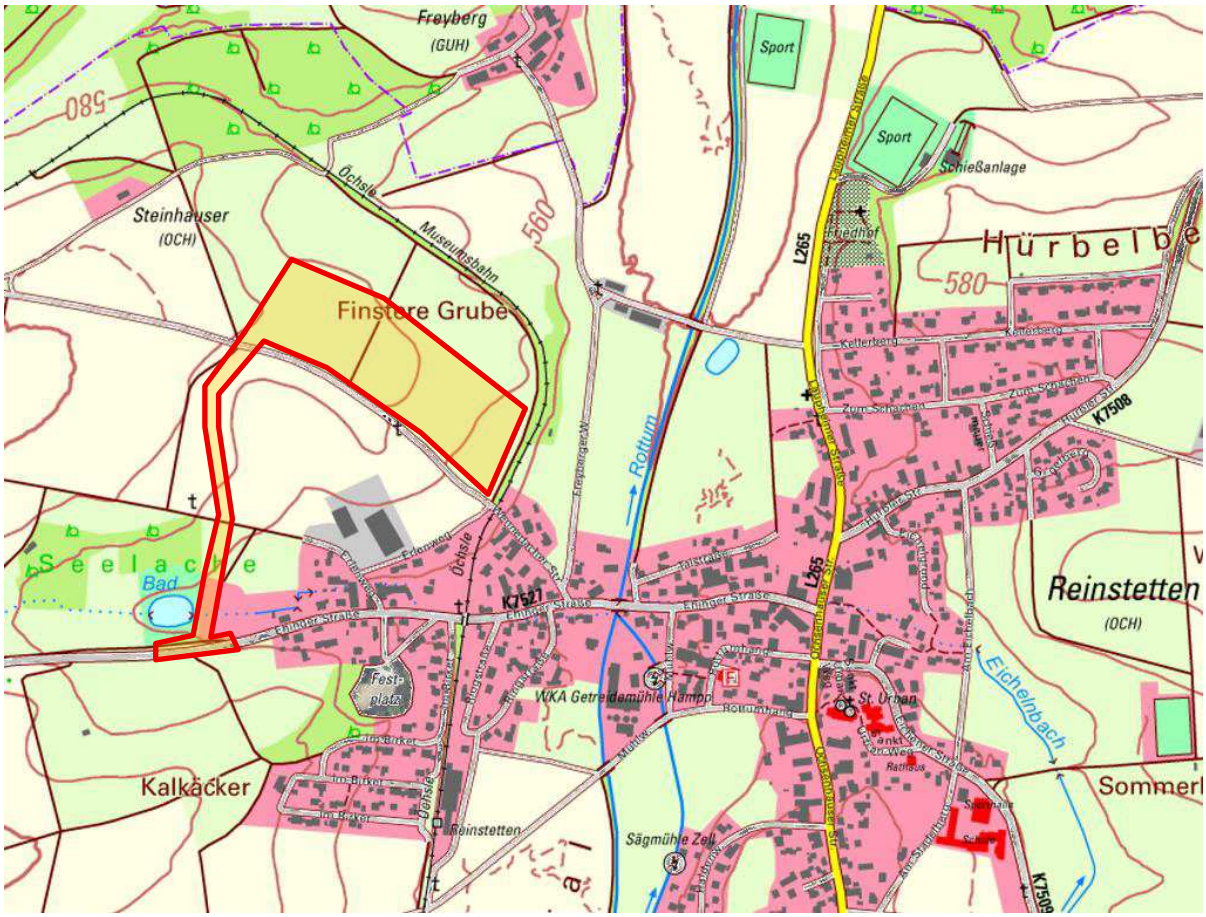
Stadt Ochsenhausen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Wennedacher Berg"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 18.11.2025

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



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Wennedacher Berg"
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 18.11.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Ochsenhausen
Marktplatz 1
88416 Ochsenhausen

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

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

Vertreten durch: Bürgermeister Philipp Bürkle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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

BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A Satzung nach BauGB 5

1 Präambel 5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 7
2.1 Art der baulichen Nutzung 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung 8
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 9
2.4 Verkehrsflächen 10
2.5 Grünflächen 10
2.6 Immissionsschutz 12
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
2.8 Sonstige Festsetzungen 14
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 16
3.1 Nachrichtliche Übernahmen 16
3.2 Hinweise 16
3.3 Pflanzempfehlung 20

B Satzung über die Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) 22

1 Präambel 22
2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO 24

C Begründung 27

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 27
2 Geltungsbereich 28
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs 28
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme 30
3 Übergeordnete Planungen 33
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 33
3.2 Regionalplan Donau Iller 36
3.3 Flächennutzungsplan 39

3.4 Bestehende Bebauungspläne 40
3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 40
4 Planungs- und Erschließungskonzept 42
4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 42
5 Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen 43
5.1 Art der baulichen Nutzung 43
5.2 Maß der baulichen Nutzung 44
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 45
5.4 Verkehrsflächen 46
5.5 Grünflächen 47
5.6 Immissionsschutz 49
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 50
5.8 Sonstige Festsetzungen 51
6 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 53
6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen 53
6.2 Grundstücksgestaltung 54
7 Naturschutzfachliche Belange 55
7.1 Schutzgutanalyse 55
7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 56
7.3 Eingriffsregelung 62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Reinstetten 28
Abbildung 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt 29
Abbildung 3: Blick von Süden auf das Plangebiet (links) mit Öchsle-Schmalspurbahn (rechts) 33
Abbildung 4: Blick von Westen auf das Plangebiet mit asphaltiertem Wirtschaftsweg (Öchsle-Radweg) 33
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller 39
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Ochsenhausen 40
Abbildung 7: Kartenübersicht der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete 41

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und umfasst Teilbereiche der Grundstück Fl.Nrn. 661, 663, 664, 665, 675, 679, 686, 687, 688, 690, 691, 692, 695, 697, 698 und 699 in der Gemarkung Reinstetten (siehe Planzeichnung). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,6 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom __.__.____ und die Unterlagen zur Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (LARS consult GmbH, Stand: __.__.2025).

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.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 13. Dezember 2005; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“, bestehend aus dem Textteil (Seite _ bis _) der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

Bürgermeister Philipp Bürkle

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“ der Stadt Ochsenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

Bürgermeister Philipp Bürkle

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsstätten, die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sofern sie in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 200 m² aufweisen,
- Verkaufsstätten, sofern sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Hauptzweck dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig sind oder die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen mit fossilen Brennstoffen,
- Vergnügungsstätten.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze

– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

– vollflächig versiegelte Zufahrten und Fahrgassen

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WH = max. 12,0m

Wandhöhe: max. 12,0 m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut traufseitig bzw. dem höchsten Punkt der Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximalen Gebäudehöhe. Diese wird am höchsten Punkt (i.d.R. Attika oder Dachhaut) des Gebäudes gemessen.

Bei Gebäuden mit Pultdach bezieht sich die zulässige Wandhöhe auf die höhere Wand. Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 12m nicht übersteigen.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

FH = max. 14,0m

Firsthöhe: max. 14,0 m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldächer in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zur Oberkante des Firstes. (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

ROK =
+ 0,50 m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss der Hauptgebäudedarf max. 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten längeren Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,5 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a

Abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind. (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

Die Errichtung von Zufahrten, nicht-überdachten Stellplätzen, überdachte Fahrradstellplätze, E-Ladestationen und Lagerflächen aller Art ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese aus ökologisch verträglichen wasser- und begrünungsdurchlässigen Belägen hergestellt sind.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach §§ 5 und 6 LBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt

und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Höhenvorgaben baulicher Anlagen zu beachten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

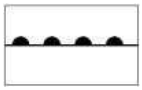
2.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Lage variabel

Pro Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer jeweiligen Breite von je max. 6,0 m zulässig.

2.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind als bepflanzte oder eingesäte Flächen als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zweckdienliche wassergebundene Wegeführungen sowie Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Beleuchtungseinrichtungen und vergleichbare, dem Aufenthalt in

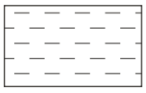
einem Gewerbegebiet dienende Anlagen zulässig. Weitere bauliche Anlagen und darüber hinausgehende Versiegelungen sind unzulässig.

Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen) zulässig.

(s. Planzeichnung)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen.

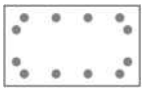


Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung, Wasserführung“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung, Wasserführung“ dienen der oberflächigen Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- und Hangwasser.

Hierzu sind offene Mulden und Gräben zur Wasserführung sowie Versickerungsflächen in Form von naturnah gestalteten Flachmulden zulässig. Diese sind mit autochthonem Saatgut zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften.

Zulässig sind technische Einrichtungen, die dem Wasserabfluss, der Rückhaltung oder der gedrosselten Ableitung in Vorfluter dienen. Eine vollständig versiegelte, muldenartig ausgebildete oder verdolte Ausführung ist im Bereich der Ein- und Ausfahrten zulässig, sofern dadurch die Funktionsfähigkeit der wasserleitenden Mulde nicht beeinträchtigt wird.



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Eingrünung“

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Fläche ist als durchgängige extensive Grünfläche anzulegen. Für die Fläche der Ortsrandeingrünung gilt außerdem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Durch eine lockere Bepflanzung soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Es sind Strauchpflanzungen als mindestens 3-reihige, freie Hecke von 5 m Breite versetzt gepflanzt, auszubilden. Die Fläche ist mindestens zu 25 % mit Sträuchern aus der in den „Pflanzempfehlungen“ (Ziff. A 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers sind in den Flächen bei Bedarf zulässig.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (der 1. oder 2. Ordnung / großkronig oder mittelkronig) aus der unter Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Zu pflanzender Baum, regelmäßiger Abstand, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zu pflanzender Baum auf öffentlichen Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Siedlungsrandes.

Regelmäßiger Abstand untereinander, wobei die genaue Lage variabel ist.

Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.3) zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm (3x verpflanzt) zu pflanzen. Entlang der Wennedacher Straße (Flst. Nr. 695) ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2,5 m zur Straßenkante einzuhalten. Die zu pflanzende Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(s. Planzeichnung)

Freiflächengestaltung

Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen.

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.

Feuerwehrumfahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasenwaben, Schotterrasen etc.).

Chemische Pflanzenbehandlungsmittel sind im gesamten Geltungsbereich untersagt, siehe § (1) Nr. 20 BauGB

2.6 Immissionsschutz

Immissionsschutz

Für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, in der jeweils geltenden Fassung.

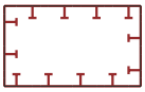
Mit den Unterlagen zur Erlangung einer Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens ist ein schalltechnischer

Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen bestätigt.

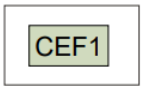
Für Anlagen, die unter die Regelungen der DIN 45691:2006-12 („Schalltechnische Anforderungen an gewerbliche Anlagen“) fallen, ist ergänzend ein entsprechender Nachweis gemäß dieser Norm vorzulegen.

Der Nachweis ist unaufgefordert mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Er muss auf Basis belastbarer Prognosen unter Berücksichtigung der konkreten Anlagentechnik sowie der baulichen Situation erfolgen.

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



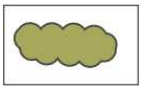
Abgrenzung Ausgleichsfläche



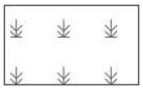
CEF 1 – Entwicklung von Ersatzlebensräumen für 1 Brutpaar der Goldammer

Vorgezogene Heckenneupflanzung (mind. 0,1 ha) als Ersatzhabitat für ein Goldammer-Brutpaar. Der Ausgleich ist in Form einer Heckenpflanzung von mind. 15 m Länge mit beidseitigem Saumstreifen zu erbringen. Für den gegenüberliegenden Saumstreifen ist eine Breite von mind. 5 m ausreichend. Zu beachten ist, dass insgesamt eine Fläche von mind. 0,1 ha als Heckenlebensraum mit angrenzenden Säumen anzulegen ist. Die Maßnahme ist mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn des Straßenbaus fertigzustellen.

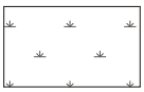
Entwicklung eines Blühstreifens



Gehölzentwicklung, mesophiles Gebüsch



Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte (artenreich)



Entwicklung artenreicher Extensivwiesen

2.8 Sonstige Festsetzungen

⊀ 10,00 ⊀	**Bemaßung** (s. Planzeichnung)
Insektenschutz	**Außenbeleuchtungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Für Außenbeleuchtungen im Bereich der Erschließungsstraßen sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen sind Leuchtmittel mit geringeren Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (z.B. LED, warm weiß, Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin, vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekofferte, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Betriebe ist die Beleuchtung auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind unzulässig. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C aufweisen.
Boden-versiegelung	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Parkplätze und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenfugenpflaster, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.
Hochwasser-schutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sowie Sturzfluten bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Tiefgaragenabfahrten, Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB; gem. Art. 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

<u>Niederschlagswasser von privaten Flächen</u>

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen hiervon betroffene Betriebe selbst dafür sorgen, dass ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden sind und entsprechend gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet wird. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Von den vorliegenden Vorschriften unberührt gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser.

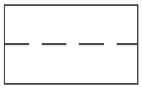
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

<u>Niederschlagswasser von Straßen</u>

Das von den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist in Straßeneinläufen zu sammeln und über Verrohrungen oder durch einen freien Auslauf in Sickermulden/Transportmulden zu einer Sickerfläche zu leiten. Dort ist es über die belebte Oberbodenzone zu reinigen und zu versickern.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Nachrichtliche Übernahmen



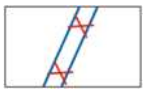
Grundstücksgrenze, Planung

Parzelle mit Flächengröße

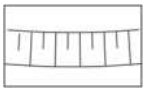
Bestandsgebäude

Flurgrenze Bestand

Flurnummer Bestand

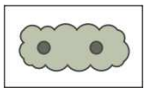


Rückbau Feldweg



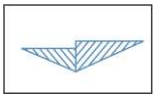
Bodenmodellierung

Höhenlinie



Gehölzhecke, Bestand

3.2 Hinweise



Sichtdreieck
Die dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

Altlasten

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

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind während der Bauphase einzuhalten und zu berücksichtigen:

V 1 - Reptilienschutzzaun

Um ein Einwandern von Zauneidechsen in die Baufelder zu verhindern sind in den entsprechenden Bereichen Reptilienschutzzäune aufzustellen.

V 2 – Gehölzentfernung nur von 1. Oktober bis 28. Februar

Die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.

V 3 – Zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets auf die Wintermonate (01.10.-28.02.)

Oberbodenab- und auftrag zwischen 01. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern. Sollte dies nicht möglich sein ist die Fläche vorab durch einen Ornithologen auf Besatz zu untersuchen und ggf. erst nach der Brutzeit für den Oberbodenabtrag freizugeben.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Auf § 3 Abs. 3 Landes-

Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird hingewiesen. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).
Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.
Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.
Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und des DWA Arbeitsblattes A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur

Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.
Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.
In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

PV-Pflicht

Auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

Starkregen

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Starkregengefahrenkarten der Stadt Ochsenhausen ist für das Plangebiet derzeit von keinem erhöhten Risiko bei Starkregenereignissen auszugehen. Gänzlich ausgeschlossen werden kann dies jedoch nicht. Den Bauherren wird daher empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Ergänzende Hinweise

Bei der Erstellung der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt Ochsenhausen vor.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte der der Stadt Ochsenhausen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Ochsenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.3 Pflanzempfehlung

Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, ist das Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV) zu beachten. Für die Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet 17, „südliches Voralpenland“) auszubringen.

Obstbaumhochstämme

Der Stammumfang der zu pflanzenden heimischen Bäume soll mindestens 18/20 betragen. Die Artenauswahl entstammt der Liste „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ des Landratsamtes Biberach (Kreisberatungsstelle für Obst- und Gartenbau).

Äpfel

- Fromms Goldrenette
- Borowinka
- Lohrer Rambour
- Riesenboiken
- James Grieve
- Antonowka
- Wiltshire
- Mutterapfel
- Jakob Fischer

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Apfelsorten.

Birnen:

- Clapps Liebling
- Vienne
- Bunte Julibirne
- Poiteau
- Doppelte Philippsbirne

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Birnensorten.

Kirschen:

- Büttners rote Knorpelkirsche
- Sunburst

Bäume 1. Ordnung:

- Walnuss – Juglans regia
- Spitzahorn – Acer platanoides
- Berg-Ahorn – Acer pseudoplatanus
- Rotblühende Rosskastanie – Aesculus carnea

- Rotbuche – Fagus sylvatica
- Stiel-Eiche – Quercus robus
- Winter-Linde – Tilia cordata
- Berg-Ulme – Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn – Acer campestre
- Sand-Birke – Betula pendula
- Hainbuche – Carpinus betulus
- Wildkirsche – Prunus avium
- Traubenkirsche – Prunus padus
- Eberesche – Sorbus aucuparia
- Zitterpappel – Populus tremula

Großsträucher und Sträucher:

- Kornelkirsche – Cornus mas
- Gem. Hartriegel – Cornus sanguinea
- Haselnuss – Corylus avellana
- Eingriffl. Weißdorn – Crataegus monogyna
- Weißdorn – Crataegus laevigata
- Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
- Liguster – Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
- Schlehe – Prunus spinosa
- Hundsrose – Rosa canina
- Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
- Gemeiner Schneeball – Viburnum opulus

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am __.__.____ zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 LBO vom __.__._____. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt

Stadt Ochsenhausen, den __.__.____

_____
Bürgermeister Philipp Bürkle

2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO

SD/FD/PD

Zulässige Dachformen
gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD = Satteldach
FD = Flachdach
PD = Pultdach

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

Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN = 0-30°

Zulässige Dachneigung
gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: 0 – 30°

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 2/3 aller Dachflächen zusammengenommen ergeben.

Erforderliche technische Anlagen zur Belichtung, Lüftung, Entwässerung sowie der Sonnenenergienutzung etc. sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Technische Anlagen auf den Dächern, die der Belichtung, Belüftung, Entwässerung oder der Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikmodule, Oberlichter, RWA-Kuppeln, Lüftungseinrichtungen, Wartungseinrichtungen), bleiben bei der Berechnung des Anteils der begrünten Fläche unberücksichtigt, d.h. sie gelten als zulässige Unterbrechungen und führen nicht zu einer Reduzierung der Begrünungsverpflichtung bezogen auf die übrige verfügbare Dachfläche. Es wird auf die Solarpflicht gem. Photovoltaikpflichtverordnung (PVPf-VO) Baden-Württemberg verwiesen.

Fassaden-gestaltung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassadengestaltung ist in matten Farbtönen, nicht glänzend auszuführen. Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art ist bei der Fassadengestaltung unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Entlang der Wennedacher Straße sind die hieran angrenzenden Südseiten der Gebäude auf der einsehbaren Fassadenseite mindestens zu einem Drittel mit Holz oder optisch vergleichbaren Material zu verkleiden oder zu begrünen (Rankpflanzen, Spalierbäume etc.).

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Dachflächen und Hausfassaden sind zulässig. Aufständerungen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

Gelände-modellierung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Geländeveränderungen in Form von Böschungen und Stützmauern generell bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, an öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m. Geländeveränderungen mit Höhenunterschieden von mehr als 2,0 m sind zulässig, sofern sie in Form gestufter Geländeversätze mit Rücksprüngen ausgeführt werden. Bei gestuften Böschungen und Stützmauern muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Einfriedungen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,8 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.
Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).
Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von landwirtschaftlichen Nutzflächen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Um Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.

Begrünungspflicht

gem. Art. 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

Stellplätze

gem. Art. 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Werbeanlagen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Am Gebäude sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen sind auch auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, die auf Einsicht von oben abzielen,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sowie
- Fremdwerbungen.

Unmittelbar an den Zufahrten zum Firmengelände sind Beschilderungen (Einfahrtschild) zulässig.

Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt, im Teilort Reinstetten das Gewerbegebiet "Wennedacher Berg" zu entwickeln, um dem dringend vorhandenen Bedarf und der erhöhten Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach gewerblichen Entwicklungsflächen nachzukommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und der Ausweisung eines Gewerbegebiets soll notwendiges Bauland geschaffen werden, um die lokalen Betriebe (Handwerk/Mittelstand) vor Ort eine Entwicklungsperspektive bieten zu können, Arbeitsplätze zu sichern und damit auch die regionale Wirtschaft zu stärken.

Die dringlichen Forderungen nach Entwicklungsflächen am Standort Reinstetten wurden an die Stadt herangetragen. Der Teilort Reinstetten zeichnet sich bereits seit jeher durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Handwerks- und Gewerbebetrieben aus.

Im Rahmen einer daraufhin durchgeführten Bedarfsabfrage bei lokalen Unternehmen sind konkrete Anforderungen an zusätzliche Gewerbeflächen gemeldet worden. Zu den interessierten Betrieben zählen unter anderem Bau- und Holzverarbeitungsunternehmen (u.a. die Zimmerei und Dachdeckerei Schafitel und die Schoch Holztransporte GbR), ein Photovoltaik-Betrieb sowie verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die allesamt kurz- bzw. mittelfristig Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen planen. Die bei der Stadt eingegangenen Nachweise zeigen Bedarfe von kleineren Flächen (z. B. einige Hundert Quadratmeter für Photovoltaik- und Handwerksbetriebe) bis hin zu großflächigen Erweiterungswünschen im Bau- und Holzsektor sowie im Landtechnikbereich. Insgesamt ergibt sich daraus ein kurzfristiger Flächenbedarf von rund 35.000 m². Zusätzlich bestehen mittelfristig weitere Anfragen in Höhe von circa 17.500 m². Somit ist von einem Gesamtflächenbedarf in Höhe von etwa 5,3 ha auszugehen. Die Summe dieser Anforderungen macht deutlich, dass es an geeigneten Gewerbeflächen mangelt, die kurzfristig und mittelfristig zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus sind im Plangebiet etwa 30 % der Gesamtfläche für Erschließungsmaßnahmen – wie Verkehrsflächen, Gehwege sowie Grünzüge – einzuplanen, sodass sich der rechnerische Bedarf entsprechend erhöht. Um diesen Flächenbedarf zu decken und die dynamische Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe zu ermöglichen, soll in einem ersten Bauabschnitt eine rund 6,6 ha große Gewerbefläche erschlossen werden.

Aktuell haben alle Betriebe ihren Wohnsitz (Betriebsleiter) am Betrieb bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe. Dieses enge Nebeneinander und kurzen Wege zwischen Wohnen (Familie) und Betrieb ist insbesondere bei kleineren (Handwerks)betrieben unverzichtbar für einen funktionierenden Betriebsablauf. Dies möchte die Stadt Ochsenhausen bewusst unterstützen und fördern und entwickelt daher im Teilort Reinstetten – parallel zu den Gewerbeentwicklungen der Stadt selber – ein Gewerbegebiet für die konkreten örtlichen Bedürfnisse Reinstettens.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wennedacher Berg" ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen und Erweiterungen ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen. Mit der Planaufstellung werden im Plangebiet die baurechtlichen Grundlagen

für die Fortentwicklung des Gewerbegebiets und somit auch für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen gelegt.

Zudem ist vorgesehen, eine neue Erschließungsstraße von der Ehinger Straße zum Plangebiet zu führen, um eine verkehrliche Anbindung zu gewährleisten, die die Anwohner entlastet und die hohe Wohn- und Lebensqualität in Reinstetten erhält und darüber hinaus den Anforderungen einer gewerblichen Erschließung gerecht wird.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

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

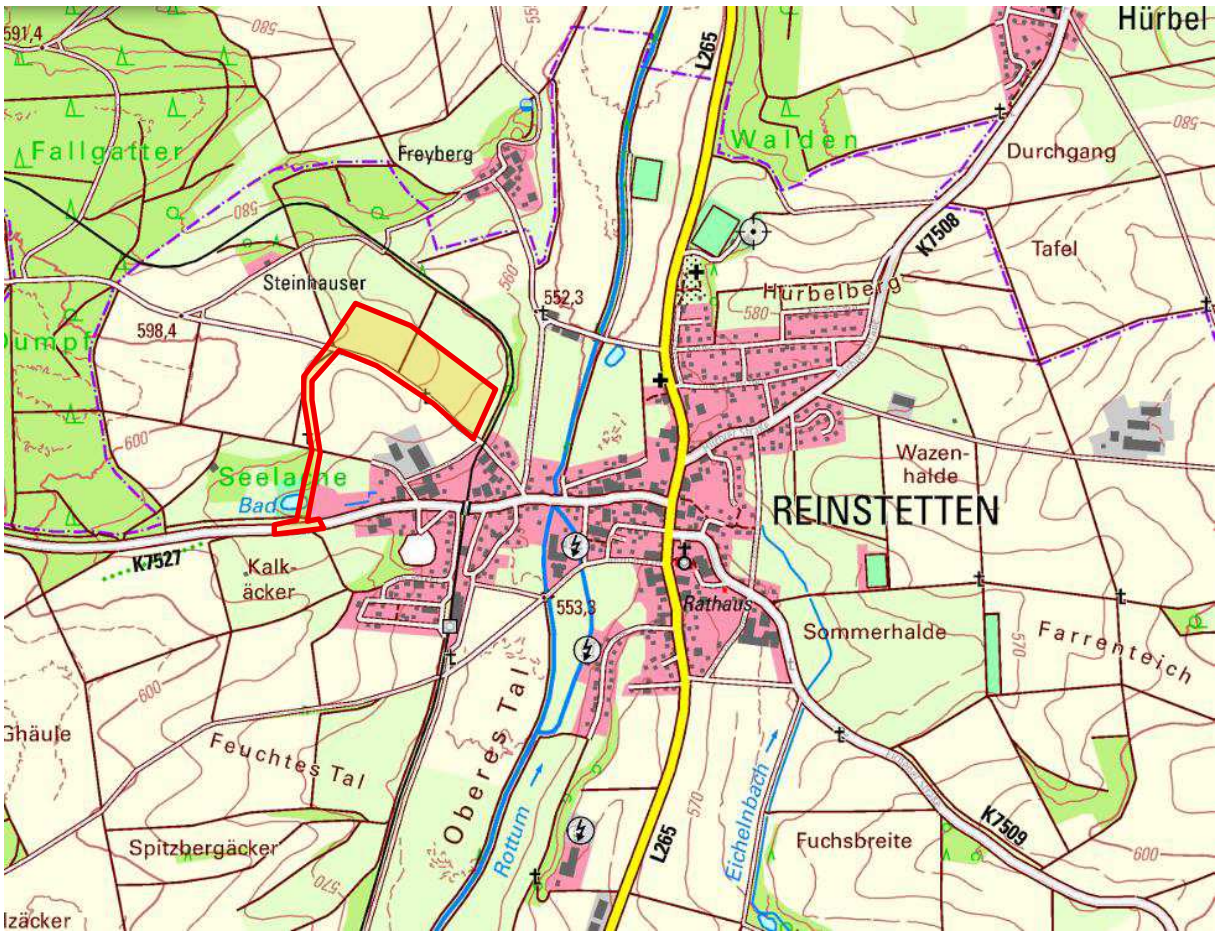


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Reinstetten (ohne Maßstab) (LGL BW, 2024)

Der Teilort Reinstetten befindet sich rund 3 km Luftlinie nördlich der Kernstadt und ist von dort über die Landesstraße L 265 erreichbar. Das geplante Gewerbegebiet „Wennedacher Berg“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Reinstetten, nördlich der Wennedacher Straße und westlich der Öchsle-Schmalspurbahn. Das Gelände im Geltungsbereich ist topographisch bewegt und steigt von 560 m über NN im Bereich der Öchsle-Schmalspurbahn im Südosten bis auf ca. 583 m über NN nach Nordwesten an. Aufgrund der nach Südosten geneigten Hanglage ist das Plangebiet aus nordwestlicher und südöstlicher Richtung kommend gut einsehbar und planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen.

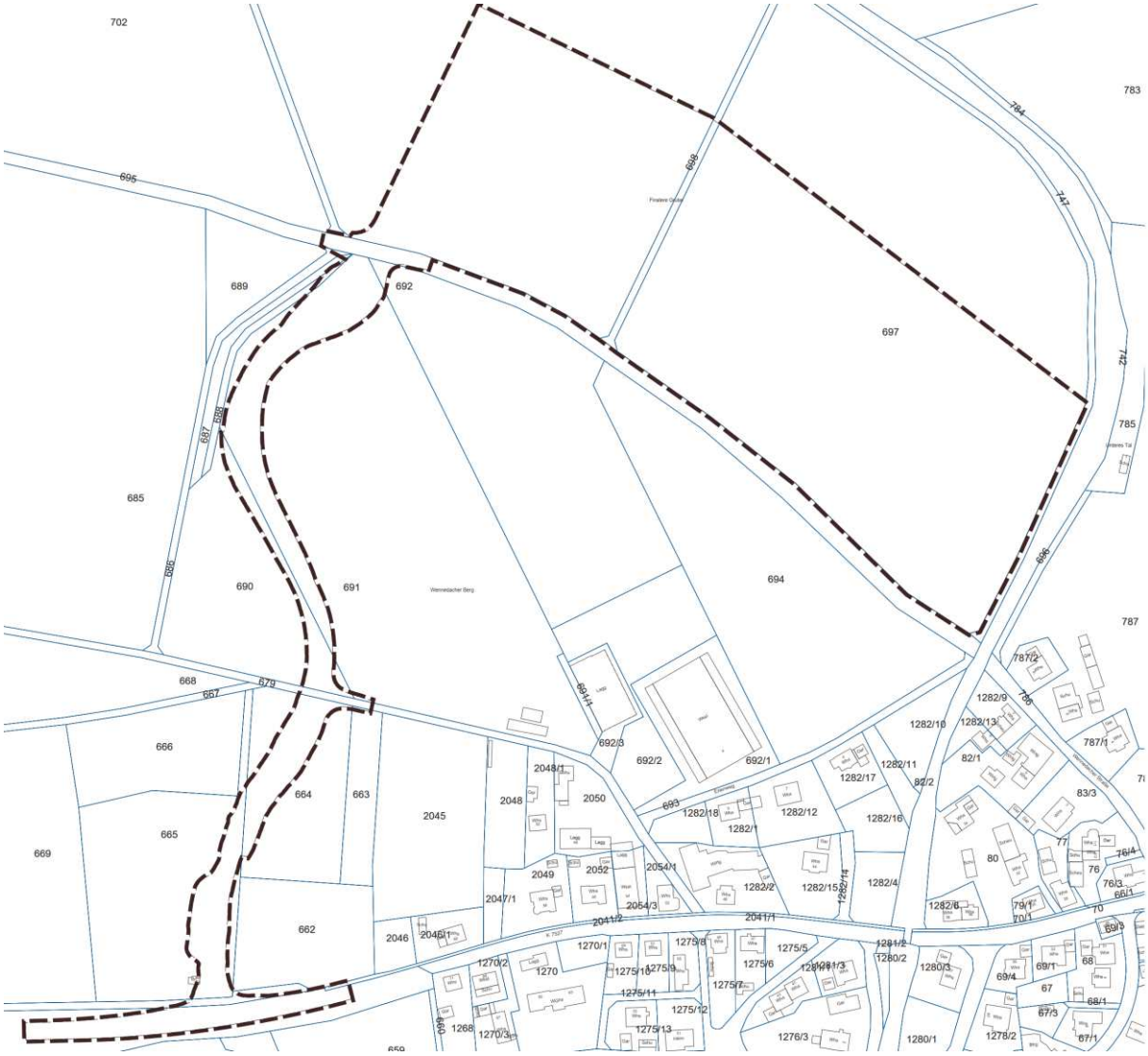


Abbildung 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab) (LGL BW, 2024)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst Teilbereiche der Grundstück Fl.Nrn. 661, 663, 664, 665, 675, 679, 686, 687, 688, 690, 691, 692, 695, 697, 698 und 699 in der Gemarkung Reinstetten mit einer Größe von ca. 6,6 ha.

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Die unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensives Dauergrünland genutzt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg in Verlängerung zur Wennedacher Straße abgeschlossen. Dieser Weg wird darüber hinaus auch als Öchsle-Radweg genutzt und dient neben dem Alltagsverkehr auch dem touristischen Freizeitverkehr. Von diesem Weg zweigen zwei geschotterte Wirtschaftswege ab – einer innerhalb des nordwestlichen Geltungsbereichs und einer im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs. Darüber hinaus schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen an das Plangebiet an. Zudem verläuft die Öchsle-Schmalspurbahn mit ihren Schienen von Norden nach Südosten entlang des Plangebietes. Entlang der Schienenstrecke befinden sich stellenweise Feldgehölze sowie Nadel- und Laubbäume in etwa 50 m Abstand zum Geltungsbereich, die als geschütztes Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze zwischen Freyberg und Reinstetten“ kartiert sind. Überdies sind südlich entlang des asphaltierten Öchsle-Radweges einzelne ältere Streuobstbestände vorzufinden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegt eine geschotterte Fläche, die als Stellplatz für die Holztransportfahrzeuganhänger dient. Zudem gibt es dort eine aus Planen bestehende Überdachung für die weiter westlich angrenzende Pferdekoppel.

2.2.2 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet „Wennedacher Berg“ ist überregional gut angebunden. Die Ehinger Straße (Kreisstraße 7527) verbindet Reinstetten mit Maselheim und weiterführend mit Biberach. Über die K 7527 ist Reinstetten an das weiterführende Kreis- und Landstraßennetz angebunden und somit mit den umliegenden Gemeinden vernetzt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinien 252 und 241 gewährleistet. Die Buslinie 252 bedient die Haltestelle „Reinstetten – Ehinger Straße“, welche rund 250 m vom Plangebiet entfernt liegt und eine Verbindung zum überregionalen Bahnverkehr in Biberach bietet. Die Buslinie 241 hält an der Haltestelle „Laupheimer Straße“, etwa 600 m vom Plangebiet entfernt.

Die bestehende Wennedacher Straße stellt zwar eine direkte Verbindung zur Ehinger Straße her, jedoch ist sie innerhalb des Dorfgebietes stellenweise zu schmal, und die Kurvenradien sind für die geplante gewerbliche Nutzung nicht ausreichend. Um eine Befahrung durch das bewohnte Dorfgebiet zu vermeiden und eine angemessene Erschließung für den Schwerlastverkehr zu gewährleisten, ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich.

Im Rahmen der Planung wurden drei Erschließungsvarianten entwickelt und geprüft. Die Stadt Ochsenhausen hat die Planungsvariante West als die am besten geeignete Option identifiziert. Diese Variante wird im weiteren Bauleitplanverfahren verfolgt und sieht vor, das Plangebiet auf Höhe des geplanten Hochwasserschutzdammes der Seelache zu erschließen. Die Erschließungsstraße führt über die Flurstücksnummern 665, 664, 663, 690, 691 und 692 bis zum asphaltierten Öchsle-Radweg, der

eine Verlängerung der Wennedacher Straße darstellt. Von dort aus erfolgt die Anbindung an das Plangebiet über das nördlich liegende Flurgrundstück 699.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten des Plangebiets, insbesondere der Hanglage mit Neigung in südöstlicher Richtung, wurde im Rahmen der Erschließungsplanung die Entwässerung des bei Starkregen anfallenden Hangwassers gesondert betrachtet. Die Planungen sehen vor, dass das Oberflächenwasser über einen straßenbegleitenden offenen Graben geführt wird, der das Hangwasser kontrolliert ableitet. Von dort wird das Wasser in Richtung des geplanten Hochwasserschutzdamms bzw. in die vorgesehene Retentionsfläche an der Wennedacher Straße geleitet, wo eine gedrosselte Ableitung bzw. Versickerung erfolgen kann. Diese Maßnahme wurde in die technische Entwurfsplanung integriert und dient somit neben der Erschließungsfunktion als Gewerbestraße der Minderung lokaler Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen. Mit dem Straßendamm können somit Erschließung und Hochwasserschutz für die westlichen Siedlungsflächen Reinstettens bewirkt werden.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im derzeit unbeplanten Außenbereich und ist bislang – mit Ausnahme einer bestehenden unterirdischen Abwasserleitung – nicht an die technische Infrastruktur angebunden. Für die Entwicklung des Gewerbegebiets „Wennedacher Berg“ sind daher umfassende Maßnahmen zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erforderlich.

Die Erschließung umfasst die Planung und Umsetzung der notwendigen Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Gas sowie Telekommunikation. Die detaillierte Trassenführung sowie die technische Ausgestaltung der einzelnen Leitungsnetze werden im Zuge der Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt und anschließend in die weitere Erschließungs- und Bauleitplanung übernommen.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandene Abwasserleitung anzuschließen, wobei Kapazitäten, Gefälleverhältnisse und Einleitbedingungen im Zuge der weiteren Planung zu prüfen sind. Ergänzend sind dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Versickerungsmulden, Rückhalteflächen) vorgesehen, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten und den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen (siehe auch Kapitel 5.5).

Die Organisation der Abfall- und Wertstoffentsorgung ist ebenfalls Bestandteil der weiteren Planung.

Die Planung und Umsetzung der gesamten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden.

2.2.4 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz sowie Staub- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Dorfgebiet mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und einzelnen Hofstellen, das als schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzustufen ist.

Ein Gewerbegebiet im Anschluss ein Dorfgebiet entspricht dem Gliederungsgebot. Ausgewiesene Wohnbaugebiete (WA) grenzen nicht an das gegenständliche Gewerbegebiet.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Immissionsschutzes wurden daher textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ausgabe 1998, in der jeweils geltenden Fassung) verbindlich vorgeben. Für alle Anlagen, die im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, der die Einhaltung der zulässigen Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten – insbesondere an den angrenzenden Wohnnutzungen – belegt. Dieser Nachweis ist unaufgefordert mit den Bauunterlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens vorzulegen.

Für Betriebe und Anlagen, die unter die Anforderungen der DIN 45691:2006-12 („Schalltechnische Anforderungen an gewerbliche Anlagen“) fallen, ist zusätzlich ein entsprechender schalltechnischer Nachweis gemäß dieser Norm vorzulegen. Die Nachweise sind auf belastbare Prognosedaten zu stützen und müssen die konkreten Betriebsabläufe, Anlagentechniken sowie die bauliche Situation des jeweiligen Vorhabens berücksichtigen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar bleiben und keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärmimmissionen entstehen. Gleichzeitig bieten sie den Betrieben eine rechtssichere Grundlage für die Planung ihrer baulichen und betrieblichen Anlagen.

Geruchskonflikte bzgl. landwirtschaftlicher Betriebe und der Ansiedlung von Dauerarbeitsplätze sind nicht gegeben.

2.2.5 Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende unterirdische Abwasserleitung, die im Zuge der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen ist.

2.2.6 Impressionen

Abbildung 3: Blick von Süden auf das Plangebiet (links) mit Öchsle-Schmalspurbahn (rechts)

Abbildung 4: Blick von Westen auf das Plangebiet mit asphaltiertem Wirtschaftsweg (Öchsle-Radweg)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

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

2. Raumstruktur

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Stadt Ochsenhausen der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Über die Stadt verläuft die Landesentwicklungsachse „Biberach – Memmingen“. Der ländliche Raum wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlichen Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

Für den ländlichen Raum und die gegenständliche Planung benennt das LEP darüber hinaus die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

- Plansatz 2.1.1 (G) *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*

- Plansatz 2.1.1 (Z) *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: […] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*

- Plansatz 2.4.1 (G) *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden*.

- Plansatz 2.4.3 (G) *Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

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

- Plansatz 2.4.3.2 (G) *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen*

Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

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

- Plansatz 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.*

- Plansatz 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.*

- Plansatz 3.1.9 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.*

- Plansatz 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.*

- Plansatz 3.3.4 (G) *Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.*

- Plansatz 3.3.6 (Z) *Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.*

Das geplante Gewerbegebiet „Wennedacher Berg“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 bzw. dessen Eckpunktepapier zur Fortschreibung des LEP, da es zur Stärkung des ländlichen Raums beiträgt und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt. Das Vorhaben fördert die Bereitstellung von Gewerbeflächen im ländlichen Raum und sichert damit wohnortnahe Arbeitsplätze. Darüber hinaus wird die Entwicklung flächensparend und landschaftsgerecht umgesetzt, was den Anforderungen an eine ressourcenschonende Nutzung und die Verbesserung der Lebensqualität in der Region entspricht.

3.2 Regionalplan Donau Iller

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Stadt Ochsenhausen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Raumes eingestuft und liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Biberach a. d. Riß – Memmingen. (Die von der Verbandsversammlung am 05.12.2023 beschlossene Gesamtfortschreibung wird der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt, die Genehmigung durch die Obersten Landesplanungsbehörden der Länder Baden-Württemberg und Bayern wird noch in 2024 erwartet).

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

<u>Allgemeine Grundsätze</u>

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

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

<u>Raumstruktur</u>

- Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II (G 2)).

- Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden (A II (G 3)).

<u>Zentrale Orte</u>

- Unterzentren werden als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt, dass sie die Versorgungsaufgabe des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich decken (A IV 2 (Z 1)).

<u>Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage</u>

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (B I 1 (G 2)).

<u>Bodenerhaltung</u>

- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 (G 1)).

Erholung

- In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden (B I 6 (G 6)).

Siedlungswesen

- Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen (B III 1 (G 2)).

- 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 (B III 1 (G 3)).

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 (Z 6)).

- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 (Z 8)).

Zur effizienten Flächennutzung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

Der Regionalplan fordert einen sparsamen Umgang mit Flächen und eine klare Abgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Gebieten (A I (G 6)). Der Bebauungsplan setzt dies durch eine Verdichtung der Gewerbeflächen um, die an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpfen. Gleichzeitig wird durch die Ortsrandeingrünung und Gehölzpflanzungen am Rand des Gebiets eine klare Trennung zur offenen Landschaft geschaffen (B III 1 (Z 8)). Dies trägt nicht nur zur Strukturierung des Landschaftsbildes bei, sondern gewährleistet auch eine harmonische Einbettung des neuen Gewerbegebiets in die Umgebung.

Zur Berücksichtigung von Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

Der Regionalplan legt großen Wert auf den Klimaschutz (A I (G 7)). Im Rahmen der Bebauungsplanung werden Maßnahmen zur Reduzierung von Bodenversiegelung, zur Förderung der Versickerung

von Oberflächenwasser und zur Begrünung der Bauflächen umgesetzt. Die Einbeziehung von Photovoltaikanlagen stärkt die Nutzung erneuerbarer Energien, wodurch das Vorhaben sowohl zur Klimaanpassung als auch zur aktiven Vermeidung von CO_2-Emissionen beiträgt.

Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung und Schaffung von Arbeitsplätzen:

Zur Stärkung des ländlichen Raums und einer ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung fordert der Regionalplan eine gezielte Förderung von Gewerbeflächen (A II (G 2), A II (G 3)). Der Bebauungsplan unterstützt dies durch die Schaffung neuer Flächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, wodurch lokale Betriebe expandieren und sich weiterentwickeln können. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Reinstetten und Ochsenhausen gestärkt, was die Region langfristig attraktiv macht.

Zur Stärkung des Unterzentrums Ochsenhausen:

Ochsenhausen übernimmt als Unterzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum. Die Schaffung von Gewerbeflächen trägt dazu bei, die Versorgung der Region mit qualifizierten Arbeitsplätzen zu sichern und die Funktion als Unterzentrum zu stärken (A IV 2 (Z 1)).

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Bodenfunktionen:

Der Regionalplan fordert eine Sicherung der ökologischen Vielfalt und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (B I 1 (G 2)). Der Bebauungsplan setzt dies durch die Integration von Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ um, die neben der Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas auch einen Rückzugsraum für die lokale Tierwelt bieten. Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen und zur Förderung der Versickerung dienen dem Schutz der Bodenfunktionen (B I 3 (G 1)).

Zum Erhalt der Erholungsqualität und Schutz des Landschaftsbildes:

In Vorbehaltsgebieten für Erholung legt der Regionalplan besonderen Wert auf die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Minimierung von Umweltbelastungen (B I 6 (G 6)). Durch die gezielte Gestaltung von Grünflächen und Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmemissionen wird die Erholungsqualität der angrenzenden Bereiche bewahrt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wennedacher Berg“ in Reinstetten steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Donau-Iller. Die Planungen fördern eine nachhaltige, klimafreundliche und wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums, indem sie Gewerbeflächen schaffen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit stärken und gleichzeitig ökologische Belange wahren.

In der Raumstrukturkarte stellt sich die Situation wie folgt dar:

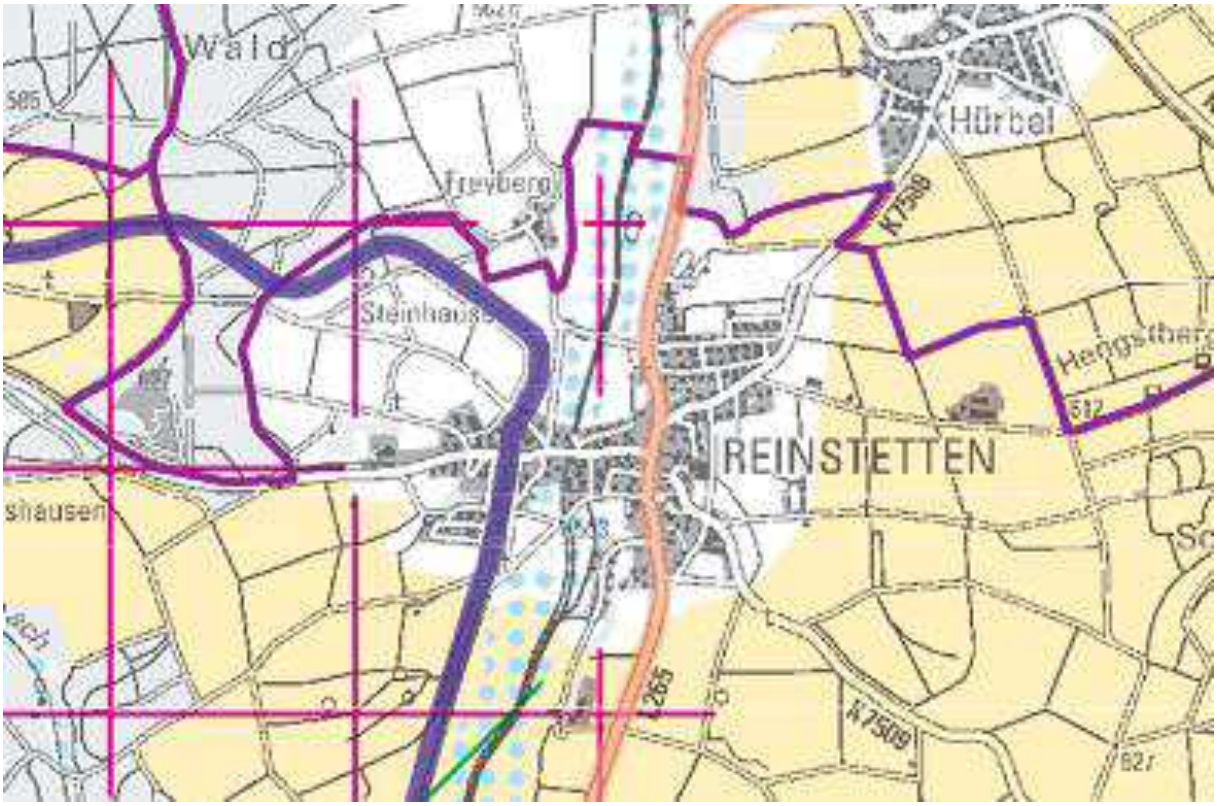


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (o.M.) (RVDI, 2024)

Der Geltungsbereich grenzt an die Öchsle Schmalspurbahn an – übergeordnet befindet sich in dessen weiteren Verlauf ein Vorbehaltsgebiet für Erholung. Darüber hinaus sind keine raumordnerischen Belange betroffen. Nachdem die Schienentrasse samt Begleitgehölz nicht tangiert ist, der Öchslefahrradweg bewusst nicht als Erschließungstrasse genutzt wird, sondern ebenfalls unverändert erhalten wird und das Baugebiet entlang des Radweges standortgerecht und durchgehend eingegrünt wird, sind die Belange gewahrt. Die Sicherung von Arbeitsplätzen/Entwicklung lokaler Betriebe wird in der Abwägung von Seiten der Stadt als übergeordnet erachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsbeständige Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen stellt das Plangebiet als sog. „Weiße Fläche“ dar. Dies bedeutet, dass für diesen Bereich bisher keine spezifische Nutzungszuweisung vorgenommen wurde. Sie stellt den Bestand landwirtschaftlicher Nutzflächen dar. Im Rahmen ihrer Planungshoheit gem. § 2 BauGB ist die Stadt berechtigt, die städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich zu steuern. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nutzt die Stadt ihre Planungshoheit, um für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche geändert. Durch das geplante Gewerbegebiet verläuft von Südosten kommend eine unterirdische Hauptabwasserleitung.

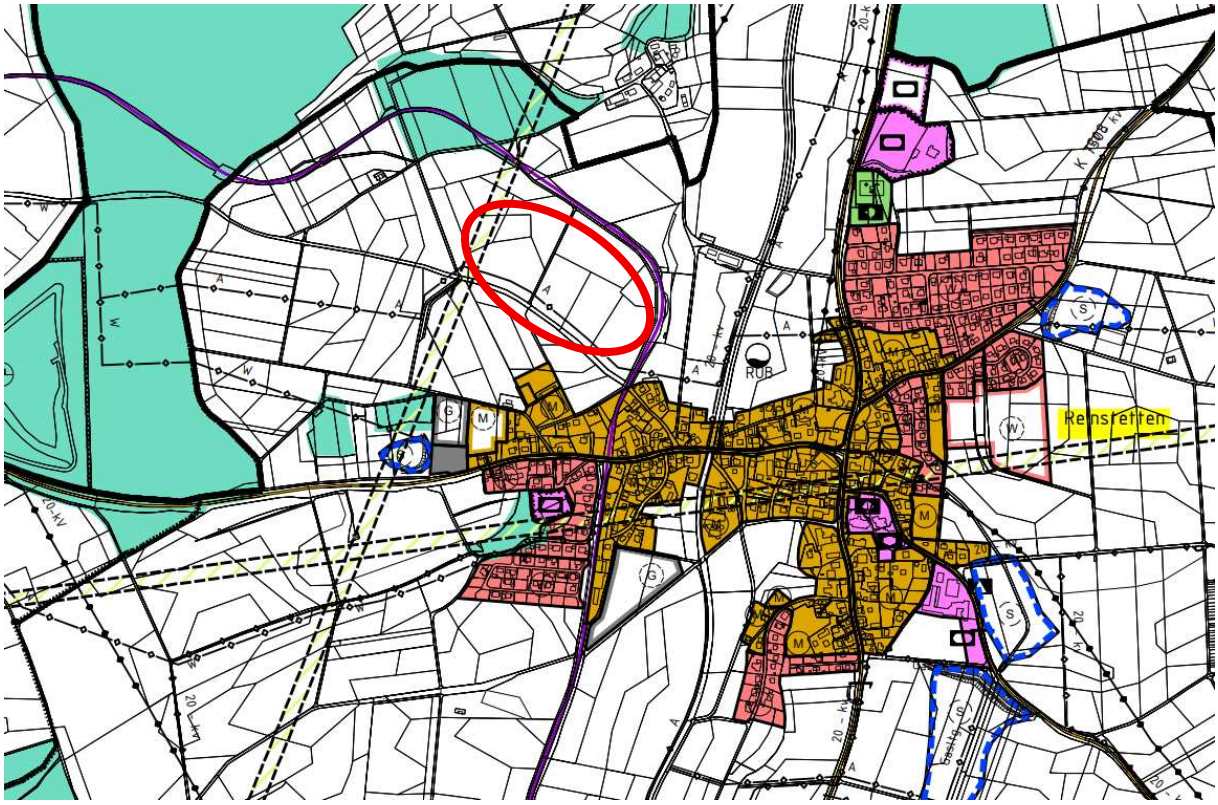


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Ochsenhausen (o.M.) (Stadt Ochsenhausen, 2024)

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet und in dessen direktem Umfeld befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der nächstgelegene Bebauungsplan, „Birket-Erweiterung Süd“, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und seit dem 17.05.1991 rechtskräftig ist, liegt rund 160 m südlich des Plangebiets.

3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet selbst und in dessen direktem Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder Biotope, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus werden keine weiteren rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte durch die Bauleitplanung berührt.

Östlich des Geltungsbereichs, etwa 30 Meter entfernt, liegt entlang der Öchsle-Schmalspurbahnlinie das nach NatSchG als Feldhecken und Feldgehölze geschützte Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze zwischen Freyberg und Reinstetten“. Des Weiteren befindet sich in westlicher Richtung, entlang der geplanten Erschließungstrasse zur Ehinger Straße, das geschützte Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze zwischen Wennedach und Freyberg“. Durch das Vorhaben ist mit keiner Beeinträchtigung der Biotope zu rechnen.

Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Abbildung 7: Kartenübersicht der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete (o.M.) (LUBW, 2024)

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets noch innerhalb eines Überschwemmungsgebiets im Sinne von § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auch aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes bestehen keine rechtlichen Einschränkungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Planung wurde zusätzlich geprüft, ob auf Grundlage der Starkregengefahrenkarten der Stadt Ochsenhausen Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- oder Oberflächenwasser zu erwarten sind. Die Auswertung ergab, dass das Plangebiet zwar teilweise im natürlichen Abflussbereich landwirtschaftlicher Flächen oberhalb des Hangs liegt, jedoch keine Betroffenheit im Sinne einer ausgewiesenen Gefährdung nach den Starkregengefahrenkarten vorliegt. Die Planung berücksichtigt dennoch vorsorglich die topographischen Gegebenheiten durch geeignete technische Maßnahmen zur Aufnahme und Ableitung von anfallendem Hangwasser (siehe Kap. 2.5 und 5.6).

Die östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 30 m verlaufende Öchsle-Schmalspurbahn und deren Gleistrasse ist gemäß Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) eingestuft. Die Strecke besitzt als technisches Denkmal eine kulturhistorische Bedeutung und ist ein identitätsstiftendes Merkmal der Region. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist keine unmittelbare bauliche oder betriebliche Beeinträchtigung der Bahnlinie zu erwarten. Dennoch sind die Belange des Denkmalschutzes im Sinne des § 15 DSchG BW im Planverfahren zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich möglicher Veränderungen des Erscheinungsbildes oder des Umfelds des Kulturdenkmals. Zur Wahrung des landschaftlichen Erscheinungsbildes der Öchsle-Bahn wurden im Bebauungsplan gezielt städtebauliche und gestalterische Steuerungsinstrumente verankert, die einen

verträglichen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Denkmalumfeld ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere eine differenzierte Wandhöhenregelung, wie beispielsweise, dass die maximal sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite 12,0 m nicht übersteigen dürfen, ein Schutzabstand zwischen dem Denkmal und den nächstgelegenen Bauflächen durch intervenierende öffentliche Grünflächen mit ausdrücklicher Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen sowie blendfreie, lichtemissionsarme Außenbeleuchtungssysteme, die die Wahrnehmbarkeit des Denkmals und seines landschaftlichen Umfelds nicht beeinträchtigen. Die visuelle Wirkung der neuen Bebauung wird gezielt minimiert und in das bewegte Landschaftsbild integriert.

Insgesamt ist daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals „Öchsle-Bahn“ durch die geplante städtebauliche Entwicklung auszugehen. Die Anforderungen des § 15 DSchG BW wurden berücksichtigt, die zuständige Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB in das Verfahren eingebunden.

4 Planungs- und Erschließungskonzept

4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Die Stadt Ochsenhausen plant die Entwicklung des Gewerbegebiets „Wennedacher Berg“ im Teilort Reinstetten, um die Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen zu decken und die regionalwirtschaftlichen Strukturen langfristig zu stärken. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf eine nachhaltige und landschaftsverträgliche Entwicklung ausgerichtet, wobei übergeordnete Zielsetzungen im Bereich Umweltschutz, Grünordnung und Klimaanpassung verfolgt werden.

Im Rahmen des Bebauungskonzepts wird das Gebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein besonderes Augenmerk kommt aufgrund der Lage, Einsehbarkeit und Topographie einer guten Einbindung in das Landschaftsbild zu.

Dies soll durch maßvolle bauliche Nutzung mit begrenzter Gebäude- und Wandhöhe einer konsequenten Eingrünung in den einsehbaren Bereichen sowie Regelungen zur Geländemodellierung und Fassadengestaltung eine gewährleistet werden. Die Grünordnung mit extensiven Wiesenflächen und heimischen Baumbepflanzungen schafft eine klare Abgrenzung zur offenen Landschaft und fördert die Biodiversität. Durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und Reduzierung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Belägen soll das Mikroklima optimiert und eine naturnahe Arbeitsumgebung geschaffen. Zudem integrieren die Festsetzungen zahlreiche Maßnahmen zur Klimaanpassung, darunter die Förderung von (Dach-)Begrünungen und Photovoltaikanlagen sowie eine naturnahe dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung, die eine Wasserführung und Versickerung über Mulden vorsieht. Für die verkehrliche Erschließung wird eine neue Anbindung an die Ehinger Straße geschaffen, die den Wohnverkehr entlastet und gleichzeitig das Gewerbegebiet optimal anbindet. Die Festsetzungen berücksichtigen auch die Reduktion von Licht- und Lärmemissionen, um die Wohnqualität in benachbarten Gebieten zu schützen. Der Plan stellt sicher, dass eine wirtschaftliche Entwicklung im Einklang mit den Anforderungen an Klimaanpassung, Hochwasserschutz

und naturnahe Flächennutzung umgesetzt werden, und schafft somit die Grundlage für eine zukunftsorientierte, ressourcenschonende Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Ochsenhausen.

5 Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Umsetzung der städtebaulich erwünschten gewerblichen Entwicklung im Nordwesten Reinstettens sowie als Teil der Zielsetzung des Erhalts von Arbeitsplätzen und zur Stärkung des Standorts wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Maßgeblich soll die Fläche klassischen Gewerbebetrieben vorenthalten sein. Entsprechend sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für unterschiedliche Dienstleistungen und Nutzungen (z.B. Beratung, Fort- und Weiterbildung) sowie Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. In Summe sollen an diesem hochwertigen Standort ein breites Spektrum an verträglichen gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² aufweisen. Damit soll diesen Betriebsformen die Möglichkeit gegeben werden in einem nachrangigen Umfang Güter, die aus ihrer Produktion stammen oder mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen im Gewerbegebiet an den Endverbraucher verkaufen zu können. Reine Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig um hierdurch die Versorgungsfunktion des Hauptortes nicht zu beeinträchtigen. Dies bezieht sich maßgeblich auf die Nahversorgung.

Mit diesen Regelungen soll gewährleistet werden, dass das verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiet dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten bleibt. Untergeordneter Verkauf soll jedoch zulässig sein, wenn dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen ergänzend sinnvoll bzw. erforderlich ist. Vergnügungsstätten (hierunter sind maßgeblich Spielhallen/Glücksspiel und Einrichtungen des sexuellen Gewerbes zu verstehen) sind unzulässig, um maßgeblich einem Trading-Down Effekt vorzubeugen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der gewünschten Ausrichtung beim geplanten Gewerbegebiet sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht. Des Weiteren werden im Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für Mensch und Umwelt verursachen, wie z.B. Tankstellen, ebenfalls ausgeschlossen. Letzteres bezieht sich nicht auf E-Ladesäulen, Wasserstoff oder vergleichbare regenerative Energiequellen, welche sowohl in den privaten Grundstückens als auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sein sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Wandhöhe, der Gebäudehöhe sowie der maximalen Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss geregelt. Diese Festsetzungen dienen der gezielten Steuerung der baulichen Dichte und der Höhenentwicklung im Plangebiet und gewährleisten eine funktional und gestalterisch angemessene Bebauung im Kontext der topographischen Gegebenheiten. Gemäß dem Grundsatz zum Flächensparen sowie zur Entwicklung eines funktionalen und flächeneffizienten Gewerbegebietes gilt es eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete (GE) aufgegriffen und damit ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung der möglichen Bebauung geschaffen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf maximal 0,9 zugelassen, sofern diese ausschließlich auf folgende Anlagen angewendet wird:

- Nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne des § 14 BauNVO sind,
- Vollflächig versiegelte Zufahrten und Fahrgassen

Die einzelnen privaten Gewerbegrundstücke können somit effizient genutzt werden. Im Gegenzug werden konkrete wirksame Grünflächen (maßgeblich zur Eingrünung und Versickerung) festgesetzt, um somit eine hinreichende Durchgrünung und Entwässerung der Gewerbeflächen gewährleisten zu können.

Durch die Begrünungspflicht gem. § 9 Abs. 1 LBO ist zudem eine Mindestdurchgrünung gewährleistet. Ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung und Versickerung, stellen sicher, dass der Versiegelungsgrad auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleibt und ein Teil der Flächen unbefestigt und begrünt wird. Beispiele hierfür ist das Pflanzgebot sowie die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird verzichtet. Durch die Kombination der Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sowie der maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) wird eine ausreichende Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erreicht. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Erscheinungsbild innerhalb des Gebiets zu schaffen. Hierzu werden Festsetzungen zur Wandhöhe von maximal 12,0 m und zur Gebäudehöhe von maximal 14,0 m getroffen.

Die maximale Wandhöhe wird ab der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut traufseitig bzw. dem höchsten Punkt der Attika gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximalen Gebäudehöhe. Um sicherzustellen, dass insbesondere in den einsehbaren,

hangabwärts gerichteten Bereichen keine übermäßig hohen sichtbaren Wandhöhen entstehen, darf durch Freilegung des Untergeschosses die maximal sichtbare Wandhöhe auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite 12,0 m nicht übersteigen**.** Gegebenenfalls müssen diese durch Geländeanpassungen kompensiert werden.

Die maximale Firsthöhe von 14,0 m wird ab ROK bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, zum Beispiel Oberkante des Firstes bei geneigten Dächern oder Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Solaranlagen), sowie durch andere technische Anlagen um maximal 0,8 m überschritten werden.

Die maximale zulässige ROK darf höchstens 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten längeren Gebäudeseite. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorgesehenen Erschließungsstraße und soll massive Geländeveränderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen vermeiden. Mit der Festlegung der maximalen ROK soll das natürliche Gelände aufgegriffen und weiterhin erkennbar bleiben, während zu große Geländenivellierungen durch Bodenabtrag oder -auftrag vermieden werden. Das Höhenkonzept orientiert sich an den Straßenhöhen und ist so gewählt, dass entlang des Straßenraums eine homogene Höhenentwicklung ohne übermäßige Geländesprünge erzielt wird und die Grundstücke von der Straße aus gut und weitgehend ebenerdig erschlossen werden können.

Hinweis: Die Höhenfestsetzung wird nach Vorliegen der konkreten Straßenhöhen im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich geregelt. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die offene Bauweise mit den seitlichen Grenzabständen der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg beibehalten, jedoch ohne Anwendung der Längenbegrenzung des § 22 Abs. 2 BauNVO. Dies ermöglicht die Errichtung auch längerer Baukörper mit über 50 m Gebäudelänge, was den spezifischen Bedürfnissen und Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben Rechnung trägt und die Realisierung betriebstypischer und funktionaler Gebäudekubaturen ermöglicht. Die Abstandsflächen sind gemäß den §§ 5 und 6 LBO einzuhalten, was ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sicherstellt.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Anordnung der Gebäude und die Betriebsabläufe optimal gewährleistet werden können. Sie wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen der Gewerbebetriebe gerecht zu werden und eine möglichst variable Ausnutzung sowie zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.

Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, ist ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 6 LBO ist ein oberirdisches Vortreten vor die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulässig, wobei die maximale Überschreitung 1,0 m nicht überschreiten darf. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung von Gebäudevorsprüngen oder anderen untergeordneten Bauteilen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung soll steuern, dass in den Bereichen mit dem stärksten Gefälle die kleineren Betriebsflächen angesiedelt sind, während die (benötigten) großen Parzellen in den rückwärtigen, weniger einsehbaren und weniger geneigten Flächen situiert werden sollen, um die bestmögliche Integration der baulichen Entwicklungen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Gesamtgröße von 10 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dies ermöglicht den Betrieben die Errichtung notwendiger Einrichtungen wie Müllhäuschen oder Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

Für Stellplätze, Garagen und Carports gelten folgende Regelungen:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sowie deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem E-Ladesäulen und Überdachungen mit Photovoltaikanlagen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten, überdachte Fahrradstellplätze, E-Ladestationen und Lagerflächen aller Art sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese aus ökologisch verträglichen wasser- und begrünungsdurchlässigen Belägen hergestellt sind. Dies fördert die Versickerung von Niederschlagswasser und minimiert die Versiegelung von Flächen. Falls die Entwässerung flächenhaft über die belebte Oberbodenzone einer angrenzenden und ausreichend großen Grünfläche erfolgt oder aus Platzgründen nur die Versickerung über eine Rigole möglich ist, kann von den Anforderungen des vorangegangenen Satzes abgesehen werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind jedoch keine baulichen Anlagen und Versiegelungen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen der Grünflächen zu verhindern. Dies trägt zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen bei und fördert die Biodiversität. Einfriedungen gemäß Kapitel 2 der örtlichen Bauvorschriften sind zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Ehinger Straße (K 7527). Hierzu wird eine neue Erschließungsstraße über die Flurstücke 661, 675, 665, 664, 679. 690, 691, 692, 695, 699 und 697 geplant, die im weiteren Verlauf über den Hochwasserdamm der „Seelache“ führt und an die bestehende übergeordnete Kreisstraße 7527 (Ehinger Straße) anknüpft. Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und wird in befestigter Art (z. B. Asphalt, Pflasterflächen etc.) ausgeführt. Die Fahrbahnbreite von 6,5 m wurde für den Begegnungsverkehr von Lastzügen ausreichend dimensioniert. Die notwendigen Kurvenradien und

Wendebereiche werden im Rahmen der Straßenplanung entsprechend den Anforderungen des Schwerlastverkehrs gestaltet.

Eine öffentliche Durchlässigkeit ist in Weiterführung der Erschließungsstraße ab dem Wendekreis als Anbindung an die Wennedacher Straße in Richtung Ortskern vorgesehen, um die fußläufige Erreichbarkeit des Gewerbegebiets zu gewährleisten und eine Verbindung zur Wennedacher Straße und zum Ortskern zu schaffen. Ausgebaut werden soll diese Verbindung nicht, um hier keinen Schleichverkehr o.ä. zu fordern. Vielmehr soll es eine Durchlässigkeit in Anlehnung an die dorftypischen Fußwege/“Gängele“ darstellen, um insbesondere den hier arbeitenden Reinstetter Bürgern eine Möglichkeit geboten werden zu Fuß auf kürzestem Wege das neue Gewerbegebiet zu erreichen.

Die Grundstücke sollen ausschließlich über die neue innere Erschließungsstraße erschlossen und nicht über die bestehende Wennedacher Straße. Dies wird durch die Eingrünungen an dieser Stelle gewährleistet. In den Kuvenbereichen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten auf die privaten Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Des Weiteren sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten von der Erschließungsstraße auf die Grundstücke zulässig sind. Die Lage dieser Einfahrten kann variieren. Pro Grundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer jeweiligen Breite von maximal 6,0 m zulässig.

5.5 Grünflächen

Das Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Plangebiets einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das freiräumliche Umfeld des Plangebietes ermöglicht.

Entlang der Erschließungsstraße und an ausgewählten Bereichen innerhalb des Plangebiets werden öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind als Vegetationsflächen mit eingesäter oder bepflanzter Begrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung kann als Wiese, extensive Stauden- oder Rasenfläche ausgeführt werden. Ziel ist die Schaffung eines aufenthaltsfreundlichen und gestalterisch aufgewerteten Straßenraums, die Verbesserung des Kleinklimas sowie die Förderung der Biodiversität. Zu diesem Zweck sind innerhalb dieser Flächen zweckdienliche wassergebundene Wegeführungen (Gehweg in Richtung Ortsmitte) sowie Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Beleuchtungseinrichtungen und vergleichbare, dem Aufenthalt dienende Anlagen zulässig. Weitere bauliche Anlagen oder darüber hinausgehende Versiegelungen sind unzulässig. Zufahrten zur inneren Erschließung der Grundstücke dürfen in befestigter Ausführung in den dafür vorgesehenen Bereichen angelegt werden.

Zur Sicherstellung der Entwässerung sowie zum Umgang mit Hangwasser und Starkregenereignissen werden zusätzliche öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung, Wasserführung“ ausgewiesen. Diese Flächen dienen der oberflächigen Ableitung von Hang- und Niederschlagswasser, der Rückhaltung und Zwischenspeicherung bei Starkregen sowie einer naturnahen Versickerung. Zulässig innerhalb dieser Flächen sind offene Mulden, flach ausgeformte Gräben, Versickerungsflächen in Form naturnah gestalteter Flachmulden und technische Einrichtungen zur Rückhaltung oder gedrosselten Ableitung in Vorfluter, sofern diese die natürliche Funktion der Fläche nicht

beeinträchtigen. Die Flächen sind mit autochthonem (gebietsheimischem) Saatgut zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Eine vollständig versiegelte oder verdolte Ausführung ist nur im Bereich der Zufahrten zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Mulden erhalten bleibt.

Am südwestlichen und westlichen Rand des Gewerbegebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Diese Fläche dient der Eingrünung des Ortsrandes und schafft einen sanften Übergang zur angrenzenden Landschaft. Die Flächen sind durchgängig als extensive Grünflächen anzulegen, von baulichen Anlagen und Versiegelungen freizuhalten und als standortgerechte, naturnahe Pflanzungen auszuführen. Zur Gliederung und ökologischen Aufwertung besteht ein verbindliches Pflanzgebot. Vorzusehen ist eine mindestens dreireihige, freie Heckenpflanzung mit einer Mindestbreite von 3 m, wobei mindestens 25 % der Fläche mit Sträuchern aus der Pflanzenauswahl (Ziff. A 3.3) zu bepflanzen sind. Geländemodellierungen zur Wasserableitung sind innerhalb dieser Flächen zulässig, ebenso die Versickerung von Oberflächenwasser.

Entlang der Erschließungsstraße und insbesondere im Bereich der Wennedacher Straße sind öffentliche straßenbegleitende Baumpflanzungen vorzusehen, um das Straßenbild aufzuwerten, das Kleinklima vor Ort durch Schattenwurf und Abkühlung zu verbessern und einen Lebensraum für Tiere zu schaffen. In regelmäßigen Abständen sind mittelkronige bis großkronige, standortgerechte und heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.3) zu pflanzen. Die genaue Lage kann variieren. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 cm (dreimal verpflanzt) zu pflanzen. Im Bereich der Wennedacher Straße (Fl.St.Nr. 695) ist ein Mindestabstand des Stammes von 2,5 m zur Straßenkante einzuhalten, um die Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmenden (insb. Fahrradfahrende) nicht durch Fallobst zu gefährden.

Auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung (großkronig oder mittelkronig) anzupflanzen. Die Lage der Bäume kann variabel gestaltet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Steigerung der Aufenthaltsqualität, insbesondere an heißen, sonnigen Tagen und der optischen Aufwertung des Gewerbegebiets.

Die Baumarten sollen <u>standortgerecht</u> sein. Das bedeutet, dass diese die gewählte Art z.B. an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen. Als <u>gebietsheimisch</u> werden in Mitteleuropa Pflanzensippen bezeichnet, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete.

Durch den Begriff „vorzugsweise“ bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung. Bezüglich der Ersatzpflanzungen muss ein <u>gleichwertiger</u> Baum nicht dieselbe Art, jedoch das zugelassene Artspektrum und die Größenordnung gem. Festsetzung aufweisen.

Die Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder als unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat auszuführen.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung sehen vor, dass Lagerplätze mit freiwachsenden Hecken aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen sind. Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken aus Sträuchern der 1. und 2. Ordnung dicht einzupflanzen. Dies fördert die Durchgrünung des Gewerbegebiets und verbessert die Aufenthaltsqualität.

Feuerwehrumfahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Rasenwaben, Schotterrasen), um die Versiegelung zu reduzieren und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern.

Zum Schutz der Boden- und Wasserqualität ist der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist im gesamten Geltungsbereich untersagt.

5.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm, besondere Bedeutung beigemessen. Das Plangebiet ist für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, liegt jedoch in relativer Nähe zu bestehenden Mischgebieten mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Süden und Südosten. Vor diesem Hintergrund wurden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, um eine verträgliche Nachbarschaft zwischen gewerblicher Nutzung und angrenzenden Wohnbereichen sicherzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen innerhalb des Plangebiets die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Ausgabe 1998, in der jeweils geltenden Fassung. Damit wird ein bundesweit anerkannter Maßstab zur Bewertung und Begrenzung von Lärmimmissionen festgelegt. Die TA Lärm legt Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit von der Umgebungsnutzung fest, die auch bei betrieblich verursachtem Lärm nicht überschritten werden dürfen.

Zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt, dass mit den Unterlagen zur Erlangung einer Baugenehmigung – bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens – ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen ist. Dieser Nachweis muss bestätigen, dass die von der geplanten Anlage ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen) die zulässigen Richtwerte der TA Lärm einhalten.

Für Anlagen, die unter die Regelungen der DIN 45691:2006-12 („Schalltechnische Anforderungen an gewerbliche Anlagen“) fallen – insbesondere industrielle und produktionsnahe Betriebe mit Anlagenlärm – ist darüber hinaus ein ergänzender Nachweis gemäß dieser Norm erforderlich. Die DIN 45691 konkretisiert die Anforderungen an die schalltechnische Auslegung gewerblicher Anlagen und berücksichtigt sowohl Emissions- als auch Immissionssituationen unter realistischen Betriebsbedingungen.

Die Nachweise sind unaufgefordert mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Sie müssen auf belastbaren schalltechnischen Prognosen beruhen, die die konkrete Anlagentechnik, die bauliche Situation des Gebäudes sowie die Lage der nächstgelegenen Immissionsorte angemessen berücksichtigen. Dies stellt sicher, dass bereits im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden kann, ob die geplanten Nutzungen mit dem Immissionsschutzrecht vereinbar sind und keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wird den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen) Rechnung getragen und zugleich dem planerischen Ziel entsprochen, eine hochwertige gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, die zugleich rücksichtsvoll gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung agiert.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die im vorliegenden Planverfahren getroffenen Regelungen dienen der Sicherung artenschutzrechtlicher Belange (§§ 44 ff. BNatSchG), der Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Die festgesetzten Maßnahmen beruhen auf den Ergebnissen eines faunistischen Gutachtens, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde. Dieses Gutachten hat die potenziell betroffenen Tierarten im Plangebiet sowie deren Lebensräume und funktionale Zusammenhänge ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme entwickelt, um die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu erfüllen und die ökologische Funktion betroffener Lebensräume aufrechtzuerhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Gehölze im Umfeld des Geltungsbereichs wurden überwiegend sogenannte „Allerweltarten“ festgestellt, für die aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit keine Beeinträchtigungen durch das gegenständliche Vorhaben anzunehmen ist.

Bedingt durch die Nähe der geplanten Zufahrt im Bereich der Querung mit der Wennedacher Straße ist von einem Verlust eines von drei Goldammerrevieren entlang der Hecke auszugehen. Dieses soll durch eine Ersatzpflanzung zwischen dem bestehenden Biotop und dem neuen Straßendamm ausgeglichen werden – wodurch neben der artenschutzfachlichen Funktion auch das vorhandene biotopgeschützte Feldgehölz erweitert werden kann.

Zauneidechsen wurden mehrfach entlang des Gleiskörpers der Öchslebahn östlich des Geltungsbereiches festgestellt, zudem sind Vorkommen auf Flurstück 2045 (Gmkg. Reinstetten) nordöstlich der Lagerfläche des Bauunternehmens bekannt.

Unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der ökologische Ausgleich soll über einen Oberbodenauftrag, Zuweisung von Flächen aus dem Ökokonto sowie durch die Festsetzung von Kompensationsflächen im Geltungsbereich erfolgen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden maßgeblich auf öffentlichen Flächen festgesetzt, um die Umsetzung und dauerhafte Pflege zu gewährleisten. Neben den Eingrünungsmaßnahmen (Baum-/Gehölzreihe entlang der Wennedacher Straße) sind dies insbesondere eine bewusst naturnahe und hochwertige Ausführung der Entwässerungsflächen (Extensivwiesen) sowie eine naturnahe Ausführung und Ausmagerung der neu entstehenden Straßenböschungen (Entwicklung Magerrasen).

Eine Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen dienen der konkreten Steuerung funktionaler, gestalterischer und umweltbezogener Anforderungen innerhalb des Plangebiets und tragen zur rechtsverbindlichen Umsetzung wesentlicher umwelt-, klima- und ressourcenschutzbezogener Ziele bei.

Zur Differenzierung zwischen der abweichenden Bauweise und der offenen Bauweise im zeichnerischen Teil erfolgt eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche. Diese Unterscheidung trägt dem funktionellen Bedarf der unterschiedlichen Grundstücksparzellen Rechnung.

Im Sinne eines wirkungsvollen Insekten- und Lichtemissionsschutzes wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Anforderungen an die Außenbeleuchtung festgesetzt. Ziel ist es, die ökologisch relevanten Nachtlebensräume in der Umgebung nicht durch künstliches Licht zu beeinträchtigen und dabei gleichzeitig die Anforderungen an die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Vorgeschrieben sind ausschließlich Leuchtmittel mit reduziertem UV- und Blauanteil (z. B. warmweiße LED mit maximal 3.000 Kelvin), die nach unten gerichtet und abgeschirmt sind (kein Abstrahlwinkel über 85° zur Senkrechten). Eine maximale Oberflächentemperatur von 40 °C dient zusätzlich dem Schutz nachtaktiver Insekten. Darüber hinaus ist die Nachtbeleuchtung auf das betrieblich notwendige Maß zu begrenzen, z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren. So wird unnötige Lichtemission in den Nachtstunden vermieden.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind. Zulässig sind u. a. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainpflaster oder wassergebundene Decken mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,75. Die Verwendung versiegelnder Beläge (z. B. Betonpflaster) ist nur zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück sichergestellt ist. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf durchlässigen Flächen ist unzulässig. In diesem Fall sind nur dicht ausgeführte Flächen erlaubt. Die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Für betriebliche Verkehrsflächen sowie Zufahrten zu Park- und Stellplätzen wird jedoch – in Abgrenzung zu den vorgenannten Regelungen – aus Gründen der Tragfähigkeit und Verkehrssicherheit auch eine befestigte Ausführung (z. B. Asphalt, Pflaster) zugelassen. Diese Ausnahme trägt der Frequentierung durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie der Notwendigkeit winterdiensttauglicher Oberflächen Rechnung.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse sowie zur Vermeidung von Schäden durch aufstauende oder drückende Wässer enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zum Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB. So sind unterirdische Gebäudeteile wie Keller oder Tiefgaragen auftriebssicher und wasserdicht (z. B. als „weiße Wanne“) auszuführen. Öffnungen wie Lichtschächte, Treppenabgänge, Lüftungsöffnungen oder Tiefgaragenzufahrten sind baulich so zu gestalten, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregen oder erhöhtem Grundwasserstand ausgeschlossen ist. Ergänzend sind Rückstausicherungen vorzusehen.

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Bodenversiegelung und zum Hochwasserschutz wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB sowie Art. 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO detaillierte Anforderungen zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen. Auf privaten Grundstücken ist das anfallende, gering belastete Niederschlagswasser möglichst breitflächig über die belebte Oberbodenzone (mind. 30 cm) zu versickern. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig, ebenso für Überläufe von Zisternen und sonstige gering verschmutzte Betriebs- oder Quellwässer. Nur Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden, wobei die Betriebe hierfür eigene Rückhalte- und Drosselungsanlagen vorzusehen haben. Die genaue Auslegung und der Nachweis erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlichen Anforderungen an die Zulässigkeit der Versickerung sowie ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse bleiben davon unberührt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) sind nur mit geeigneter Vorreinigung zulässig. Alle erforderlichen technischen Einrichtungen zur Versickerung, Retention oder Vorreinigung sind auf den privaten Grundstücken selbst zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Für das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Ableitung über offene oder verrohrte Systeme in straßenbegleitende Mulden bzw. Gräben vorgesehen. Die Versickerung erfolgt dort ebenfalls über die belebte Oberbodenzone. Ziel ist eine dezentrale, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, die den natürlichen Wasserkreislauf unterstützt und das kommunale Kanalnetz entlastet.

Zum Schutz brütender Bodenbrüterarten enthält der Bebauungsplan auch eine zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darf der Oberbodenabtrag im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets grundsätzlich nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen – also außerhalb der Brutzeit vieler geschützter Vogelarten. Sollte ein Abtrag außerhalb dieses Zeitraums notwendig werden, ist vorab eine ornithologische Prüfung auf Brutvorkommen durchzuführen. Nur wenn kein aktueller Brutbesatz festgestellt wird, darf der Bodenabtrag erfolgen. Diese Maßnahme dient dem vorbeugenden Artenschutz im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG).

6 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Zur Wahrung eines ortsbildverträglichen und gestalterisch abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Plangebiets werden gemäß § 74 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. In diesem Zusammenhang werden die zulässigen Dachformen auf Sattel-, Pult- und Flachdächer beschränkt. Diese Auswahl entspricht der typischen Formensprache moderner Gewerbebauten, wie sie bereits heute in den benachbarten Gewerbebetrieben vorzufinden sind, ermöglicht jedoch durch die Kombination von geneigten und flachen Dachformen eine differenzierte und funktionale Architektur.

Die zulässige Dachneigung wird auf 0° bis 30° beschränkt. Diese Bandbreite erlaubt sowohl vollständig flache Dächer als auch sanft geneigte Dachformen, wie sie bei Pult- oder Satteldächern im Gewerbebereich üblich sind.

Zur ökologischen Aufwertung und Einbindung in das Landschaftsbild werden für Flachdächer auf Hauptgebäuden sowie auf Nebenanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° extensive Dachbegrünungen auf mindestens zwei Drittel der Dachfläche vorgeschrieben. Diese Maßnahme trägt zur Kühlung des Gebietes, zur Staubbindung, zur Regenwasserrückhaltung und zur Biodiversität bei. Von der Begrünung ausgenommen sind technische Aufbauten, wie Dachluken, Lüftungseinrichtungen, Verankerungen für PV-Anlagen sowie Flächen, die mit Photovoltaikanlagen belegt sind. Die Regelung steht zudem im Einklang mit der landesrechtlich vorgeschriebenen Photovoltaikpflicht (gem. PVPf-VO).

Bei der Dacheindeckung sind ausschließlich blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig. Dies reduziert Blendwirkungen und Lichtreflexionen, insbesondere zum Schutz angrenzender Verkehrs- und Wohnnutzungen. Materialien zur Sonnenenergienutzung (z. B. PV-Module) sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

Zur Sicherstellung eines hochwertigen Erscheinungsbildes wird für alle Hauptgebäude eine einheitliche Fassadenstruktur („Hülle“) festgesetzt. Die Gestaltung hat in heller bis mittlerer Tonigkeit zu erfolgen, definiert über Farbkennwerte gemäß dem RAL-Design-System (Helligkeit L > 60, Buntheit C < 30). Glänzende, glatte oder spiegelnde Materialien sind ausgeschlossen, da sie störende Lichtreflexe erzeugen können und sich nicht in das gewünschte gestalterische Gesamtbild einfügen. Entlang der einsehbaren Südfassaden entlang der Wennedacher Straße wird ein Holzanteil an den Fassaden festgesetzt, um an dieser Stelle das Ortsbild aufzuwerten und eine dörflich verträgliche Integration in das Landschaftsbild gegeben ist.

Ausgenommen hiervon sind großflächige Fenster, energiegewinnende und energieeinsparende Anlagen, welche in der Regel funktional bedingt sind. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig, um gestalterisch und ökologisch wirksame Elemente in die Bebauung zu integrieren.

6.2 Grundstücksgestaltung

Die ausgeprägte Topographie stellt besondere Anforderungen an die bauliche Entwicklung und die Einfügung der Vorhaben in die umgebende Landschaft. Um trotz dieser Lage eine städtebaulich und funktional sinnvolle Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die Eingriffe in das gewachsene Gelände sowie die landschaftliche Wirkung zu minimieren, werden durch die örtliche Bauvorschrift zur Geländemodellierung klare Vorgaben für die Umgang mit dem Gelände getroffen.

Ziel der Regelung ist es, maßvolle und gestalterisch verträgliche Geländeveränderungen zu ermöglichen, ohne dass das Gelände übermäßig modelliert oder massiv verändert wird. Deshalb sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu maximal 2,0 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zugelassen. Diese Grenze stellt sicher, dass einerseits die notwendigen Anpassungen an die geplanten Gebäudehöhen und Erschließungshöhen vorgenommen werden können, andererseits aber die landschaftliche Prägung des Gebietes – insbesondere in Bezug auf Geländeverläufe und Höhenstaffelungen – erhalten bleibt.

Größere Abgrabungen sind nur ausnahmsweise im direkten Bereich der Gebäudefassaden zulässig, z. B. zur Belichtung von Untergeschossen oder zur Ausbildung von Lichthöfen, sofern diese funktional erforderlich und gestalterisch angemessen sind. Zur optischen und funktionalen Gliederung des Geländes und zur Reduzierung der erosiven Wirkungen von steilen Hangabbrüchen müssen gestufte Böschungen bei Höhenunterschieden mit einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den Böschungskanten ausgebildet werden.

Zur technischen Ausführung von Höhenübergängen sind Böschungen sowie Stützmauern bis 2,0 m Höhe erlaubt. Im sensiblen Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist die maximal zulässige Stützmauerhöhe auf 1,0 m begrenzt, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden. Betriebsbedingte, funktionale Stützmauern, z.B. für die Ausbildung von Zufahrtsrampen o.ä. sind auch höher zulässig.

Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und aus Gründen der Geländestabilität ist festgelegt, dass Geländeveränderungen mit den natürlichen Geländeverhältnissen benachbarter Grundstücke abzustimmen sind. Wo eine Abstimmung nicht möglich ist, müssen die Änderungen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen, um abrupte Höhensprünge an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

Weiterhin umfassen die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu Einfriedungen. Diese sind ausschließlich als sichtdurchlässige Holz- oder Metallzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig, um ein offenes, freundliches Erscheinungsbild zu wahren und unerwünschte harte Raumkanten im Übergang zur freien Landschaft zu vermeiden. Gabionen und Mauern, die mit einer entsprechenden visuellen Schwere einhergehen, sind als Einfriedungen unzulässig – mit Ausnahme von Mauerpfeilern an Zugängen oder Toranlagen. Zur ökologischen Ergänzung sind standortgerechte Pflanzhecken erlaubt, standortfremde Zierhecken wie Thuja jedoch ausgeschlossen. Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen. Eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m ist zwingend einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.

Des Weiteren besteht gemäß § 9 Abs. 1 LBO eine Begrünungspflicht für alle nicht überbauten und nicht anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke. Diese Verpflichtung wird im Bebauungsplan nochmals ausdrücklich aufgeführt, um die Durchgrünung des Gebiets zu fördern und das Maß der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Für Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen gilt, dass diese mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Damit wird den Anforderungen an eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und den Grundsätzen des Flächensparens und der Versickerungsförderung entsprochen. Die Regelung steht im Einklang mit der bereits getroffenen Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 2.8 des Bebauungsplans.

Zur Wahrung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes sowie zur Vermeidung visueller Reizüberflutung sind Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude geregelt. Zulässig sind Werbeanlagen ausschließlich unterhalb der Traufe oder Attika, parallel zur Fassade sowie auf Vordächern innerhalb der maximal zulässigen Wandhöhe. Dachaufbauten, Lichtkegel, Lasereffekte, Blinklichter, grelle Leuchtwerbung, Signalfarben und Fremdwerbung sind unzulässig. Unmittelbar an den Zufahrten zum Firmengelände ist ein Einfahrtsschild erlaubt. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig, um visuelle Unruhe im Gewerbegebiet zu vermeiden und eine gestalterische Einheitlichkeit sicherzustellen.

7 Naturschutzfachliche Belange

7.1 Schutzgutanalyse

Auf Ebene der Umweltprüfung erfolgt eine detaillierte Analyse der nachfolgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Von der Planung sind zusammenfassend betrachtet keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringe bis mittlere projektbedingte

Auswirkungen auf die Umwelt vor. Für die Schutzgüter Fläche und Boden sind jedoch aufgrund der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen hohe Auswirkungen zu erwarten.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Schutzgut	Bedeutung Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	*gering-mittel*	*gering*	*mittel*	*gering-mittel*
Tiere, Pflanzen	*mittel*	*mittel*	*mittel*	*mittel*
Fläche	*hoch*	*gering*	*hoch*	*hoch*
Boden	*mittel-hoch*	*mittel-hoch*	*mittel-hoch*	*mittel-hoch*
Wasser	*gering*	*gering*	*gering-mittel*	*gering-mittel*
Klima und Luft	*mittel*	*gering*	*gering*	*gering*
Landschaft	*gering-mittel*	*gering-mittel*	*hoch*	*hoch*
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	*mittel*	*mittel*	*mittel*	*mittel*

Die detaillierten Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Gefahrensituationen	Baustelleneinrichtungs-, Kranaufstell- und Wendeflächen sowie Fahrwege für Baufahrzeuge sind ausreichend abzusperren und zu kennzeichnen. Hinsichtlich möglicher Folgen von Naturgefahren sind die gesetzlichen Regelungen zum Brandschutz einzuhalten, Starkregenereignisse sind bei der Entwässerungsplanung zu

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		berücksichtigen und auf die die Verkehrssicherungspflicht (inkl. regelmäßiger Baumkontrollen) wird hingewiesen.
	Schadstoffemissionen, Lärm	Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt, dass mit den Unterlagen zur Erlangung einer Baugenehmigung – bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens – ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen ist. Dieser Nachweis muss bestätigen, dass die von der geplanten Anlage ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen) die zulässigen Richtwerte der TA Lärm einhalten.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff in das Schutzgut Biotoptypen minimiert und (zum Teil) kompensiert werden.
	Vogelschlag	Vermeidung von Vogelschlag durch eine vogelfreundliche Gestaltung größerer Glasflächen (z. B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte bzw. LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben).
	Einfriedungen	Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern, Gabionen, ortsuntypische Nadelgehölzhecken und Sichtschutzwände als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten (keine Sockelmauern).
	CEF-Maßnahme 1	**Entwicklung von Ersatzlebensräumen für 1 Brutpaar der Goldammer:** Vorgezogene Heckenneupflanzung (mind. 0,1 ha) als Ersatzhabitat für ein Goldammer-Brutpaar. Der Ausgleich ist in Form einer linearen Heckenpflanzung (mind. 50 Meter Länge) mit beidseitigem Saumstreifen (Ansaat autochthoner Hochstauden) zu erbringen. Ggf. können Teilbereiche (max. 1/3) als Benjeshecke angelegt werden. Für die gegenüberliegenden Saumstreifen ist eine Breite von ca. 5 m vorzusehen. Die Maßnahme ist

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn des Straßenbaus fertigzustellen.
	Vermeidungsmaßnahme 1	**Reptilienschutzzaun** Um ein Einwandern von lokal vorkommenden Zauneidechsen in die Baufelder zu verhindern, sind in den entsprechenden Bereichen (v.a. östlich Erschließungsstraße im Bereich „Seelache“ sowie Ostseite des Gewerbegebiets) Reptilienschutzzäune aufzustellen.
	Vermeidungsmaßnahme 2	**Gehölzentfernung nur von 1. Oktober bis 28. Februar** Die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.
	Vermeidungsmaßnahme 3	**Zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets auf die Wintermonate (01. Okt – 28. Feb).** Der Oberbodenab- und -auftrag hat zwischen 01. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Fläche vorab durch einen Ornithologen auf Besatz zu untersuchen und ggf. erst nach der Brutzeit für den Oberbodenabtrag freizugeben.
Fläche und Boden	Abtrag	Siehe Vermeidungsmaßnahme 3
	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Ggf. anfallender

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. 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 Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde ist abzustimmen (Bodenschutzkonzept), welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Bei der Ausführung des Bauvorhabens ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre (Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ (rv.de)).
	Altlasten	Innerhalb des Änderungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Ablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen.
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nur belastetes Niederschlagswasser darf in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Ableitung in das Kanalnetz, ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
	Starkregen, Überflutung	Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungs- vorsorge) sind zu beachten. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).
	Versickerung von Niederschlagswasser	Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt Biberach bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.
	potentielle Grundwassergefährdung	Aufgrund der geplanten Nutzungen und den hierfür notwendigen Materialien (z. B. Nutzung als Werkstätten) können sich Anforderungen hinsichtlich des Umgangs und der Aufbewahrung von Materialien und Stoffen ergeben, die potentiell Boden oder Grundwasser verunreinigen können (z. B. Kraftstoffe, Öle, Lacke, Farben).
Luft und Klima	Überbauung, Versieglung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze)
Landschaft	Einsehbarkeit	Negative Wirkungen können sich für die Blickbeziehungen aus nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ergeben, da die Lage des geplanten Gewerbegebiets durchaus exponiert liegt. Eine Eingrünung durch Pflanzungen innerhalb des Plangebietes ist entlang des Wennedacher Weges und nach Westen hin

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		vorgesehen. Von der Ortslage Reinstetten wird das Plangebiet dennoch sichtbar sein.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).
	Öchslebahn	Zur Wahrung des landschaftlichen Erscheinungsbildes der Öchsle-Bahn wurden im Bebauungsplan gezielt städtebauliche und gestalterische Steuerungsinstrumente verankert, die einen verträglichen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Denkmalumfeld ermöglichen. Hierzu zählen z.B. ein Schutzabstand zwischen dem Denkmal und den nächstgelegenen Bauflächen durch intervenierende öffentliche Grünflächen mit ausdrücklicher Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen sowie blendfreie, lichtemissionsarme Außenbeleuchtungssysteme, die die Wahrnehmbarkeit des Denkmals und seines landschaftlichen Umfelds nicht beeinträchtigen. Die visuelle Wirkung der neuen Bebauung wird gezielt minimiert und in das bewegte Landschaftsbild integriert. Auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Geländemodellierungen wurden so getroffen, dass eine möglichst gute und störungsfreie Integration der neuen Bauflächen in das Landschaftsbild gegeben ist und somit die Erholungsqualität der Museumsbahn nicht maßgeblich gemindert wird.
Abfall	Wiederverwertung	Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

7.3 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, *„unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“*.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtbilanz		
Bilanz Bodenbewertung	-467.172	Ökopunkte
Bilanz Biotoptypenbewertung	-203.697	Ökopunkte
Differenz	**-670.869**	**Ökopunkte**

Es ergibt sich ein Gesamtbedarf von 670.869 Ökopunkten, die ausgeglichen werden müssen. Eine Zuordnung von externen Ausgleichsflächen oder von bereits umgesetzten Maßnahmen und Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ochsenhausen erfolgt im weiteren Verfahren.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden im weiteren Verfahren festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt. Der anfallende Oberboden aus der Erschließung sowie aus den Gewerbeflächen von rund 54.567 m² kann auf geeigneten Flächen (innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Kiese und Sande) aufgebracht werden. Durch einen geplanten Oberbodenauftrag können unter diesen Voraussetzungen 7 ÖP/m² generiert werden, was einer Summe von ca. 382.000 ÖP entspricht. Des Weiteren kann der bestehende Weg auf Flst. 686 entsiegelt werden. Dies könnte mit 16 ÖP/m² bepunktet werden, was bei der Fläche des Weges (ca. 1000 m²) rund 16.000 ÖP entspricht. Die weiterhin im Bereich dieses Weges sowie des angrenzenden, bestehenden biotopkartierten Gehölzbestandes geplante CEF-Maßnahme (Ausgleich für ein Brutpaar der Goldammer) hat ein überschlägig ermitteltes Potenzial an ca. 18.000 ÖP. In Summe könnten durch eine Kombination dieser Maßnahmen folglich ca. 416.000 ÖP generiert werden.