

STADT OCHSENHAUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“

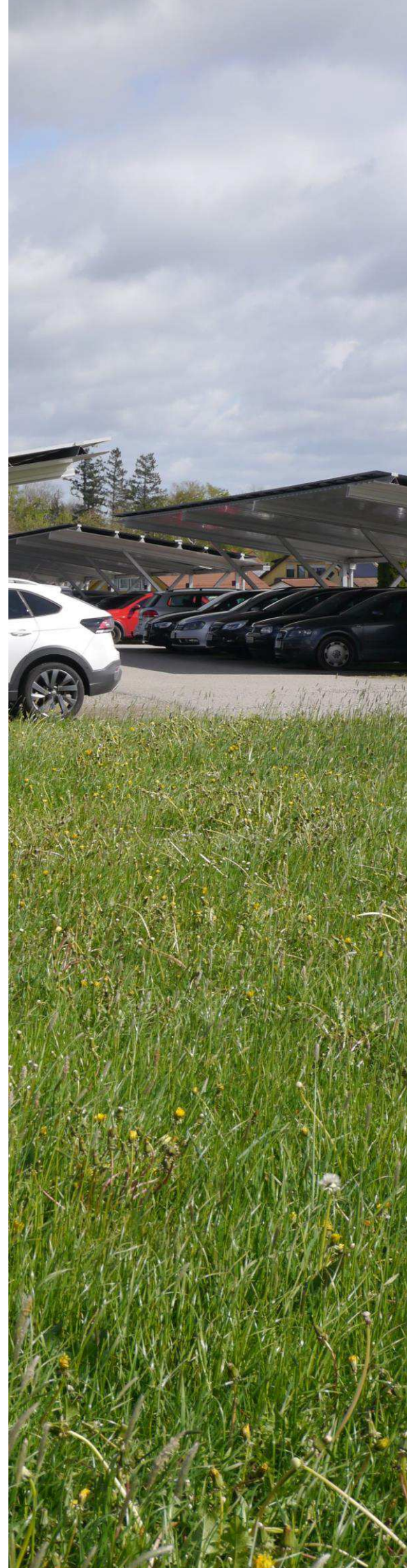
Gemarkungen Ochsenhausen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Begründung

Entwurf

04. Juni 2024



Stadt Ochsenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung
in der Fassung vom 04. Juni 2024

Vorhabenträger: Wölfle Immobilien GmbH & Co. KG
Biberacher Straße 63, 88416 Ochsenhausen
Tel. 07352 9290
info@woelfle-gmbh.de

Verfahrensführende Gemeinde:
Stadt Ochsenhausen
Bürgermeister Philipp Bürkle
Marktplatz 31, 88416 Ochsenhausen
Tel. 07352 92200
Ansprechpartnerin: Mirjam Seif
07352 9220 64
seif@ochsenhausen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1, 88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel
Tel. 07551 949558 23
u.nestel@365grad.com

Projekt-Nummer: 3002_bs

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 05.12.2023 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am 08.03.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und vor- gezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB | Vom 11.03. bis 12.04.2024 |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom ... bis ... |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | vom ... bis ... |
| Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 74 (7) LBO | am |

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt der Planungsrechtlichen Festsetzungen stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den

.....

Bürgermeister Philipp Bürkle

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begrün- am ...
dung wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit
dieser Bekanntmachung sind die Planungsrechtlichen Festsetzungen
rechtsverbindlich.

ANZEIGE

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden dem Landratsamt Bi- am ...
berach angezeigt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| TEIL I GRUNDLAGEN | 6 |
| 1.1 Übersichtskarte..... | 6 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen | 6 |
| TEIL II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| § 1 Räumlicher Geltungsbereich..... | 7 |
| § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 7 |
| TEIL III HINWEISE | 13 |
| TEIL IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 15 |
| 4.1 Planungsinhalte..... | 15 |
| 4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets | 15 |
| 4.1.2 Ziel und Zweck der Planung | 15 |
| 4.1.3 Übergeordnete Planung, Standortwahl | 16 |
| 4.1.4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 18 |
| 4.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18 |
| 4.1.6 Verkehrserschließung | 18 |
| 4.1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung | 18 |
| 4.1.8 Durchführungsvertrag..... | 19 |
| 4.1.9 Flächenbilanz | 19 |
| 4.2 Umweltbericht (Zusammenfassung)..... | 20 |
| TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN | 22 |

Anlagen

- A. Planzeichnung (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Plan Nr. 3002/1)
- B. Umweltbericht
- C. Vorhaben- und Erschließungsplan (folgt zum Entwurf)

TEIL I GRUNDLAGEN

1.1 Übersichtskarte



1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger – Wölfle GmbH - und der Stadt Ochsenhausen vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung. Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sollten im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 3002/1) vom maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Gemeinde nach § 12 Abs.3 BauGB bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausschließlich an Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden.

Hinweis: Die Vorhaben- und Erschließungspläne (siehe Anlagen) konkretisieren die baulichen Anlagen in den Bau- und Grünflächen und werden nach § 12(3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Flächen für Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB



1.1 Das Gebiet dient der Errichtung von Carports und Stellplätzen für die Mitarbeiter des angrenzenden Betriebs.

1.2 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Carports (mit Überstellung mit Photovoltaik-Modulen) sowie Stellplätze zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Wege sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

§12 (1) BauNVO

2. Verkehrsflächen**§ 9 (1) 11 BauGB**

- 2.1 Zur Befahrung des Gebietes werden drei Ein- und Ausfahrten ausgewiesen.



- 2.2 Entlang der gesamten übrigen Parkplatzgrenze sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.



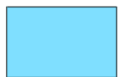
- 2.3 Zur Erschließung der Stellplätze werden Fahrgassen mit einer Breite von 6,3 m festgesetzt. Diese werden teilweise als Stichstraßen ausgebildet.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**§ 9 (1) 20 BauGB**

- 3.1 Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials /Pflanzlisten (Maßnahme V1 Umweltbericht)

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß den Pflanzlisten I und II in Anhang II des Umweltberichts zulässig.

Sofern möglich, sollte gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ verwendet werden. Das eingesetzte Saatgut sollte aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ stammen.



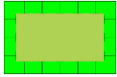
- 3.2 Behandlung von Niederschlagswasser (Maßnahme M1 Umweltbericht)

Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist unmittelbar auf dem Grundstück in offene, begrünte Retentionsmulden ein zuleiten. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert wird, dürfen keine Abwässer im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

- 3.3 Verwendung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung (Maßnahme M3 Umweltbericht)

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,00 m zu verwenden. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare,

warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen und bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern).



3.4 Gestaltung der privaten Grünflächen (Maßnahme M4 Umweltbericht)

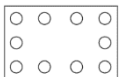
In den als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgrenzten Bereichen der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind naturnah gestaltete Entwässerungseinrichtungen (begrünte Mulden).

Die Retentionsmulden sind durch wenig Oberbodenauftrag mager zu gestalten, durch die Einsaat von Regiosaatgut gemäß Pflanzlisten in Anhang II zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften.

In den als „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umgrenzten Bereichen ist eine Feldhecke entsprechend der Festsetzung M5 zu entwickeln.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

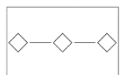


4.1 Pflanzung einer Feldhecke entlang des südlichen Geltungsbereichs (Maßnahme M5 Umweltbericht)

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs ist auf einer Gesamtlänge von rund 80 m eine zwei- bis dreireihige Feldhecke zu entwickeln. Dabei sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten I und II im Anhang II des Umweltberichts zu verwenden.

5. Hauptversorgungsleitungen

§ 9 (1) 14 BauGB



5.1 Wasserleitung GGG ZM DN 300

§ 9 (1) 13 BauGB

6. Sonstige Festsetzungen



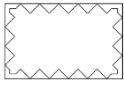
6.1 Geltungsbereich

§ 9 (7) BauGB

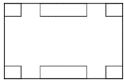
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6.2 Sichtfelder

§ 9 (1) 10 BauGB



Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.



6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Wasserleitung GGG ZM DN 300. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung im Abstand von je 1,5 m beidseitig der Leitung nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Betrieb und die Unterhaltung der Wasserleitung zu dulden.

§ 9 (1) 21 BauGB

6.4 Zuordnungsfestsetzungen

§ 9 (1a) BauGB

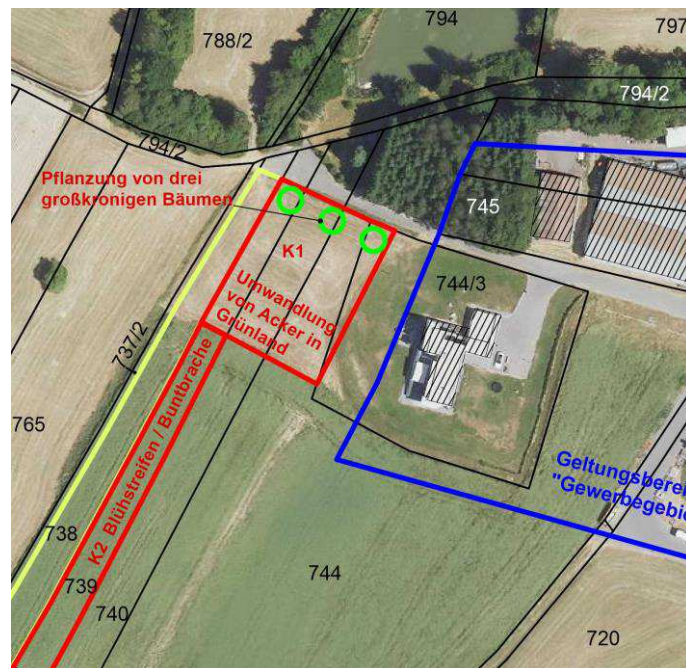
Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland, Pflanzung dreier Flurbäume (Maßnahme K1 Umweltbericht)

Zur Reduktion von Bodenerosion auf einer nach Norden geneigten Teilfläche eines großen Ackers südwestlich des Betriebsgeländes wird ein Teil des Ackers dauerhaft in Extensivgrünland umgewandelt. Die Umwandlungsfläche umfasst 2.100 m² und befindet sich auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 739, 740, 744 und 744/3 (Abgrenzung siehe nachfolgenden Flurkartenausschnitt). Die Fläche befindet sich im Nordteil eines sich südlich anschließenden Ackers; da infolge der Neigung der Fläche schon mehrfach Boden in Richtung Norden weggeschwemmt wurde, wird durch die Maßnahme gleichzeitig auch das Wasseraufnahmevermögen des Bodens erhöht bzw. die Erosionsgefahr reduziert. Es handelt sich damit auch um eine Maßnahme zum Bodenschutz.

Zur Umwandlung des Maisackers in Extensivgrünland ist der Acker umzubrechen. Anschließend wird eine gebietsheimische, kräuterreiche Saatgutmischung (Empfehlungen siehe Saatgutmischung unter 1) in Anhang II des Umweltberichts) ausgebracht. In den ersten 5 Jahren wird die Fläche zur Aushagerung dreimal jährlich (erste Mahd nach dem 15.06.) gemäht. Es erfolgt keine Düngung; das Mahdgut ist abzutransportieren. Ab dem 6. Jahr wird die Nutzung auf eine zweischürige Mahd umgestellt (erste Mahd

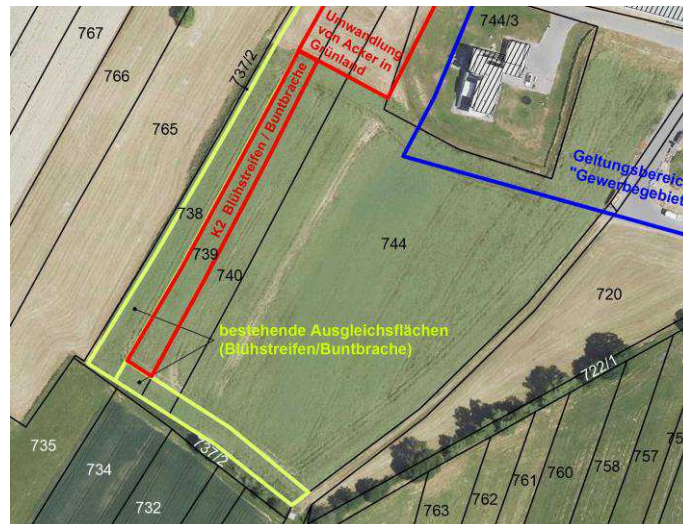
nach dem 15.06.). Das Mahdgut ist weiterhin abzutransportieren. Nach Zielerreichung ist in Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde die Ausbringung von Festmist oder eine PK-Erhaltungsdüngung zulässig. Auf die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Entlang des angrenzenden Weges sind im Norden der Fläche drei großkronige Bäume als Hochstamm zu pflanzen (Vogel-Kirsche, Walnuss und/oder Stiel-Eiche).



Umwandlung einer Ackerfläche in eine Buntbrache (Maßnahme K2 Umweltbericht)

In Ergänzung zu den im Rahmen von früheren Bauleitplänen bereits festgesetzten Ausgleichsflächen wird südwestlich des Betriebsgeländes der Firma Wölflle ein weiterer Ackerstreifen in eine Buntbrache umgewandelt. Die neu anzulegende Buntbrache befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nrn. 739 (Abgrenzung siehe nachfolgenden Flurkartenausschnitt). Die Anlage der Buntbrache erfolgt auf einer Fläche von rund 1.450 m² (ca. 145 m x 10 m). Saatgut- und Pflege-Empfehlungen siehe Saatgutmischung unter 2) in Anhang II des Umweltberichts.



6.5 Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

§ 12 (1) BauGB

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb 24 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens umzusetzen (siehe Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan). Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

TEIL III HINWEISE

1. Bodenschutz (Maßnahme V2 Umweltbericht)

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. Bodenversiegelungen und Erdmassebewegungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung ist der Oberboden sachgemäß zu behandeln, auf bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu achten. Bei Umlagerungen ist mit Bodenmaterial fachgerecht umzugehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Baustoffe sind flächensparend abzulagern. Aufschüttungen und Ablagerungen sind unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ durchzuführen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

2. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (Maßnahme V4 Umweltbericht)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit wassergefährdenden Stoffen (Öl-, Schmier- und Treibstoffen) sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Gefahrenstoffe und Abfall sind nach einschlägigen Fachnormen zu handhaben. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

3. Archäologische Denkmalpflege (Maßnahme V5 Umweltbericht)

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. Unterirdische Leitungen

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

5. Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden und Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

TEIL IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsinhalte

4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2238 und 2238/1 im Westen von Ochsenhausen. Die 10.870 m² große Fläche liegt zwischen der Fuchsfeldstraße im Osten und der Joseph-Ersing-Straße im Westen und umfasst vollumfänglich den Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle“, welcher 2016 Rechtskraft erlangte.

Westlich der Joseph-Ersing-Straße schließt das Betriebsgelände der Fa. Wölfle GmbH mit mehreren großen Hallen an. Östlich der Fuchsfeldstraße befindet sich eine kleine Wiesenfläche, auf die das Baugebiet „Fuchsfeld“ (überwiegend Wohngebäude) folgt. Auch weiter südöstlich befindet sich bestehende Wohnbebauung (Wielandstraße, Ziegelstadelweg, Beim Fuchshölzle). In Richtung Süden und Südwesten geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Das Gelände ist innerhalb des Plangebiets überwiegend eben bzw. nur leicht nach Südwesten hin ansteigend. Der Tiefpunkt liegt am Nordende des bestehenden Parkplatzes bei etwa 617 m ü. NN; nach Südwesten hin steigt das Gelände auf einer Länge von ca. 180 m auf 620 m ü. NN an.

4.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Ausweisung des Bebauungsplans „Mitarbeiter-Parkplätze der Firma Wölfle, 1. Änderung und Erweiterung“ im Westen von Ochsenhausen. Auf der Fläche zweier Flurstücke soll überwiegend eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden, um der Firma Wölfle die Möglichkeit zu geben, den bestehenden Mitarbeiter-Parkplatz entsprechend der gestiegenen Mitarbeiteranzahl zu erweitern. Die bestehenden Carports, welche als Stellplätze mit einer Überschilderung mit Photovoltaikmodulen ausgeführt sind, bleiben weiterhin bestehen. Die neu errichteten Carports orientieren sich hierbei am Bestand. Die Flächen unter den Modulen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, während die Fahrgassen asphaltiert werden. Die Zuwegung des Gebiets wird um eine weitere Einfahrt erweitert, sodass für Mitarbeiter drei, über Schranken kontrollierte, Zufahrten entstehen. Im Bereich der Wasserleitung im Westen sind nicht überdachte Stellplätze ausgewiesen, welche weiterhin in dieser Form bestehen bleiben. Die Retentionsmulde im Osten wird, entsprechend der gestiegenen Versiegelungsrate, vergrößert und um eine weitere Mulde im Südwesten ergänzt.

Der bestehende Bebauungsplan weist das Plangebiet ebenfalls als Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (unterhalb der Carports) und bituminösen Fahrgassen aus. Die übrigen Flächen sind als private Grünflächen ausgewiesen, zudem sind im Norden und Osten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser abgegrenzt. Diese liegen innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Um für die Erweiterung die notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Ochsenhausen, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auch im südlichen Bereich Fahrgassen und Bereich

für Stellplätze auszuweisen. Der bisherige Bebauungsplan wird hierdurch innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

4.1.3 Übergeordnete Planung, Standortwahl

Regionalplan Donau-Iller (2023)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Donau-Iller hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als Satzung beschlossen. In der Raumnutzungskarte bestehen im Bereich des Plangebiets keine raumordnerischen Darstellungen. Im näheren Umfeld ist insbesondere die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Erholung nördlich der B 312 sowie südlich des Plangebiets (Bereich der Bellamonter Rottum mit Krumbachhang) relevant. Dieses Gebiet ist von der Planung nicht negativ betroffen.

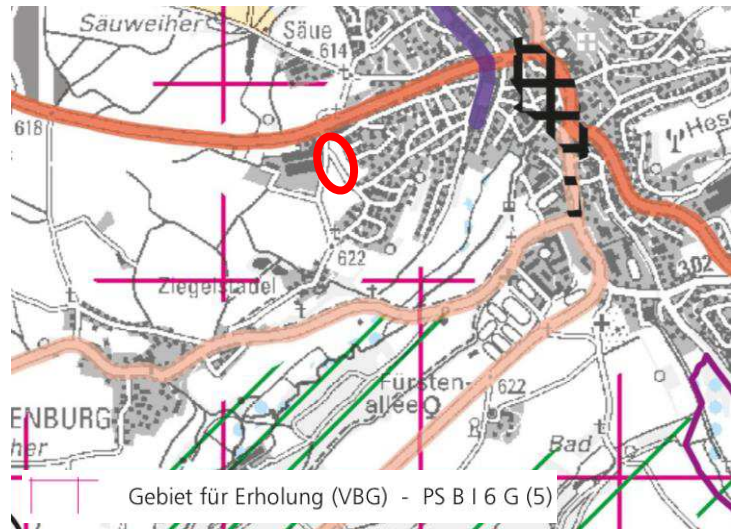


Abb. 1: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller (2023), Plangebiet: rot, unmaßstäblich

Landesentwicklungsplan

Ochsenhausen gehört laut LEP (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002) zum ländlichen Raum im engeren Sinne sowie zum Mittelbereich Biberach. Gemäß der Karte „Überregional bedeutsame Landschaftsräume“ befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Gewässer mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, keine Natura 2000-Gebiete sowie keine Gebiete mit überdurchschnittlicher Biotopdichte bzw. überdurchschnittlichem Vorkommen landesweit gefährdeter Arten sowie keine unzerschnittenen Räume mit hohem Wald- oder Biotopanteil.

Gemäß Grundsatz 4.2.5 sollen verstärkt erneuerbare Energien genutzt ihr Anteil an der Energieversorgung erhöht werden, um den Verbrauch fossiler Energieträger und die Freisetzung von Treibhausgasen zu reduzieren. Die Planung entspricht diesem Grundsatz, indem die geplanten Stellplätze (genau wie die bereits vorhandenen) mit Photovoltaik-Modulen überstellt werden sollen.

Gemäß Grundsatz 1.3 ist die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung vorhandener Mitarbeiter-Stellplätze; die neuen Stellplätze sind unmittelbar dem benachbarten Werk der Firma Wölfle zugeordnet. Die Erweiterungsfläche befindet sich zwischen bestehender Bebauung (Gewerbebetrieb im Westen, Wohnbebauung im Osten). Damit entspricht die Planung dem Grundsatz einer konzentrierten Siedlungsentwicklung in Siedlungsschwerpunkten (hier Stadt Ochsenhausen).

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen

Im Flächennutzungsplan (Stand der 3. Änderung vom 01.06.2021) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie – im südlichen Bereich – als geplante Mischbaufläche dargestellt; im westlichen Anschluss besteht die Darstellung weiterer bestehender gewerblicher Bauflächen. Die östlich anschließenden Bereiche sind als bestehende Wohnbauflächen, die südlich angrenzenden Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Nutzung entspricht der eines Gewerbegebiets, da die Stellplätze dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Im südlichen Bereich sind neben Stellplätzen auch Grünflächen mit Pflanzungen vorgesehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Bereichs kann die geplante Nutzung trotz der Darstellung von Mischbauflächen noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Bei der nächsten anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung im Süden gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans berichtigt (gewerbliche Baufläche mit Eingrünung).

Ein separater Landschaftsplan liegt für den Verwaltungsraum Ochsenhausen nicht vor. Die wesentlichen landschaftsplanerischen Zielaussagen sind in den Flächennutzungsplan integriert.

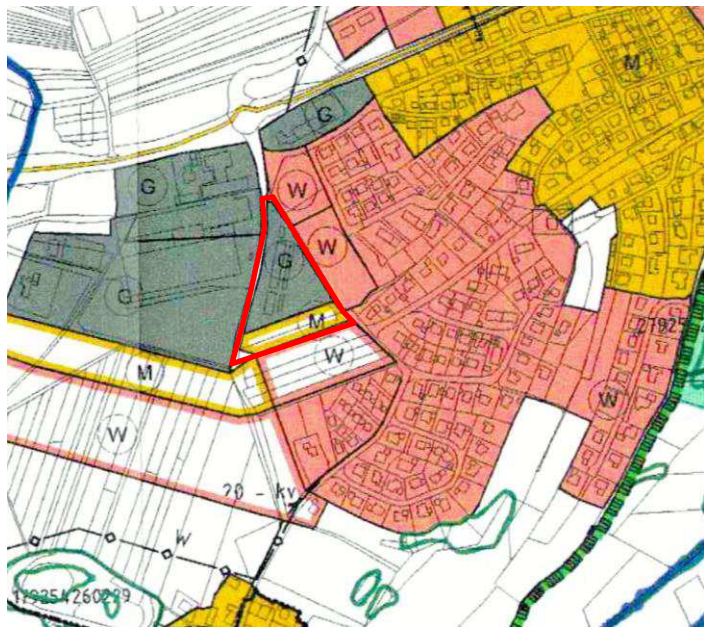


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen, Stand der 3. Änderung vom 01.06.2021, Parkplatz mit Erweiterungsbereich rot umgrenzt, unmaßstäblich

Standortwahl

Da es sich um die Erweiterung bestehender Stellplätze handelt, ergibt sich der Standort aus der Lage des vorhandenen Mitarbeiter-Parkplatzes. Dieser muss unmittelbar am Werksgelände liegen. Für das Erweiterungsvorhaben soll eine öffentliche Förderung beantragt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass bereits versiegelte Parkplatzflächen als Zweitnutzung eine Überdachung mit Photovoltaikmodulen erhalten. Das Förderprogramm „Parkplatzüberdachung mit Photovoltaik“ (Baustein A) gilt für Photovoltaik-Überdachungen von bestehenden Parkplätzen ab einer Größe von 35 Stellplätzen in Verbindung mit einer neu zu errichtenden, an das Verteilnetz angeschlossenen Photovoltaikanlage. In der vorliegenden Ausgestaltung entspricht das Vorhaben dieser Fördervoraussetzung.

Die Anordnung der Stellplätze bzw. Carports ergibt sich aus den vorhandenen Fahrgassen und Stellplätzen und dem Grundstückszuschnitt. Sie richtet sich zudem nach einer möglichst optimalen Ausrichtung der PV-Module zur Sonne (überwiegend Ost-West). Wesentliche Alternativen zu dem vorliegenden Baukonzept bestehen auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück nicht.

4.1.4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 1,09 ha, die für die Sicherung und Erweiterung der vorhandenen privaten Stellplätze sowie – im Süden – für Eingrünungsmaßnahmen und Entwässerungseinrichtungen vorgesehen sind. Das überwiegende Plangebiet ist als private Verkehrsfläche festgesetzt; dabei sind zwischen den geplanten Fahrgassen Flächen für Carports (für mit Photovoltaikmodulen überdachte Stellplätze) festgesetzt. Für die Stellplätze ist wie auch im bisherigen Bebauungsplan ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben; die Fahrgassen dürfen asphaltiert werden.

Der bestehende Parkplatz kann etwa 175 Pkw aufnehmen; daneben gibt es in einem kleinen Carport im Norden gesonderte Stellplätze für Fahrräder und Motorräder. Im Erweiterungsbereich sollen weitere etwa 64 Stellplätze entstehen. Mit Ausnahme der Stellplätze, die unmittelbar entlang der Joseph-Ersing-Straße angeordnet sind (ca. 40 Stück), werden nach Umsetzung der Planung alle Stellplätze innerhalb von Carports liegen. Bisher trifft dies nur für etwa die Hälfte der Stellplätze zu.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmemissionen wird die Nutzungszeit des Parkplatzes auf 6-22 Uhr beschränkt.

4.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereiche in den randlichen Bereichen des Plangebiets dienen der Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere und stellen eine attraktive Gestaltung des Ortsrandes mittels Blühflächen und Gehölzen dar. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in diesen Bereichen unzulässig.

Die Anlage der Flächen dient des Weiteren der Eingriffskompensation.

4.1.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet schließt im Westen unmittelbar an die Joseph-Ersing-Straße an, die auch das westlich liegende Betriebsgrundstück erschließt. Diese Straße ist über den nördlich liegenden Kreisverkehr an die B 312 und damit auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Ein- und Ausfahrt zu dem Mitarbeiter-Parkplatz ist nur über die beiden bestehenden sowie eine weiter südlich neu geplante Zufahrt von der Joseph-Ersing-Straße zulässig; entlang der gesamten übrigen Parkplatzgrenze sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

4.1.7 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Aufgrund der geplanten Nutzung sind mit Ausnahme von Strom keine Anschlüsse (z.B. an Trinkwasser oder Telekommunikation) erforderlich. Die für die Beleuchtung der Carports erforderliche Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen. Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Brandschutzkonzept gesichert.

Schmutzwasser fällt innerhalb des Plangebiets auch zukünftig nicht an. Das auf den Fahrgassen sowie den Photovoltaikmodulen anfallende Niederschlagswasser wird – sofern es nicht bereits im Bereich der wasserdurchlässigen Stellplätze versickert und/oder verdunstet – über Regenwasserkanäle in eine im südöstlichen Plangebiet anzulegende Retentionsmulde eingeleitet.

4.1.8 Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag Bestandteile des Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag erhält gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung der Erschließung und des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes enthalten.

Da eine Nachnutzung möglicherweise nicht in Frage kommt, wird im Durchführungsvertrag eine Entfernung und fachgerechte Entsorgung der Carports und aller weitere Anlagenteile nach Ende der Betriebsdauer durch den Vorhabentreiber vereinbart und zugesichert.

4.1.9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 1,09 ha und gliedert sich in folgende Nutzungen:

| Geplante Nutzung | Fläche (m²) ca. |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Private Verkehrsfläche (bituminös) | 3.625 |
| Flächen für Stellplätze und Carports | 3.690 |
| Private Grünflächen | 2.855 |
| Retentionbecken | 700 |

4.2 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden am westlichen Stadteingang von Ochsenhausen private Verkehrsflächen (als Fahrgassen sowie als überdachte Stellplätze) sowie private Grünflächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Eingrünung festgesetzt. Die Änderung dient dazu, der Firma Wölfe GmbH, deren Hauptsitz unmittelbar westlich angrenzt, eine Erweiterung ihres bestehenden Mitarbeiter-Parkplatzes zu ermöglichen. Dies ist erforderlich, weil die Kapazitäten des Bestands-Parkplatzes bereits jetzt voll ausgeschöpft sind, die Mitarbeiterzahl mittelfristig jedoch noch weiter steigen soll. Auf dem bestehenden Parkplatz besteht bereits eine Überdachung mit Photovoltaik-Paneelen; auch für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ist eine Doppelnutzung aus Stellplätzen und Photovoltaik vorgesehen.

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße 312 (Biberacher Straße) am westlichen Stadtrand von Ochsenhausen zwischen dem Werksgelände der Firma Wölfe im Westen und einer kleinen Wiesenfläche im Osten. Auf die Wiese, deren südlicher Teil als Bolzplatz genutzt wird, folgt weiter östlich das mehrheitlich von Wohnbebauung geprägte Baugebiet „Fuchsfeld“. In Richtung Süden und Südwesten schließt die freie Landschaft an; unweit südöstlich befindet sich weitere Wohnbebauung. Das Plangebiet wird derzeit im überwiegenden Teil als geschotterter Parkplatz mit offenen sowie mit überdachten Stellplätzen genutzt; das südliche Plangebiet umfasst einen Teil der an den Bestandsparkplatz anschließenden Wiesenfläche. Die überplante sowie die umliegenden Flächen sind weitgehend eben. Der landschaftliche Eindruck wird neben der bestehenden gewerblichen Bebauung insbesondere von den großen Wiesen- und Ackerflächen am Ortsrand geprägt.

Die vorhandenen Böden sind durch die bestehende Versiegelung bereits erheblich vorbelastet; die noch unbebauten Böden im Süden haben eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich (Vorbehaltsflur I gemäß Flurbilanz 2022). Gewässer liegen nicht in räumlicher Nähe; in das Grundwasser wird aufgrund des großen Grundwasserflurabstands nicht eingegriffen. Für die Frischluftversorgung von Ochsenhausen hat die überplante Fläche keine Bedeutung; aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Nutzung ist von sommerlichen Aufheizeffekten sowie von der Freisetzung von Kfz-Abgasen auszugehen. Aufgrund der Ortsrandlage und der unmittelbar angrenzenden Kaltluftbildungs-Flächen sind die hieraus folgenden negativen Effekte auf das Kleinklima und die Luftqualität gering.

Bei den Asphalt- und Schotterflächen sowie dem Intensivgrünland handelt es sich um Biotoptypen mit sehr geringem Lebensraumwert dar. Die Saumstrukturen in den Randbereichen sind aufgrund ihres größeren Blütenreichtums ggf. für Kleintiere (u.a. Insekten) als Lebensraum und Nahrungshabitat von Bedeutung. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten oder geschützte Biotope kommen nicht vor. Infolge der Versiegelung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die biologische Vielfalt sowie der Strukturreichtum sehr gering. Weitere Vorbelastungen für die Fauna resultieren aus den Störungen wie Lärm, Bewegung und Beleuchtung durch die Nutzung des Parkplatzes. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten bestehen im Plangebiet nicht. In den Randbereichen der Schotterfläche ist ein Vorkommen von Zauneidechsen denkbar, bislang aber nicht nachgewiesen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind nicht zu erwarten. Aufgrund seiner gewerblichen Prägung hat das Gebiet

nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die beiden angrenzenden Straßen können zwar für die siedlungsnahen Erholung (Spazieren, Radfahren, usw.) genutzt werden, stellen jedoch aus landschaftlicher Sicht keine sonderlich attraktive Wegeverbindung dar. Wegen der Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße (B 312) im Norden sowie durch die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes besteht eine Vorbelastung in Bezug auf Verkehrs-lärm und Schadstoffemissionen.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie im südlichen Teil als geplante Mischbaufläche dargestellt; im östlichen bzw. südlichen Anschluss besteht die Darstellung einer bestehenden bzw. einer geplanten Wohnbaufläche. Die geplante Nutzung entspricht der eines Gewerbegebiets, da die Stellplätze dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Im südlichen Bereich sind neben Stellplätzen auch Grünflächen mit Pflanzungen vorgesehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Bereichs kann die geplante Nutzung trotz der Darstellung von Mischbauflächen noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Auswirkungen auf Schutzobjekte oder -gebiete im näheren und weiteren Umfeld sind aufgrund der zu diesen bestehenden Entfernung sowie wegen der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Für den Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung bisher offener Bodenflächen in einer Größenordnung von 0,20 ha, für das Schutzgut Mensch durch das Heranrücken des Parkplatzes an bestehende Wohnbebauung sowie für das Schutzgut Landschaftsbild durch die Errichtung weiterer fernwirksamer Carports im Ortsrandbereich. Für die anderen Schutzgüter sind mit der Umsetzung der Planung langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen verbunden.

Durch den Bebauungsplan werden private Verkehrsflächen zur Errichtung weiterer Fahrgassen und überdachter Stellplätze festgesetzt. Im nördlichen und südlichen Plangebiet werden private Grünflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Retentionsmulden) sowie – im Süden – der Pflanzung eingrünender Feldhecken dienen. Auf die westlich angrenzende Joseph-Ersing-Straße werden insgesamt drei Ein-/Ausfahrtsbereiche festgesetzt (zwei bestehende, eine geplante). Die zusätzlichen Fahrgassen werden wie die bestehenden asphaltiert.

Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Verwendung teilversiegelter Beläge für die Stellplätze (Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Verzicht auf schwermetallhaltige Oberflächen bei der Dacheindeckung (Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser), die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (begrünte Retentionsmulden), die Installation einer insekten-schonenden Außenbeleuchtung, die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen im Süden sowie die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern).

Der Flächenbedarf (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst insgesamt 1,09 ha. Hiervon entfallen 0,73 ha auf die privaten Verkehrsflächen und 0,36 ha auf die privaten Grünflächen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg. Als Ausgangszustand wurden im Änderungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und im Erweiterungsbereich der tatsächliche Zustand vor Ort angesetzt, die mit der geplanten Entwicklung verglichen wurden. Der Ausgleichsbedarf beträgt demnach 34.801 Ökopunkte. Zur vollständigen Deckung dieses Bedarfs werden dem Bebauungsplan zwei außerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 739, 740, 744 und 744/3 (Gemarkung Ochsenhausen) zugeordnet. Bei der ersten Fläche handelt es sich um eine geneigte Ackerfläche, die – auch zur Verminderung von Bodenerosion – in Extensivgrünland umgewandelt wird; randlich werden hier zusätzlich drei Bäume entlang eines Weges gepflanzt. Die zweite Fläche wird derzeit ebenfalls noch als Acker genutzt und soll in einen Blühstreifen (Buntbrache) umgewandelt werden. Hierbei handelt es sich um eine Erweiterung bestehender Ausgleichsflächen für zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne (Anlage von Buntbrachen u.a. zur Förderung der im Umfeld vorkommenden Feldlerchen).

TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. Planzeichnung (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Plan Nr. 3002/1)
- B. Umweltbericht
- C. Vorhaben- und Erschließungsplan (wird zum Entwurf ergänzt)