche und strukturelle Situation	21
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	22
4.	Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung	22
5.	Anlass der Planung	24
6.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	24
7.	Generelle Ziele und Zwecke der Planung	25
8.	Auswirkungen der Planung	26
8.1	Erschließung	26
8.2	Ver- und Entsorgung	26
8.3	Auswirkungen auf das Klima	26
8.4	Artenschutz	27
9.	Altlasten	27
10.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
11.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	30
12.	Flächenbilanz	30
13.	Anlagen	31
B)	UMWELTBERICHT	31
C)	MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	31

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,87 ha, mit den Flurstücken Nr. 1988/2, 1990 und 1987 sowie Teilflächen der Wegeflächen Nr. 1980 und 2008.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten durch die Sankt-Leonhard-Straße, Flurstück Nr. 3293 und die Flurstücke Nr. 3291 und 3292,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 1979, 1991/15, 1991/14, 3290 und Teilflächen der Wegeflächen Flurstücke Nr. 2008, 1991/25 und der Straße „Siechberg“, Flurstück Nr. 1991,

Im Westen durch das Flurstücke Nr. 1688/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ochsenhausen zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich an der Straße „Siechberg“ und dem Baugebiet „Siechberg III“.

Das Plangebiet mit einer topographisch schwierigen Lage fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 18 m ab.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Acker und Grünland.



Luftbild – ohne Maßstab

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich auf Grund der Flächengröße in einem Außenbereich im Innenbereich.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg ¹

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Verwaltungsgemeinschaft Biberach zur Region Donau-Iller. Der Verwaltungsraum Biberach ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet. Die Stadt Biberach ist als Mittelzentrum eingeordnet. Der zugehörige Mittelbereich umfasst die Gemeinden Attenweiler, Bad Schussenried, Berkheim, Biberach an der Riß, Dettingen an der Iller, Eberhardzell, Erlenmoos, Erolzheim, Gutenzell-Hürbel, Hochdorf, Ingoldingen, Kirchberg an der Iller, Kirchdorf an der Iller, Maselheim, Mittelbiberach, Ochsenhausen, Rot an der Rot, Schemmerhofen, Steinhausen an der Rottum, Tannheim, Ummendorf und Warthausen.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.2.1 (G) 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

¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

(G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Regionalplan Donau-Iller ²

Auszug aus B III 1 – Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

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

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

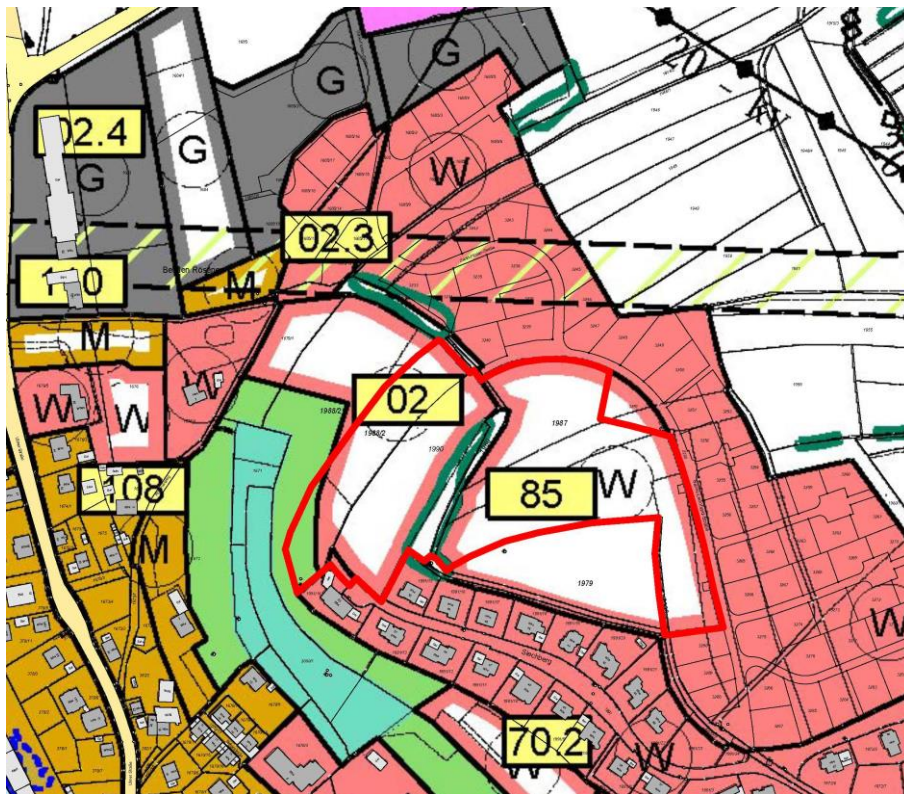
² Regionalverband Donau Iller (1987): In der Fortschreibung befindliche Regionalplan Donau Iller

Flächennutzungsplan

Der sich im 4. Änderungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ und in einem kleinen Teilbereich im Südwesten „Grünfläche“ dar.

Die Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufnahme der Fläche in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes fand im Oktober 2022 statt.

Die geplante Darstellung entwickelt sich somit aus den künftigen Darstellungen des FNP.



Ausschnitt FNP2025 (unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser und verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten ist in Ochsenhausen weiterhin hoch. Nachdem das nördlich angrenzende Baugebiet „Siechberg III“ erschlossen sowie die Bauplätze fast vollständig veräußert wurden, beabsichtigt die Stadt Ochsenhausen das südlich angrenzende, im FNP dargestellte Baugebiet „Siechberg IV“ zu entwickeln.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Die geplanten Vorhaben einer baulichen Erweiterung sind daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siechberg IV“ erforderlich.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siechberg IV" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Siedlungsprinzip sieht eine bauliche Erweiterung des bereits entwickelten Siedlungsbereiches „Siechberg III“ nach Süden vor.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Berücksichtigung der markanten und exponierten topografischen Situation des Nordwesthanges. Dabei spielen auch die bestehenden Biotope, Wald- und Gehölzstrukturen eine wesentliche Rolle.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Siechberg IV" soll somit eine städtebaulich abgestimmte Siedlungserweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Straße „Siechberg“ im Süden, als auch des Wohngebietes „Siechberg III“ im Norden erfolgen.

Die Gesamtplanung soll somit als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ beinhalten.

Das bestehende Biotope soll erhalten und mit den westlich gelegenen parallel zum Hang verlaufenden Gehölzstrukturen vernetzt werden.

Bestehende Fußwegeverbindungen sollen beibehalten werden, um die Naherholungsqualität zu sichern. Eine punktuelle Ergänzung und Aufwertung dieser Spazierwege wird mitberücksichtigt.

Der geplante Siedlungsbereich kann in Bauabschnitten unterteilt werden. Der im Baugebiet „Siechberg III“ gelegene, nördlich an das Plangebiet angrenzende öffentliche Platzbereich mit angrenzendem Spielplatz soll durch Geschößwohnungsbauten nach Süden hin eingefasst werden.

Zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers kann an die im Norden befindliche zentrale Retentionsfläche entlang der Kreisstraße angebunden werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an bestehenden Geländestrukturen und berücksichtigt die exponierte Hanglage nach Nordwesten. Die künftige Bebauung soll sich mit 2 Vollgeschossen, im Bereich des Platzes mit 3 Vollgeschossen an die umgebende Bebauung im Norden und Süden anpassen.

Bei den zulässigen Dachformen sollten das flachgeneigte Satteldach und das Flachdach präferiert werden, um eine Terrassierung des Hanges zu erwirken und die Bebauung dem Hang unterzuordnen.

Die künftige Erschließung erfolgt sowohl in Verlängerung der nördlich verlaufenden Sankt-Leonhard-Straße mit Anbindung an die südlich vorhandene Straße „Siechberg“, als auch über eine Stichstraße von der Sankt-Leonhard-Straße.

Das Straßenraumprofil der Haupterschließungsachse von Nord nach Süd bis zur Straße „Siechberg“ ist mit einer Breite von 5,50 m + 1,50 m Gehweg angedacht. Die geplante innere Stichstraße soll mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen werden. Hier ist kein zusätzlicher Gehweg erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m.
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Geplant ist eine Verbindungs- bzw. Haupterschließungsstraße von der Sankt-Leonhard-Straße bis zur vorhandenen Straße „Siechberg“ im Süden. Die Bauplätze im Innenbereich werden durch eine Stichstraße erschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle zur Rückhaltung in die im Norden an der Kreisstraße K7510 befindliche zentrale Retentionsfläche geleitet werden.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

8.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt nordöstlichen Rand von Ochsenhausen an einem Nordwest-Hang. Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Vorhandene Baumstandorte sollen erhalten und ergänzt werden.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des GebäudeEnergiegesetzes (GEG) zugrunde gelegt.

8.4 Artenschutz

(siehe Anlage: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.01.2025)

Der Antragsteller beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich des BP „Siechberg IV“ am nordöstlichen Ortsrand von Ochsenhausen. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Sommer 2023 Kartierungen von Vögeln und Reptilien durchgeführt. Für die Fledermausfauna wurde auf die Daten für den BP „Siechberg III“ zurückgegriffen.

Da durch die geplante Wohnbebauung Beeinträchtigungen für einige Vogelarten verursacht werden, müssen zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes konfliktvermeidende Maßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme für die Goldammer durchgeführt werden. Es ist die Anlage eines Brachestreifens auf dem Flurstück 1901 vorgesehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist festzuhalten, dass die Nichtüberplanung des Grundstücks Flst.-Nr. 1979 aus Sicht der Stadt sachgerecht ist. Die Stadt entwickelt

Wohnbaugebiete grundsätzlich nur auf der Grundlage kommunalen Eigentums. Mit diesem Ankaufsmodell verfolgt sie verschiedene städtebauliche und soziale Ziele, die ohne einen Grunderwerb nur erschwert oder gar nicht erreicht werden können. Dabei geht es vor allem um die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu angemessenen Preisen, insbesondere auch von sozial schwächeren Bevölkerungskreisen und von Familien. Diese Ziele können über eine zielgerichtete Bauplatzvergabe umgesetzt werden, was bei privaten Flächen nur bedingt möglich ist. Die Einbeziehung der fraglichen Fläche ist auch nicht erforderlich, um etwaige städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Im Gegenteil führt die unbebaute Freifläche zu einer Grünzone, die der Wohnqualität der umgebenden Flächen zugutekommt. Konflikte sind unter Berücksichtigung der konkreten landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu befürchten. Auch die ausreichende Erschließung für die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist gesichert.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiete** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Ochsenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der **Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen **Wandhöhe** (WH) und **Gebäudehöhe** (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. In Teilbereichen des Plangebietes sind ausschließlich **Doppelhäuser** oder **Hausgruppen** (Reihenhäuser oder Kettenhäuser) zulässig

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Hierdurch ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben, das gilt ebenso für Nebenanlagen. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wird als **öffentliche Verkehrsfläche** mit **Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt. Zur Sicherung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „**öffentliche Parkierung**“ festgesetzt.

Geplante und vorhandene Wegeverbindungen werden als öffentlicher **Geh- und Radweg** gesichert.

In dem Kreuzungsbereich zur Kreisstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

In Anbetracht der geplanten Straßenherstellung im Hangbereich in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen mögliche Stützbauwerke oder Anpassungen an das Gelände auf privaten Grundstücksbereich zulässig.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet

Die Festsetzungen zur Grünordnung - Festsetzung von **Bepflanzungsmaßnahmen** entlang der Erschließungsstraßen sind zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Vorhandene Baumbestände sollen möglichst erhalten werden und durch weitere Bepflanzungsmaßnahmen ergänzt werden. Darüber hinaus werden zur Vernetzung von Biotopstrukturen weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die bepflanzt werden und als **Ausgleichsmaßnahmen** angerechnet werden können. Ebenso werden zwischen den privaten Grundstücken zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes weitere Flächen zur Bepflanzung festgesetzt.

Für erforderliche **Leitungstrassen** auf Privatgrundstücken werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Die geplante **Zufahrt für die Landwirtschaft** wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Die im Plan festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** haben die Zweckbestimmungen: Biotopfläche / Fläche für Biotopvernetzung / Verkehrsgrünfläche.

Das vorhandene zentral gelegene **Biotop** wird planungsrechtlich als **Nachrichtliche Übernahme** gesichert und weiterentwickelt.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen dem geplanten Retentions- und Versickerungsbereich zuzuführen.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 23.01.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Siechberg IV“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 12.02.2024 bis 15.03.2024 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 18.02.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.03.2025 liegt der Bebauungsplan vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche: 2.80 ha

Wohnbaufläche (WA) gesamt **2,24 ha**
(bei GRZ 0,4 = 0,90 ha)

15 EFH - 15 bis 22 WE / 2 RH - 6 WE /
3 KH - 11 WE / 2 DH - 4 WE / 5 MFH - 48 WE
gesamt ca. 84 - 91 WE

1 - 644 m ²	15 - 678 m ²
2 - 622 m ²	16 - 645 m ²
3 - 613 m ²	17 - 1180 m ²
4 - 533 m ²	18 - 1050 m ²
5 - 542 m ²	19 - 1035 m ²
6 - 1190 m ²	20 - 1065 m ²
7 - 2050 m ²	21 - 578 m ²
8 -	22 - 470 m ²
9 - 1321 m ²	23 - 515 m ²
10 - 1212 m ²	24 - 508 m ²

11 - entfällt	25 - 536 m ²
12 - 2380 m ²	26 - 505 m ²
13 - 650 m ²	27 - 582 m ²
14 - 703 m ²	28 - 553 m ²
12.460 m²	9.900 m²

öff. Verkehrsflächen - 0,21 ha
Zufahrt für LW - 0,02 ha
Wege - 0,10 ha
12 P / Verkehrsgrün - 0,03 ha - **0,36 ha**

Biotopfläche - **0,11 ha**
Biotopvernetzung - **0,09 ha**

13. ANLAGEN

- **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.01.2025
- **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.01.2025

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.01.2025)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Ochsenhausen plant die Ausweisung des Baugebietes „Siechberg IV“ am nordöstlichen Rand von Ochsenhausen. Es ist hier die Ausweisung von Wohnflächen geplant. Die überplante Fläche beträgt ca. 2,8 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Fettwiese und Ackergenutzt und ist bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben. Des Weiteren befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop innerhalb der Vorhabenfläche, welches erhalten bleibt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das geschützte Biotop im Verhältnis 1:1 ausgeglichen, da es durch die geplante Bebauung entwertet wird.

Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden.

Der benötigte externe Ausgleich beträgt **178.481 Ökopunkte**. Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt kompensiert. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen.

Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppe Brutvögel und Reptilien vorgenommen. Für die Artengruppe Fledermäuse wird auf die Daten für den angrenzenden BP „Siechberg III“ zurückgegriffen. Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konnten keine Verbotstatbestände ermittelt bzw. diese können durch geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen vermieden werden.

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.

Die Überwachung der Umsetzung und den Erhalt der öffentlichen und privaten Pflanzgebote obliegt der Stadt Ochsenhausen gemäß § 178 BauGB

durch Behörden
in Ausgleichsflächen

Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Plan aufgestellt am: 21.01.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister



10.4 Pflanzliste

PFG 1: Blumenwiese, Habitatelemente Zauneidechse

PFG 2: Ein-bis zweireihige Hecke

PFG 3: Ein-bis zweireihige Hecke mit Überhältern

PFG 4: Begrünung bei Flachdächern

PFG 5: Baumpflanzungen auf Grundstück

Mi1: Heckensaum mit Überhältern und artenreicher Saum

Mi2: Baumwiese mit Hecke und Zauneidechsen-Habitat

Me3: Ausgleich für geschütztes Biotop + CEF

Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	Mi1	Mi2	Me3 CEF
Großkronige Bäume									
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“ oder „Lamarckii“</i>					X			
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana „Chanticleer“</i>					X			
Zierapfel „Red Sentinell“	<i>Malus „Red Sentinell“</i>					X			
Linde								X	X
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>					X			
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>					X		X	X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>					X		X	X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>					X		X	X
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>					X		X	X
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata „Rancho“</i>					X			
Mittelkronige Bäume									
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>			X		X			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>			X		X			X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>			X		X			X
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>			X		X			X
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>			X		X			X



Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG5	Mi1	Mi2	Me3 CEF
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>			X		X			X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>			X		X			X
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, s. nachfolgende Liste				X		X			
Sträucher									
Rote Heckenkir- sche	<i>Lonicera xy- losteum</i>		X	X			X	X	X
Felsenbirne „Ro- bin Hill“ oder „La- marckii“	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“ oder „La- marckii“</i>		X	X			X	X	
Hasel	<i>Corylus avel- lana</i>		X	X			X	X	X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus mo- nogyna</i>		X	X			X	X	X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X	X			X	X	X
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus eu- ropaeus</i>		X	X			X	X	X
Gemeiner Schnee- ball	<i>Viburnum opu- lus</i>		X	X			X	X	X
Wolliger Schnee- ball	<i>Viburnum lan- tana</i>		X	X			X	X	X
Schwarzer Holun- der	<i>Sambucus nigra</i>		X	X			X	X	X
Liguster	<i>Ligustrum vul- gare</i>		X	X			X	X	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		X	X			X	X	X
Gemeiner Faul- baum	<i>Rhamnus fran- gula</i>		X	X			X	X	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		X	X			X	X	X
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>		X	X			X	X	X
Gew. Seidelbast	<i>Daphne meze- reum</i>		X	X			X	X	
Rote Johannis- beere	<i>Ribes rubrum</i>		X	X			X	X	
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>		X	X			X	X	
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulga- ris</i>		X	X			X	X	



Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG5	Mi1	Mi2	Me3 CEF
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X	X			X	X	
Saatgut									
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig					X				
Saatgut, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig 100 % Blumen und Kräuter (PFG3)							X	X	
Saatgut für Schattensaum unter der Hecke, z. B. „09 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X	X					X
Saatgut für Säume, z.B. Regiomischung „Feldraine und Säume“ von Saaten-Zeller									X

10.4.1 Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

- Äpfel:** Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Riesenboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg, Zuccalmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer
- Birnen:** Bunte Julibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne
- Zwetschgen:** Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Quillins, Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume



Sauerkirschen: Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

10.5 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten

Sträucher und Kletterpflanzen: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.



10.6 Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Mehrreihige Hecken sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen.

Einreihige Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

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

Solitiergehölze erhalten spätestens alle 5 Jahre einen fachgerechten Formschnitt

Heckenpflanzungen müssen zur Bestandsicherung einer naturnahen, struktur- und artenreichen Entwicklung im Sinne der Biodiversität und der optimalen Eingrünung ausschließlich durch selektive Maßnahmen gepflegt werden.



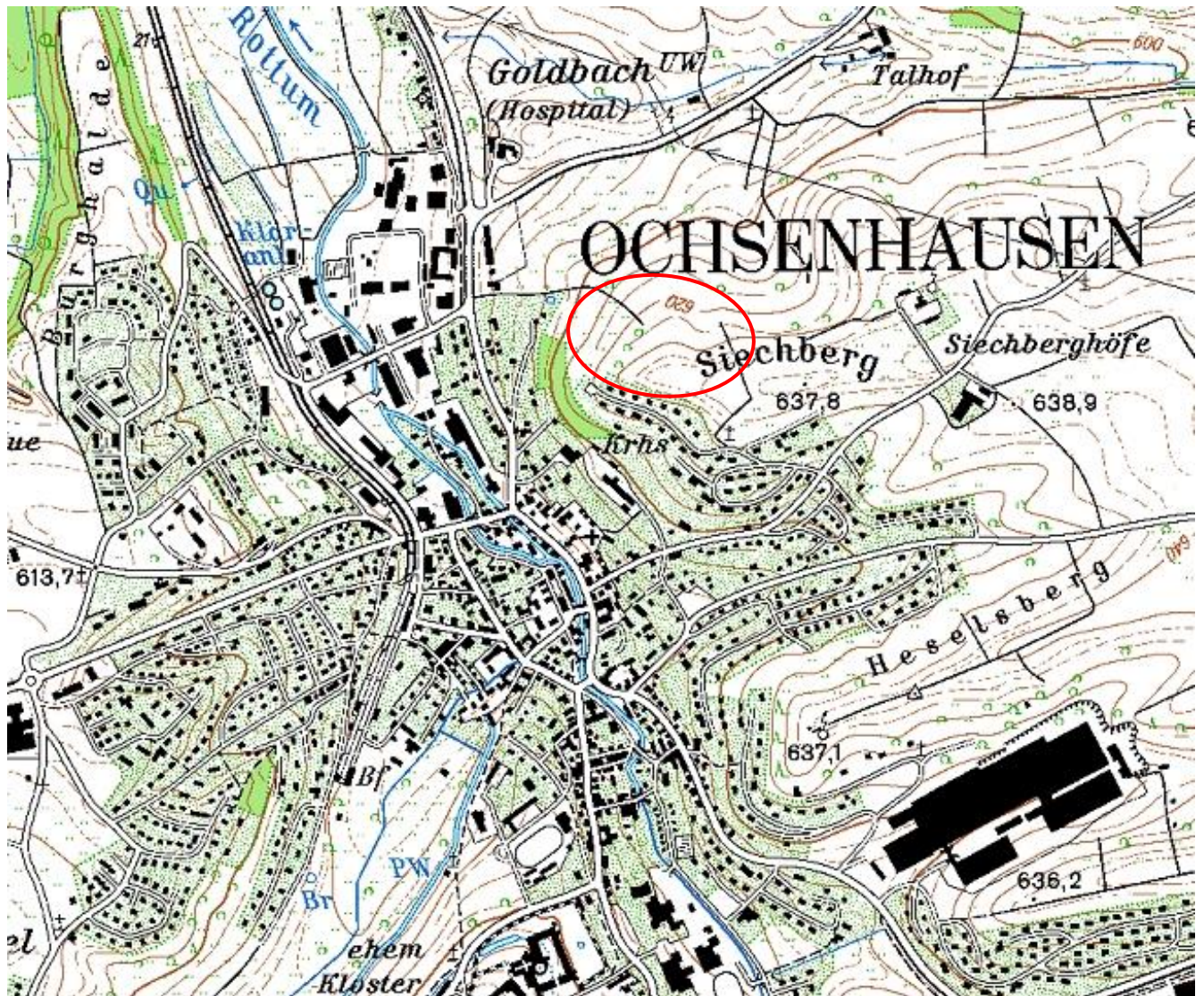
Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

Blumenwiesen bzw. extensive Grünlandflächen sind 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

Fassung vom: 21.01.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Siechberg IV“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 21.01.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 21.01.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag. Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Bei Gebäuden mit ausschließlich gewerblicher Nutzung sind darüber hinaus Pultdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Für Dachaufbauten gelten die Regelungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen „Gaupensatzung“.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen (Stein-, Schotter- oder Kiesgärten) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

1.6 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

1.7 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände

Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell bis zu 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Bestandsgelände) zulässig, an den Nachbargrenzen bis zu 1,0 m Höhenunterschied. Höhere Abgrabungen sind im

Bereich der Gebäudefassaden für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen / Keller zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 45° oder flacher und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt, an öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m.

1.9 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Für die Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze gelten die Regelungen der seit dem 30.06.2023 rechtskräftigen „Stellplatz - Satzung“.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.01.2025

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Siechberg IV“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,87 ha, mit den Flurstücken Nr. 1988/2, 1990 und 1987 sowie Teilflächen der Wegeflächen Nr. 1980 und 2008.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten durch die Sankt-Leonhard-Straße, Flurstück Nr. 3293 und die Flurstücke Nr. 3291 und 3292,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 1979, 1991/15, 1991/14, 3290 und Teilflächen der Wegeflächen Flurstücke Nr. 2008, 1991/25 und der Straße „Siechberg“, Flurstück Nr. 1991,

Im Westen durch das Flurstücke Nr. 1688/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ochsenhausen zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich an der Straße „Siechberg“ und dem Baugebiet „Siechberg III.“

Das Plangebiet mit einer topographisch schwierigen Lage fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 18 m ab.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Acker und Grünland.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich auf Grund der Flächengröße in einem Außenbereich im Innenbereich.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung und Dachgestaltung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ochsenhausen. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zu Dachaufbauten sind in der bestehenden „Gaupensatzung“ geregelt.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die Bauvorschrift zu Abfallbehältern ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenhausen in der jeweils gültigen Fassung.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 23.01.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Siechberg IV“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 12.02.2024 bis 15.03.2024 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 18.02.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Siechberg IV“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.03.2025 liegt der Bebauungsplan vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 21.01.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Siechberg IV“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 23.01.2024
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 02.02.2024
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 02.02.2024
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 12.02.2024 bis 15.03.2024
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 18.02.2025
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 21.03.2025
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 21.01.2025 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 24.03.2025 bis 25.04.2025
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Ochsenhausen, den

.....
Philipp Bürkle, Bürgermeister