



Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 18. Mai 2021

TOP

Bebauungsplanverfahren „Untere Wiesen III“ in Ochsenhausen

- Billigung des überarbeiteten Entwurfs

- Beschluss über die erneute Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

## **I. Verfahrensstand**

Am 05. Mai 2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ beschlossen. Es folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.05.2020 bis 25.06.2020, die Entwurfsbilligung am 17.11.2020 sowie die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die zur Umsetzung erforderlichen Städtebaulichen Verträge SV I und SV II in der Gemeinderatssitzung vom 23.03.2021 beraten und die Verwaltung ermächtigt, die Einzelheiten der Verträge auszuhandeln und die Verträge abzuschließen.

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie der beteiligten Behörden wurden während der Beteiligungsverfahren eine Reihe von Stellungnahmen abgegeben. Sämtliche vorgebrachten Einwendungen und Anregungen konnten zwischenzeitlich im Rahmen einer intensiv geführten thematischen Auseinandersetzung abgearbeitet werden. Daraus folgte eine Weiterentwicklung der Entwurfsplanung, zu der die Beteiligungsverfahren erneut durchgeführt werden sollen.

## **III. Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs**

Aufgrund der aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Planung vom 29.10.2020 kontinuierlich weiterentwickelt. Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen des Planentwurfs vorgenommen:

### **1. Erschließung**

Die Grundzüge der geplanten Erschließung bleiben im Vergleich zur letzten, dem Gemeinderat vorgelegten Fassung erhalten. Es wurden lediglich kleinere Anpassungen der Straßenführung vorgenommen, etwa im Kurvenbereich zwischen dem KGO- und

dem Laborgebäude. Hier setzt der Planentwurf nun den tatsächlichen Straßenverlauf fest, eine Aufweitung des Kurvenbereichs ist nicht mehr vorgesehen. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten geringfügig vergrößert und verändert und der über das Gelände der ehemaligen Kläranlage (Flst. Nr. 1656) führende, vorhandene Straßenabschnitt in der Planzeichnung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche bis zur Gleisanlage festgesetzt werden. Die straßenverkehrsrechtliche Zulassung lediglich für Fußgänger, Radfahrer und den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt davon unberührt.

## 2. Gebäudehöhen/Nutzungsschablone

Die Gebäudehöhen im GE 2 wurden bekanntlich bereits bei der letzten Entwurfsbilligung von 25 m + Technikaufbau auf 20 m über Erdgeschossfußbodenhöhe des Bestandsgebäudes des Labors + (in Ausnahmefällen) Technikaufbau reduziert. Im Baugebiet GE 1 (Grundstücke im Norden des Plangebietes, „Gräser“- Grundstück und KGO – Grundstück) enthielt der Plan bislang eine Höhenfestsetzung, die die maximale Wandhöhe der Gebäude auf 12 m über vorhandenem Gelände begrenzte.

Diese Höhenfestsetzungen für das GE 1 und das GE 2 sind im nun vorliegenden Planentwurf einheitlich als Höhen über Normalnull festgesetzt. Damit soll zukünftig ausgeschlossen werden, dass durch Veränderungen des „vorhandenen Geländes“ im GE 1 die zulässigen Bauhöhen beeinflusst werden können. Die nun für das GE 1 vorgesehenen maximalen Wandhöhen orientieren sich an dem heutigen Geländeniveau in den einzelnen Teilflächen und ermöglichen jeweils – wie bislang – Gebäude mit Wandhöhen von rund 12 m. Gegenüber dem bisherigen Planentwurf vom November 2020 ändert sich daher für die dortigen Grundstücke im Ergebnis nichts.

Im GE 2 wird ebenfalls die Höhenfestsetzung umgestellt und eine maximale Gebäudehöhe von 592 m über Normalnull festgesetzt - und damit eine nochmals um rund 1,6 m geringere maximale Gebäudehöhe als nach dem bisherigen Entwurf, der eine maximale Gebäudehöhe von 593,64 m über Normalnull ermöglichte. Damit werden Unklarheiten des ursprünglichen Planentwurfs beseitigt und die Höhenfestsetzungen auf ein einheitliches Bezugssystem umgestellt.

Im Übrigen bleibt es bei der Grundflächenzahl auch im Bereich GE 2 von 0,7. Die Baugrenzen dürfen im GE 2 nun allerdings nicht mehr geringfügig mit Hauptanlagen überschritten werden. Ferner setzt der Plan nun – ergänzend zu den bisherigen Maßfestsetzungen – im GE 2 eine Geschossflächen- sowie eine Baumassenzahl fest. Damit geht keine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des Baugebietes einher, sondern es wird dadurch sichergestellt, dass die in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können.

## 3. Eingriffs-Ausgleich und Dachbegrünung

Anders als bislang vorgesehen, wird der naturschutzfachliche Eingriffsausgleich nicht mehr zu einem großen Teil über Dachbegrünung, sondern über zusätzliche Ausgleichsflächen hergestellt. Dazu werden Flächen unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet aufgewertet. Es wurde zudem bereits damit begonnen, in diesem Bereich ein ursprünglich nicht bzw. nur interimswise vorgesehenes zusätzliches Habitat für die Zauneidechse und die Gelbbauchunke anzulegen. Dieses bleibt nun dauerhaft bestehen. Ferner werden bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, mit denen sich die Stadt Ochsenhausen bevorratet hat, für die Planung eingesetzt. Eine entsprechende Kostenübernahme durch Boehringer Ingelheim wird im SV II erfolgen.

Die neu geplanten Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits inhaltlich abgestimmt und finden deren Zustimmung. Einzelheiten dazu werden in der Sitzung durch Diplom- Geographin Regina Zeeb von Zeeb & Partner erläutert.

Obgleich durch die im Umweltbericht im einzelnen erläuterten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich des durch den Bebauungsplan bewirkten Eingriffs stattfindet, hat Boehringer Ingelheim zugesagt, auf allen geeigneten Dächern innerhalb des GE 2 eine Dachbegrünung umzusetzen. Dazu wird das Unternehmen im SV II eine entsprechende vertragliche Verpflichtung eingehen. Die durch das Unternehmen umzusetzende Dachbegrünung im Plangebiet geht damit sogar deutlich über das hinaus, was bislang Gegenstand der Festsetzung war, die nur eine Begrünung von 60 % der geeigneten Dachflächen vorsah. Auch dieses Vorgehen findet die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Weitere Ausführungen zur Bebauungs- und Erschließungsplanung werden durch Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann und Dipl.-Ing. (FH) Dirk Theoboldt (AGP) vorgenommen.

Anmerkung:

Aufgrund der überaus umfangreichen Unterlagen zum TOP (z.B. Satzungstexte mit Begründungen, Stellungnahmen zu Einwendungen, aktualisierter Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) von mehreren hundert Seiten erhalten Sie diese nicht in Papierform. Alle Dokumente können auf der Homepage eingesehen bzw. heruntergeladen werden (Leben & Wohnen – Bauen & Wohnen – Bebauungsplan in Aufstellung).

#### **IV. Beschlussvorschlag**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ in der Fassung vom 18.05.2021 wird mit fortgeschriebener Begründung vom 18.05.2021 gebilligt.
2. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ in der Fassung vom 18.05.2021 wird mit fortgeschriebener Begründung vom 18.05.2021 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 4a III, 3 II und 4 II BauGB durchzuführen.
4. Der derzeitige Stand der Abwägungsvorlage (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) zu den in den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.

#### **Anlagen**

Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.05.2021