

Behandlung der Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle GmbH, 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Ochsenhausen

Frühzeitige Beteiligung vom 11.03.2024 bis 12.04.2024 | Stand 04.06.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme mit Anregung	Stellungnahme ohne Anregung	Keine Stellungnahme
1	Regierungspräsidium Tübingen, 19.03.2024	X		
2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 25.03.2024	X		
3	Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalamt, 28.03.2024		X	
4	Landratsamt Biberach, 09.04.2024	X		
5	Regionalverband Donau-Iller, 02.04.2024		X	
6	Handwerkskammer Ulm, 11.04.2024		X	
7	Industrie und Handelskammer Ulm, 12.04.2024		X	
8	Netze BW GmbH, 11.03.2024 & 14.03.2024		X	
9	Vodafone West GmbH, 04.04.2024		X	
10	Gemeinde Eberhardzell, 07.03.2024		X	
11	Gemeinde Maselheim, 06.03.2024		X	
12	Gemeinde Steinhausen an der Rottum, 26.03.2024		X	
13	Gemeinde Ummendorf, 19.03.2024		X	

Aus der Bevölkerung gingen keine Stellungnahmen ein.

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
1	19.03.2024 RP Tübingen	Belange des Straßenbaus 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Art der Vorgabe	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
	Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen	<p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Rechtsgrundlage Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. 1 und 2</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 9 Abs. 8 FStrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p> <p>In Anlehnung an die in § 9 Abs. 8 FStrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Regierungspräsidium möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Ausbauabsichten der B 312 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug. 3.1 Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen Zum Entwurf: Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m und unterliegt damit nicht den Anbauverbotstatbeständen des § 9 FstrG. Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie dargestellt von der Joseph-Ersing-Straße aus über den Kreisverkehr zur Bundesstraße erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und zugesichert.</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.	
2	25.03.2024 RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Alberststraße 5 79104 Freiburg	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: 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.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		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.	
		Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	28.03.2024 RP Stuttgart – Denkmalamt Alexanderstraße 48 72072 Tübingen	Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG hat Eingang in die Planunterlagen gefunden. Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	09.04.2024 LRA Biberach Postfach 1662 88396 Biberach	1. Amt für Bauen und Naturschutz Baurecht (Herr Müller; Tel: 07351/52-6485; gerold.mueller@biberach.de) Bei dieser bzw. den zukünftigen Bauleitplanungen der Stadt Ochsenhausen sind die übergeordneten Planungsgrundlagen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 soll fortgeschrieben werden. Hierzu wurde Mitte Dezember 2023 ein Eckpunktepapier veröffentlicht. Es ist davon auszugehen, dass mit dem im Planungsausschuss des Regionalverbandes vom 24.10.2023 gefassten Beschluss, der Verbandsversammlung den	Wird zur Kenntnis genommen.


Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu empfehlen und den Plan zur Verbindlicherklärung den zuständigen Ministerien vorzulegen, der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung von den zuständigen Ministerien zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ im Rahmen der Bauleitplanungen in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p>	
		<p>Soweit erforderlich ist ein entsprechendes Blendgutachten anzufertigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird – auch aufgrund der bereits konfliktfrei bestehenden Parkplatz- und Photovoltaiknutzung – auf ein Blendgutachten verzichtet.</p>
		<p>Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind an die konkreten Belange eines Baugebietes anzupassen. Insbesondere betrifft dies z.B. die topografische Geländesituation und die Wegeführung, etc. Die Gemeinde sowie der Gemeinderat müssen sich mit der konkreten Planung auseinandersetzen. Allgemein wird auch bzgl. zukünftiger Bebauungspläne darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen Örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Pflanzgebote im Plan:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einhaltung der Umsetzung der Pflanzgebote die Gemeinden nach § 178 BauGB verantwortlich sind. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere private Pflanzgebote nicht umgesetzt werden. Selbst bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (bei denen bzgl. der Umsetzung des Pflanzgebotes auch ein städtebaulicher Vertrag vorliegt) gab es in der Vergangenheit Probleme bei der Umsetzung. <u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</u> Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorgaben des § 12 Abs. BauGB zu beachten. So ist z.B. mit dem privaten Vorhabensträger ein entsprechender städtebaulicher Vertrag in Form des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BauGB abzuschließen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der Pflanzgebote wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet, so dass die Gemeinde im Bedarfsfall entsprechende Durchsetzungsmöglichkeiten hat. Da es sich mit der vorliegenden Parkplatz-Erweiterung um den vorläufigen Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich handelt, wird die Stadt mit Nachdruck darauf hinwirken, dass die festgesetzten Pflanzgebote auch tatsächlich umgesetzt werden. Der Durchführungsvertrag wird gerade ausgearbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>Der auf das Vorhaben bezogene Durchführungsvertrag ist Voraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des Abwägungsmaterials für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Zu beachten ist außerdem § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.</p> <p>Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht in den Satzungsbeschluss aufgenommen, so ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan schon deswegen fehlerhaft und unwirksam. Ein Vorhabens- und Erschließungsplan war aus den bisher vorgelegten Unterlagen nicht eindeutig erkennbar.</p> <p>Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der VEP wird derzeit erstellt und den Entwurfsunterlagen beigelegt.?</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Auf den Satzungsschriftstücken sowie dem Plan selbst sind entsprechende Verfahrensvermerke sowie ein Ausfertigungsvermerk anzubringen.</p> <p>Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gern. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gemäß § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist das entsprechende Abwägungsprotokoll zu dieser Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorzulegen.</p> <p>Es wird ferner darum gebeten, Änderungen die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden in den vorzulegenden Unterlagen zur Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB farblich (z.B. Rot) abzusetzen, damit die Änderungen nachvollzogen werden können.</p> <p>Die weitere Stellungnahme bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>Naturschutz: (Frau Spranz; Tel: 07351/52-6189; laura.spranz@biberach.de) Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind vollständig. Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen zwar grundsätzlich ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet, um die Beachtung und Einarbeitung folgender Punkte wird jedoch gebeten:</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Gehölzpflanzungen) sind bisher nicht umgesetzt. Aufgrund des Time-lags (die Bäume wären jetzt 8 Jahre alt und hätten eine höhere Wertigkeit als die nun geplanten Neupflanzungen) ist die Fläche, auf der das Pflanzgebot nicht umgesetzt werden kann, mit einem Aufschlag von 3 Prozent pro Jahr seit Aufstellung des Pflanzgebots zu ersetzen. Die UNB schlägt stattdessen vor, dass als Ausgleich für die nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, beim Bestand höhere Wertigkeiten anzunehmen (Tabelle 7) als der damals veranschlagte Biotopwert und zumindest die Grundwerte anzunehmen.</p> <p>Die UNB empfiehlt die Verbreiterung der geplanten Buntbrache auf 10 m, um die Randeffekte zu minimieren. Das Anwalzen wird angeraten. Aus Sicht der UNB wäre auch eine geringere Ansaatstärke von 1 g/m² ausreichend. Der Verzicht auf Düngung und chemischem Pflanzenschutz ist zwingend notwendig. Falls das Monitoring ergibt, dass eine Pflege, Bodenbearbeitung oder Mahd in Abstimmung mit der UNB notwendig wird, muss dies unter Beachtung der Brutzeiten von Offenlandbrütern geschehen.</p> <p>Die Bewertung der Buntbrache mit 16 Punkten erscheint zu hoch, insbesondere aufgrund der Randeffekte. Aus Sicht der UNB wäre der Biotoptyp 37 „Acker mit Unkrautvegetation“ heranzuziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im Folgenden behandelt:</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Der Time-lag wird über einen Aufschlag von 3% pro Jahr (ohne Zinseszins) auf den Bilanzwert der bislang nicht umgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt. Eine Änderung des Biotopwerts erscheint aus fachlicher Sicht nicht angemessen, da sie unabhängig von der Zeitdauer ist und die Begründung, mit der ein Abschlag vom Grundwert vorgenommen wird (unmittelbare Nähe zu Verkehrsflächen), weiterhin zutreffend ist. Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Wie nachfolgend von der Naturschutzbehörde vorgeschlagen, wird die Ausgleichsmaßnahme K2 „Blühstreifen/Buntbrache“ aus dem Kulissenbereich der Bäume heraus in Richtung Westen auf das Grundstück Fl.-Nr. 739 verschoben. Das Grundstück selbst umfasst bereits eine Breite von 9 m bis 12 m; zudem schließt es unmittelbar östlich an die Fl.-Nr. 738 an, für die ebenfalls die Anlage einer Buntbrache (als Ausgleich für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Katzengraben“) vorgesehen ist. Insgesamt ist die zukünftige Buntbrache damit mind. 18 m breit, so dass die Randeffekte weitgehend minimiert sind. Die Ansaat- und Pflegeempfehlungen in Anhang II werden entsprechend der Anregung angepasst.</p> <p>Die Randeffekte werden durch die Verschiebung der Maßnahmenfläche deutlich reduziert. Die Bilanzierung wird dennoch entsprechend der Anregung geändert.</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>Die Umwandlung eines Ackers in eine Fettwiese (Biotoptyp 33.4) mit 13 Punkten muss durch entsprechende Maßnahmen begründet werden und die geplante Extensivierung, Einsaat und weitere Pflege genauer beschrieben werden.</p> <p>Das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen (auch für den bisher bestehenden Bebauungsplan) mit entsprechendem Bericht sind der UNB regelmäßig vorzulegen und falls erforderlich ist die Pflege anzupassen (§ 4c BauGB). Für die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen sollte bis Ende 2024 ein Bericht vorgelegt werden.</p> <p>Es wird angeregt, die Buntbrache außerhalb der Kulisse der Bäume zu planen, sodass diese als CEF-Maßnahme und Habitat für die Feldlerche fungieren kann und die Beeinträchtigung durch die Verschiebung der Kulissenwirkung kompensiert werden kann.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahme K1 „Umwandlung von Acker in Fettwiese“ wird genauer beschrieben, um den angesetzten Zielbiotopwert zu begründen.</p> <p>Die Ausführungen zum Monitoring werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit entsprechend beachtet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt (siehe oben).</p>
		<p>Da ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann, wird um eine gutachterliche Einschätzung zu der Einhaltung angemessener Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung gebeten (z.B. Zaun während der Bauphase). Zudem sind die geeigneten Saumstrukturen zu erhalten und auf die Erhaltung des Habitatpotentials ist zu achten.</p> <p>Unter diesen Vorgaben kann der artenschutzrechtlichen Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG seitens der UNB zugestimmt werden.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung wird bezüglich der Zauneidechse ergänzt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Parkplatzes, teilweise auf der gesamten befestigten Fläche, besteht bereits jetzt ein Tötungsrisiko durch Fahrzeuge. Das Gefahrenpotenzial wird sich durch die Erweiterung nicht wesentlich erhöhen. Mögliche bauzeitliche Risiken werden ergänzt.</p>
		<p>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.</p>	<p>Die Hinweise auf die Notwendigkeit einer insekten-schonenden Ausführung der Außenbeleuchtung werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits eine entsprechende Festsetzung hierzu. Die Angabe zur maximalen Farbtemperatur wird entsprechend der Anregung angepasst. Die weiteren Hinweise sind bereits Teil der Festsetzung.</p>
		<p>Naturschutzbeauftragter (Herr Lamers; Tel: 07354/8677; e.lamers@web.de) Siehe Anlage vom 24.03.2024</p>	
		<p>zum Vorhaben auf insgesamt 1,08 ha, inklusive Erweiterung auf 0,22 ha, wird ein Umweltbericht vorgelegt, der die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1, Abs. 6, Satz 7 a-h BauGB umfassend dargestellt, sowie die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das Planvorhaben analytisch bewertet. Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern (§ 1 Abs. 6, Satz 7 i BauGB) und Belange des Artenschutzes gem. §§ 37 – 39 und § 44 BNatSchG werden im Umweltbericht aufgezeigt (vgl. UB Ziff. 7.5 S. 29</p>	<p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die konkreten Hinweise werden nachfolgend behandelt.</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>- 31). Es wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz in Anlehnung an die Ökokonto-VO erstellt (vgl. UB Ziff. 10 S. 43 – 47). Folgende Hinweise und Ergänzungen werden vorgetragen:</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> Das Vorhaben nimmt Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan zur Anlage des Mitarbeiterparkplatzes (BLPV-nr. 16/011) mit Fassung vom 10.06.2016 (vgl. UB Ziff. 12 S. 48), der in 2016 Rechtskraft erlangt haben soll (vgl. BBP Ziff. 4.1.1 S. 14). Ein genaues Datum zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird in den Planungsunterlagen nicht angeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der verbindliche ursprüngliche Bebauungsplan nicht in der Datenbank des lokalen WebOffice GIS eingestellt ist. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist fraglich. 	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle“ wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.09.2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Ochsenhauser Anzeiger am 21.10.2016 öffentlich bekanntgemacht. Damit traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Kraft. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Die Begründung zur Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes ist in Anbetracht des Bestands nachvollziehbar und erübrigt eine Standortalternativenprüfung gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB (vgl. UB Ziff. 4.1 S. 20). 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Die internen Grünordnungsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im ursprünglichen Bebauungsplan wurden bis heute entgegen den Darstellungen im Bestandsplan (Bp) nicht umgesetzt. Anstelle des Retentionsbeckens im Südosten des Plangebiets verläuft entlang der Fuchsfeldstraße ein Graben mit geringer Wasserführung zum Retentionsbecken im Norden. Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft noch nicht kompensiert. Im gegenständlichen Verfahren wird erwartet, dass die internen und die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit der Realisierung des Vorhabens verlässlich umgesetzt werden. 	<p>Die Beobachtungen sind zutreffend. Die noch ausstehenden Kompensationsmaßnahmen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden im Rahmen der nun durchgeführten Eingriffs-Kompensations-Bilanz inkl. des entstandenen Time-Lags berücksichtigt. Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Durchführung der noch ausstehenden sowie der neu festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der vereinbarten Fristen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Die Flst. 741, 742 und 743 Gmkg. Ochsenhausen sind im Flst. 744 aufgegangen (vgl. UB Ziff. 3.4 Abb. 6 S. 17). 	<p>Die Änderung der Flurstücksbezeichnungen wird im Umweltbericht ergänzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Die Darstellung der externen Ausgleichsfläche K2 stimmt in den planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. BBP Ziff. 6.4 Abb. S. 11) nicht mit der Abbildung im Umweltbericht S. 17 (vgl. UB Ziff. 3.4 Abb. 6) überein. 	<p>Die Abbildung im Umweltbericht zeigt die Kompensationsmaßnahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, in den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird die externe Kompensationsmaßnahme des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes dargestellt. Dies ergibt sich auch aus der Bildunterschrift zu Abb. 6, S. 17 UB.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Im Untersuchungsgebiet zum Vorhaben wurde offenkundig nur eine Relevanzbegehung vorgenommen. Es ist unklar, ob die Relevanzbegehung im Januar 2023 oder im Januar 2024 stattgefunden hat (vgl. UB Ziff. 5.2 Tab. 3 S. 22 mit Ziff. 7.4 	<p>Das Plangebiet wurde erstmals im Januar 2024 begangen, da aufgrund des engen Zeitplans für das Bauleitplanverfahren eine Begehung innerhalb der</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>S. 28 und Ziff. 7.5 S. 29). Nach bewährten Methodenstandards sind üblicherweise Relevanzbegehungen und/oder Kartierungen zur objektiven Erfassung von potentiellen Artenvorkommen während der Brut-, Aufzucht- und Vegetationsperiode durchzuführen. Außerhalb dieser Periode können Relevanzbegehungen und/oder Kartierungen zu Fehleinschätzungen führen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angesichts der unterlassenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Bestandsfläche ist davon auszugehen, dass sich Habitats im Vergleich zu den über zehn Jahre zurückliegenden Untersuchungen zum räumlich verbundenen Bebauungsplan „GE Katzensgraben“ (BLPV 14/045) weiter verschlechtert haben, zumal die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen im Gewerbegebiet Katzensgraben und die externe Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 738 ebenfalls ausgeblieben sind. Des Weiteren ist die regelmäßige jährliche Umsetzung von fünf – sechs Lerchenfenstern auf dem Flst. 158 oder den Flst. 154/1 und 173 suspekt (vgl. Ausgleichskonzept im Umweltbericht vom 23.10.2014 S. 29 und 30 und nachfolgende Abbildungen). <p>Planung:</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Die Bewertung der Bodenfunktionen auf der bislang unversiegelten Erweiterungsfläche Flst. 2238/1 wurde korrekterweise der Kartiereinheit „t68“ des LGRB Freiburg/Br. entnommen (vgl. UB Ziff. 10.1 S. 43). • Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG dinglich zu sichern. • Der in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz berechnete Überschuss zu Gunsten des Ökokontos der Stadt Ochsenhausen kann nur anerkannt werden, wenn die Kompensationsmaßnahmen nachweislich vollzogen werden (§§ 13 ff. BNatSchG). <p>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.03.2024 verwiesen.</p>	<p>Vegetationsperiode zunächst nicht möglich war. Diese wurde am 16.04.2024 nachgeholt. Die Fotodokumentation und die Beschreibungen im Umweltbericht wurden anschließend entsprechend aktualisiert.</p> <p>Gemäß der Frühjahrsbegehung werden die umliegenden Flächen weiterhin als Grünland und Acker genutzt, so wie es auch vor zehn Jahren bereits der Fall war. Abgesehen von den baulichen Veränderungen im Bereich des Mitarbeiter-Parkplatzes kamen westlich der Hallen lediglich ein kleines Betriebsgebäude sowie ein Wohnhaus hinzu. Die weiteren zulässigen baulichen Erweiterungen im Bereich des Gewerbegebiets wurden bislang nicht umgesetzt.</p> <p>Die aus der rechtsverbindlichen Planung noch ausstehenden sowie die neu festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden nun gebündelt im zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle GmbH, 1. Änderung und Erweiterung" umgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen; die Stadt wird die Einhaltung der mit dem Vorhabenträger vereinbarten Fristen kontrollieren und bei Bedarf Maßnahmen zur Durchsetzung der vertraglichen Vereinbarungen ergreifen.</p> <p>Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wurden weiter oben bereits behandelt (siehe dort).</p>

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>Redaktionelle Hinweise Die nächst liegenden Vogelschutzgebiete zum Vorhaben befinden sich am Federsee (Schutzgebietenr. 7924401), Lindenweiher (Schutzgebietenr. 7923401) und im Wurzacher Ried (Schutzgebietenr. 8025401), [vgl. UB Ziff. 3.5 S. 19].</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend korrigiert.
		Um Wiedervorlage im weiteren Verfahren wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<p>II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz (Herr Koch; Tel: 07351/52-7549; rao-hael.koch@biberach.de) Die Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes, ist wie in den Antragsunterlagen beschrieben auf den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zu beschränken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<p>III. Wasserwirtschaftsamt (Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351 /52-6122; berthold.rothenhaeusler@biberach.de) <u>Altlasten/Bodenschutz</u> Folgenden Hinweis bitten wir zu beachten: 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).</p>	Der Hinweis wurde unter „Hinweise, Punkt 5“ aufgenommen.
		<p><u>Fließgewässer</u> Generell besteht bei Starkniederschlagsereignissen die Gefahr von wildabfließendem Wasser. Die Stadt Ochsenhausen erarbeitet derzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept. Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen. Es wird zudem daraufhin gewiesen, dass gemäß § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf, ebenso wie der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden darf.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Sobald die Ergebnisse des in Bearbeitung befindlichen Starkregenrisikomanagementkonzepts vorliegen, werden diese entsprechend berücksichtigt. Bei dem für eine Erweiterung vorgesehenen Parkplatz handelt es sich um eine weitgehend ebene, zum großen Teil bereits befestigte Fläche. Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf angrenzende Grundstücke durch wild abfließendes Niederschlagswasser sind – auch unter Betrachtung der geplanten Niederschlagswasserretention im Plangebiet – nicht zu erwarten.</p>
		<p>IV. Landwirtschaftsamt (Herr Albinger, Tel: 07351/52-6759; a.albinger@biberach.de) Das Flurstück 2238 mit einer Fläche von 8627 m² wurde bisher bereits vollständig nicht landwirtschaftlich genutzt. Durch die Erweiterung wird nun zusätzlich das</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
		<p>Flurstück 2238/1 mit einer Fläche von 2241 m² einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Beim Flurstück 2238/1 handelt es sich um eine als Dauergrünland genutzte Fläche. Die Fläche ist in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft. Es handelt sich um keine besonders wertvolle landwirtschaftliche Fläche.</p> <p>Durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans wird die gesamte Fläche innerhalb des Bebauungsplans deutlich intensiver für Parkplatzzwecke genutzt. Auch wird eine deutlich größere Fläche durch Carports, welche mit PV-Modulen belegt sind, bebaut. Es findet damit eine sehr sinnvolle Doppelnutzung der Fläche statt, wodurch sparsam mit dem knappen Gut der Fläche umgegangen wird.</p>	
		<p>V. Straßenamt: (Frau Steinhart; Tel: 07351/52-6823; ulrike.steinhart@biberach.de)</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ochsenhausen an der Gemeindestraße „Ziegelstadel“ der Stadt Ochsenhausen, ca. 100 südlich der Bundesstraße B 312.</p> <p>Für die Belange der Gemeindestraße ist die Stadt Ochsenhausen bzw. für die Bundesstraße ist das Regierungspräsidium Tübingen zuständig.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
		<p>VI. Verkehrsamt -Straßenverkehrsbehörde (Frau Muenz; Tel: 07351/52-6112; elisabeth.muenz@biberach.de)</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist aufgeführt, dass der Parkplatz aus Sicherheitsgründen zu einem späteren Zeitpunkt ggf. mit einem Zaun eingefriedet wird. Neben der Festlegung für die Bodenfreiheit ist auch das Erfordernis von seitlichen Sicherheitsräumen zu den öffentlichen Verkehrsräumen aufzunehmen. Hierfür sind die vom Verkehrsministerium eingeführten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) heranzuziehen.</p> <p>Diese geben vor, dass neben dem Fahrbahnrand ein Sicherheitsraum von 0,50 m Breite und 4,50 m Höhe von jeglichen festen Gegenständen freizuhalten ist. Dieser Sicherheitsraum ist aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich um ein gefahrloses Begegnen auf der Fahrbahn zu gewährleisten. Er dient dem Ausgleich von Fahr- und Lenkungenauigkeiten und als Sicherheitsabstand für überstehende Teile an Fahrzeugen (z.B. Spiegel).</p> <p>Um Aufnahme dieses Mindestabstandes in die Örtlichen Bauvorschriften wird gebeten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Mindestabstand wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.
5	02.04.2024	regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht entgegen. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
	Regionalverband Donau-Iller Schwambergerstr. 35 89073 Ulm		
6	11.04.2024 Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	12.04.2024 Industrie und Handelskammer Ulm Postfach 2460 89014 Ulm	Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Die IHK Ulm begrüßt ausdrücklich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die es der Firma Wölfle GmbH, ermöglichen, ihren Mitarbeitenden-Parkplatz zu erweitern.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	11.03.2024 & 14.03.2024 Netze BW GmbH Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen/ Adolf-Pirring-Str. 7 88400 Biberach a. d. R.	Hier haben wir keine Einwände. Bei Fragen dürfen sie mich gerne kontaktieren. Vielen Dank	Wird zur Kenntnis genommen.
		Gerne nehmen wir Stellung zu diesem Vorgang: Wir haben keine Bedenken oder Anregungen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Vielen Dank.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	07.03.2024 Gemeinde Eberhardzell Burgstraße 2 88436 Eberhardzell	Die Gemeinde Eberhardzell hat keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	06.03.2024 Gemeinde Maselheim Wenedacher Straße 5 88437 Maselheim	Wir haben keine Einwände und wünschen dem Verfahren viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung – Abwägungsvorschlag
12	26.03.2024 Gemeinde Steinhausen an der Rottum Ehrensberger Straße 13 88416 Steinhausen an der Rottum	Aus Sicht der Gemeinde Steinhausen an der Rottum bestehen keine Einwände oder Anregungen gegenüber dem Planungsvorhaben "Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle GmbH, 1. Änderung und Erweiterung".	Wird zur Kenntnis genommen.
13	19.03.2024 Gemeinde Ummendorf Biberacher Straße 9 88444 Ummendorf	die Gemeinde Ummendorf erhebt gegen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mitarbeiter-Parkplatz der Firma Wölfle GmbH, 1. Änderung und Erweiterung“ keine Einwendungen. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.