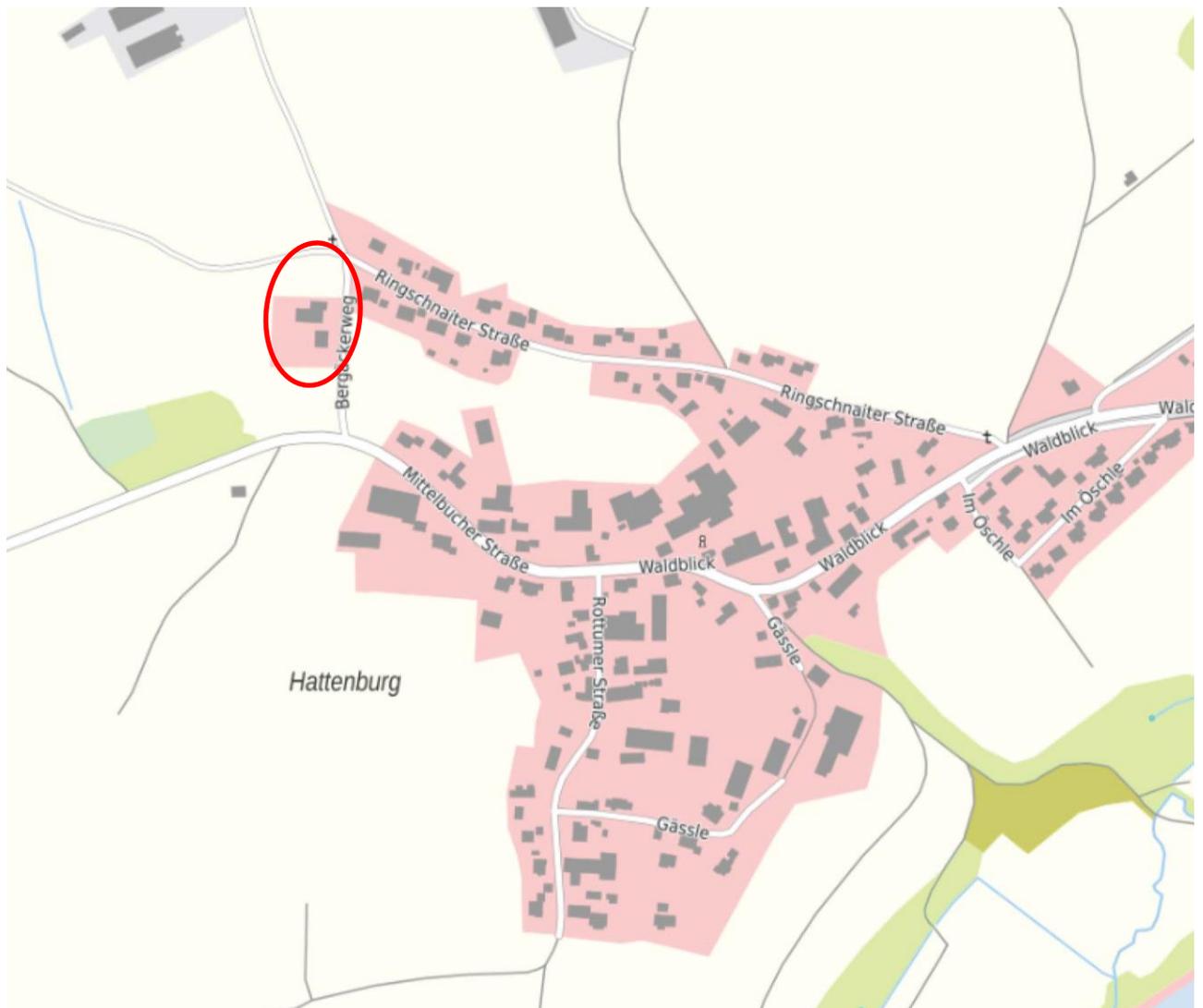




## ERGÄNZUNGSSATZUNG „BERGÄCKERWEG“ IN HATTENBURG

Fassung vom: 13.02.2023



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
<b>Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
<b>Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des KommunalabgabenG und der Gemeindeordnung vom 2.12.2020 (Gbl. S.1095)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am . . . . 2023 in öffentlicher Sitzung die Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.02.2023. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500 (A3-Format) in der Fassung vom 13.02.2023
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 13.02.2023

### **§ 3 Ergänzungsflächen**

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Ergänzungsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

### **§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....  
Andreas Denzel, Bürgermeister

## Ausfertigungsvermerk

zu der Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . 2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Ergänzungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung im Stadtbauamt Ochsenhausen, Marktplatz 31 in 88416 Ochsenhausen während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Beschluss durch den Gemeinderat

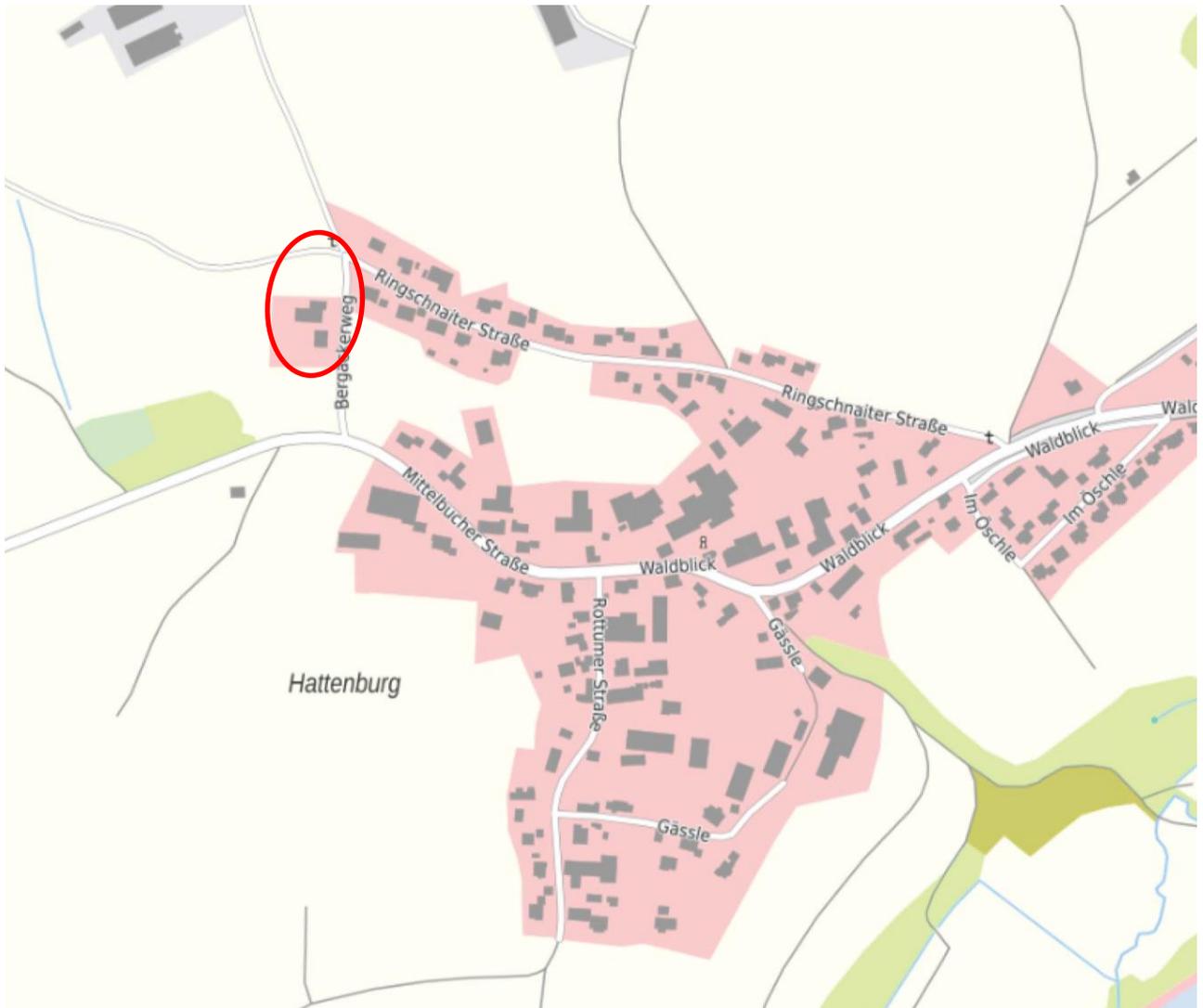
Stadt Ochsenhausen, den

.....  
Andreas Denzel, Bürgermeister

## Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 13.02.2023



## VERFAHRENSVERMERKE

zur Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1) BauGB  | am         | 24.05.2022               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB   | am         | 03.06.2022               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         | 03.06.2022               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis | 07.06.2022<br>08.07.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am         | 22.11.2022               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am         | 16.12.2022               |
| 7. Öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom 04.11.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                       | vom<br>bis | 27.12.2022<br>03.02.2023 |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB                     | am         |                          |

Stadt Ochsenhausen, den

.....  
(Bürgermeister)

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....  
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung mit Begründung

am .....

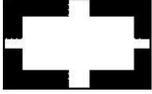
Stadt Ochsenhausen, den

.....  
(Bürgermeister)

# Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (\*Zahlenwerte sind Beispielwerte)



- 1.1 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsflächen**  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 Abs.1 BauNVO



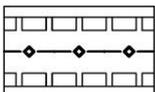
- 1.5 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Baufeld gem. Planeintrag**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



- 1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des vorhandenen umgebenden Geländes entlang des geplanten Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. beim Flachdach Oberkante (OK) Attika.



- 1.7 Vorhandene Wasserleitung mit Freihaltebereich (Leitungsrecht)**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

- 1.8 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der

Leuchtmittel maximal 2700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

Am neuen Gebäude sind künstliche Fassadenquartiere für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse anzubringen, um einen Beitrag zum Artenschutz in Siedlungsbereichen zu leisten und dem fortwährenden Quartiersverlust entgegenzuwirken.

### 1.9 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht im Geltungsbereich dargestellt werden. Nach der Bewertung des Eingriffs und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt weiterhin ein **Kompensationsbedarf von 12.738 Ökopunkten**.

Um eine Kompensation des Eingriffs zu erreichen sind daher **externe Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich.

Für den externen Ausgleich werden Obstbäume gepflanzt auf den aneinander grenzenden Flurstücken 140 und 146 in der Gemarkung Spindelweg in Rot an der Rot, welche sich im Eigentum der Bauherren befindet (siehe Abbildung 3). Die Flächen werden derzeit mit Schafen beweidet, daher wird die Aufwertung zu einer Streuobstwiese mit einem Streuobstbestand (45.40c) auf einem mittel- bis hochwertigen Biotoptyp (33.51 Magerweide mittlerer Standorte) mit 2 Ökopunkten pro m<sup>2</sup> angerechnet. Um das Ausgleichsdefizit von 12.738 ÖP auszugleichen müssen auf mindestens 6.369 m<sup>2</sup> Obstbaumhochstämme gepflanzt werden. Die Flurstücke haben zusammen eine Fläche von 19.877 m<sup>2</sup> neben Feldgehölzen und einer sehr kleinen Ackerfläche verbleiben 15.000 m<sup>2</sup> auf denen Obstbäume gepflanzt werden können (siehe Abbildung3).

In der in Abbildung 3 eingezeichneten Fläche, sind auf 6.369 m<sup>2</sup> regionaltypischen Obstbaumhochstämmen zu pflanzen in einem Raster von 10 m x 10 m. Dabei ist das geltende Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Damit müssen mindestens 62 Obstbäume gepflanzt werden. Bestandsgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Mögliche Obstbaumsorten sind der Pflanzliste (s. Kap. 9.5) zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 9.6, 9.7) sind zu beachten.

## 1.10 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

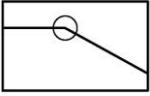
Pflanzenauswahl		A1: Obstbaumpflanzung	Bepflanzung nicht bebauter Grundstücksfläche
<b>Obstbäume</b>			
Obstbäume, alte einheimische/regionaltypische Sorten siehe nachfolgende Tabelle		X	X
<b>Bäume</b>			
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamarckii“		X
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>		X
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		X
<b>Sträucher</b>			
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		X
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>		X
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		X
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>		X
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		X
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X

### Empfohlene Obstsorten

Äpfel	Berner Rosenapfel, James Grieve, Bittenfelder, Brettacher, Danziger Kantapfel, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Josef Musch, Hauxapfel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel
Birne	Alexander Lucas, Conference, Albecker Birne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Steinobst	Italienische Zwetschge, Hanita, Hauszwetschge

## 2. Hinweise

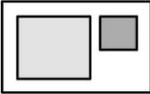
### 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

### 2.2 Unterirdische Leitungen

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

### 2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde 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 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. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 2.4 Wasser- und Bodenschutz

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

### 2.5 Immissionen

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

### 2.6 LBodSchAG

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar)

im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

## **2.7 LKreiWiG**

**Erdmassenausgleich**

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

**Verwertungskonzept**

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup> ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## **2.8 GeiG:**

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

## **2.9 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Steinhausen-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **2.10 Pflanzungen**

### **Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm,  
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, Höhe 80-120 cm.  
Es darf ausschließlich standortgerechtes und einheimisches, regio-  
zertifiziertes Pflanzgut verwendet werden. Ein entsprechender  
Herkunftsnachweis ist im Zuge der Abgabe vorzulegen.

### **Erhalt und Pflege der Pflanzungen:**

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen  
und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu  
ersetzen.

### **Vorgaben für die Ausführung**

#### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem  
Dreibock zu sichern.

Die Bäume sind mit einem Wühlmausschutz an den Wurzeln und einem  
Verdunstungsschutz am Stamm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind bei  
Beweidung mit einem Verbisschutz auszustatten.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach  
Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

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

Es sind grundsätzlich feuerbrandresistente Obstbaumarten zu pflanzen.

## **3. Anlagen**

**3.1** Lageplan zur Satzung in der Fassung vom 13.02.2023

**3.2** Begründung in der Fassung vom 13.02.2023

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....  
Andreas Denzel, Bürgermeister

## Begründung

zur Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Planungsziel
6. Auswirkungen der Planung
  - 6.1 Erschließung
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
  - 6.3 Landwirtschaft
  - 6.4 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
  - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Umweltschützende Belange
  - 9.1 Artenschutz
  - 9.2 Eingriffsregelung
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ca. 2.800 m<sup>2</sup> mit einer östlichen Teilfläche der Flurstücke Nr. 186/1 und 186/2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Gemeindeverbindungsweg Flurstück Nr. 188,  
Im Osten durch den Bergäckerweg Flurstück Nr. 188/1,  
Im Süden durch das Flurstück Nr. 186,  
Im Westen durch die westliche Teilfläche der Flurstücke Nr. 186/1 und 186/2.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ochsenhausen, Ortsteil Hattenburg, westlich des Bergäckerweges. Es schließt westlich an den bestehenden Siedlungsrand an.

Derzeit befinden sich bereits ein Wohnhaus sowie ein Stall im südöstlichen Bereich des Flurstückes.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.

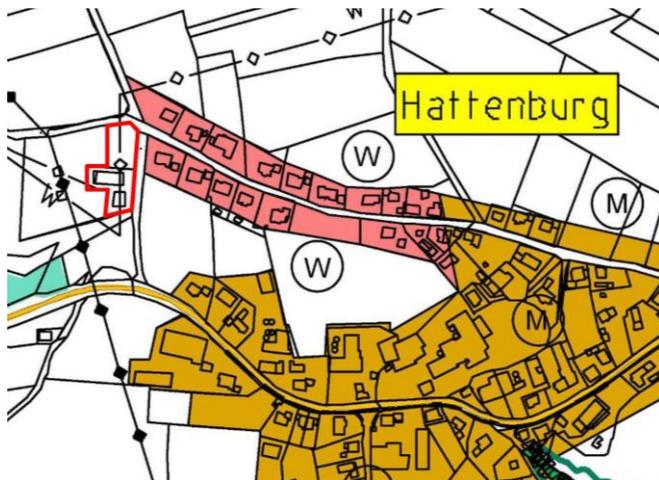


Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

Die Ergänzungsflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Die seit Juni 2021 rechtwirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der FNP soll im Zuge der Berichtigung zeitnah angepasst werden.

## 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 186/1 haben eine Bauvoranfrage gestellt, für die in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Ochsenhausen bereits das Einvernehmen hergestellt wurde.

Im Vorfeld wurde von den Grundstückseigentümern eine Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Das Plangebiet der Abrundungsfläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

### Planungsziel

der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB in die Satzung. Die Stadt Ochsenhausen macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann von Osten über den vorhandenen Bergäckerweg oder von Norden über die Ringschnaiter Straße erfolgen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

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

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zu Versickerung gebracht werden.  
Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

## **6.3 Landwirtschaft**

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll durch die Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

## **6.4 Hochwasser**

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

## **7. ATTLASTEN**

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, werden im normativen Teil der vorliegenden Satzung sowohl Maßnahmen zur Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe, (siehe Ziffer 9.) als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine gemischt genutzte, landwirtschaftlich geprägte Bebauung und durch Wohnnutzungen.

Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Festzuhalten bleibt, dass sich das hier geplante Wohngebäude nach der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der **Vollgeschosse**, zur höchstzulässigen **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m<sup>2</sup> sowie zu **max. Gebäudehöhen** (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

In der **nicht überbaubaren Grundstücksfläche** sind Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Vorhandene **Versorgungsleitung**, hier: Wasserleitung wird über **Leitungsrechte** gesichert.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

Für die Außenbeleuchtung sind **insektenschonende Leuchtkörper** zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf dem Grundstück nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

## **9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes eingehend zu betrachten.

### **9.1 Artenschutz**

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 17.05.2022)

#### **FAZIT**

Ein Vorkommen der in Kap. 5 und 6 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabensgebiet ausgeschlossen

werden. Eine Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist damit nicht notwendig. Jedoch sollten folgende Konfliktvermeidenden Maßnahmen Beachtung finden:

- Nur Beleuchtung der Straßenflächen, dabei nur nach unten gerichtete Beleuchtung. Bei Beleuchtungsmittel auf LED zurückgreifen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin.

Nach Sichtung und beurteilen des Sachverhalts ist nicht davon auszugehen das Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausgelöst werden.

## 9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.02.2023)

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleiben Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Um dessen Funktionen und Wertigkeit wiederherzustellen, müssen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchgeführt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt laut Maßgabe des zuständigen Landratsamtes gemäß der Ökokonto-Verordnung.

Zusätzlich zu den Biotoptypen wird im Rahmen der Ökokonto-Verordnung der Wert des Bodens bilanziert, was den Tabellen 3 und 4 zu entnehmen ist. Die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ wurden von den Bodendaten der Stadt Ochsenhausen entnommen. Die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist mit „mittel“(2), die Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit „hoch (3)“ und die Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist mit „mittel (2) eingestuft.

Zusammenfassend aus der Bilanzierung ergibt sich:

Bewertung des Schutzgutes Biotope nach Anlage 2 der ÖkokontoVO

Erforderlicher Ausgleich (Bestand - Planung): - 9.163 Ökopunkte

Bewertung für das Schutzgut Boden und Grundwasser:

Erforderlicher Ausgleich Boden & Grundwasser (Bestand – Planung): - 3.275 Ökopunkte

Erforderlicher Gesamtausgleich: - 12.738 Ökopunkte

Externe Kompensationsmaßnahme: Die fehlenden 12.738 Ökopunkte werden über eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht.

Für den Ausgleich werden Obstbäume gepflanzt auf den aneinandergrenzenden Flurstücken 140 und 146 in der Gemarkung Spindelweg in Rot an der Rot, welche sich im Eigentum der Bauherren befindet (siehe Abbildung 3).

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 24.05.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 22.11.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Ergänzungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 16.12.2022 liegt die Ergänzungssatzung vom 27.12.2022 bis 03.02.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. ANLAGEN

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom **17.05.2022**
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom **13.02.2023**

Beschluss durch den Gemeinderat  
Stadt Ochsenhausen, den

.....  
Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: **13.02.2023**

Planer:



### Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner