STADT OCHSENHAUSEN

Bebauungsplan

„Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Stand: 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011

AGP
Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

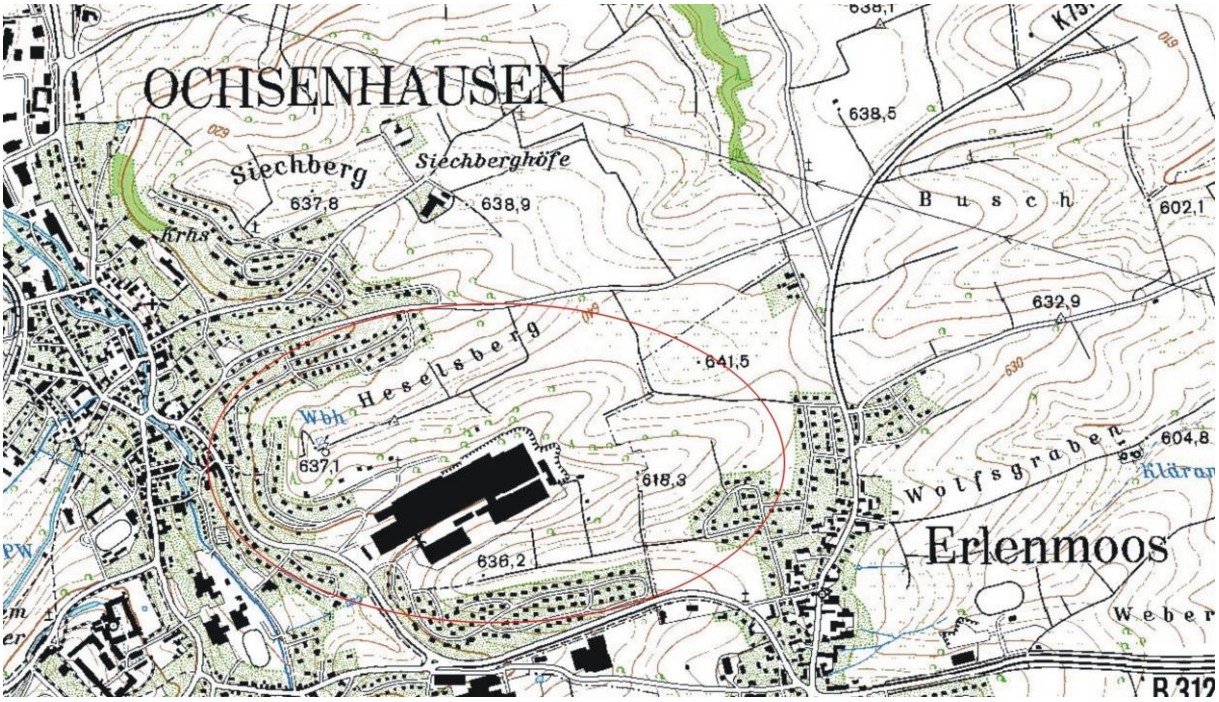
Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

STADT OCHSENHAUSEN

I) SATZUNG über den Bebauungsplan

„Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

Fassung vom: 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl.I S. 3018)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.10.2011 den Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 22.08.2011 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“, gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Ravensburg, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Ochsenhausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 22.08.2011
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.08.2011

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat
Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 11.10.2011 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GE

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: — § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
3 - höchstzulässige Geschoßfläche (GF) in m²
4 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
5 - höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN
6 - Bauweise

1.2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

(* Zahlenwerte sind nur Beispiele)

GR 1.200*

1.2.1 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und durch baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden.

GF 1.400 *

1.2.2 Höchstzulässige Geschossfläche in m² — § 16 (2) 2 BauNVO, § 20 (3,4) BauNVO

GH 637,70 *

1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 3,00 m zulässig.

1.3. Höhenlage der Gebäude — § 9 (2) BauGB

EFH 626,70 *

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN siehe Einschriebe im Plan.
Über- und Unterschreitungen der EFH sind bis zu 0,50 m zulässig.

1.4. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

o / a

1.4.1 offene / abweichende Bauweise — § 22 (2,4) BauNVO
abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 170 m zulässig.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

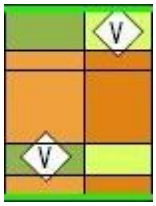
- offene Stellplätze,
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

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

Aufteilung der Verkehrsfläche in Lage und Höhe ist unverbindlich

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen / private Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen	private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsgrün	Verkehrsgrün
Geh- und Radweg	Geh- und Radweg
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
Verkehrsgrün	Verkehrsgrün
Gehweg	Gehweg
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie

1.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze **§ 9 (1) 11 BauGB**

Gemeinschaftsstellplätze sind nur in der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig.

1.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind **§ 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.9. Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig.

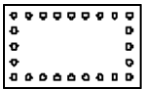
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

1.10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

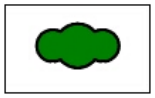
1.11. Private Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß Ziffer 12.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



1.12. Pflanzgebote Flächen **§ 9 (1) 25a BauGB**

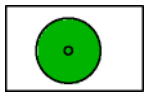
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



1.12.1 Pflanzgebot 1

Entlang der neu entstehenden Einschnittsböschungen sind Feldgehölze zu pflanzen. Dabei sind Pflanzen aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina agg.	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
o.ä.	



1.12.2 Pflanzgebot 2

Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen; locker zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
o.ä.	

1.12.3 Pflanzgebot 3

Grünflächen sind weitgehend naturnah mit heimischen artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände einzuhalten.
Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.
Gehölze, welche als Zwischenwirt und Ursache für die Feuerbranderkrankung (entspr. Feuerbrandverordnung vom 12.1985) BGBl. I, 1985 S. 2551 gelten, dürfen nicht verwendet werden.

1.13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche/-maßnahme **§ 9 (1) 20 BauGB**

1.13.1 Pflanzgebote § 9 (1) 20 BauGB

K1

- Anlage einer Retentionsfläche unterhalb der nach Süden exponierten Böschung sollte nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Die Entwicklung von wechselfeuchten Hochstaudenfluren entlang der Böschungen und anderen standortgerechten Pflanzengesellschaften ist hierbei wünschenswert.

K2

- Die entstehenden Einschnittsböschungen, suggerieren eine natürliche Geländestufe und könnten aufgrund ihrer Südexposition wertvolle Ausgleichsfunktionen übernehmen. Aus diesem Grunde sollte hier der natürlich anstehende Untergrund ohne Humusauflage belassen werden und hinsichtlich der Korngrößen heterogenes und nährstoffarmes Boden bzw. Gesteinsmaterial eingebracht werden, dass damit als geeignetes Substrat für ein Rohbodenbiotop fungiert.

K3

- Die Böschungsoberkanten sollten mit standortgerechten Feldgehölzen bepflanzt werden, die in ihrer Artenzusammensetzung denen der verlorengehenden Geländestufen entspricht.

  Auf diese Weise entwickelt sich eine wertvolle Habitatstruktur, insbesondere für die Vogelwelt. Um frühzeitig geeignete Nistmöglichkeiten (v.a. für Höhlenbrüter) zu bieten, sollten Nistkästen ausgebracht werden (vgl. Pflanzliste 1).

K4

- Entlang der Südseite des Gebäudekomplexes sollten lockere Gehölzgruppen gepflanzt werden. Diese übernehmen zugleich Lärm- und Sichtschutzfunktion

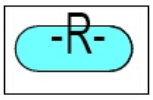
gegenüber naheliegender Wohngebiete von Erlenmoos (vgl. Pflanzliste 2).

1.13.2 Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Kerngebiet, wie vorgesehen, wiederverwertet werden.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.
- Stellplätze innerhalb des Betriebsgeländes sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.
- Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im modifizierten Trennsystem. Niederschlagswasser von Dachflächen darf dem Mischwasserkanal nicht zugeführt werden.

  Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück herzustellen (Retentionsmulden). Das Regenwasser mündet letztlich in der Rottum.
  Oberflächenwasser der LKW-Parkplätze und von dem Ladehof werden über einen Stauraumkanal gedrosselt abgeleitet und über einen Koaleszenzabscheider geführt, bevor es in einen Mischwasserkanal eingeleitet wird. Hierbei wird nur der erste Schmutzstoß dem Stauraumkanal zugeführt. Das danach anfallende Oberflächenwasser wird den Versicker- und Retentionsbecken zugeführt.
- Errichtung von Lärm-und Sichtschutzwällen südlich des Hallenkomplexes sowie zwischen PKW-Parkplatz und Max-Redelstein-Straße.

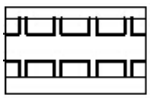
- Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdruckdampf-lampen verwendet werden.



1.14. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasser-ableitung sind als offene Mulden auszubauen.

Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen, Verkehrsflächen, Parkplätzen und dem Ladehof sowie Oberflächenwasser aus Grünflächen wird in Retentionsmulden eingeleitet, die im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Aus den Retentionsbereichen wird das Regenwasser gedrosselt zum Vorfluter Rottum abgeleitet.

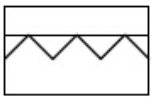


1.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 (1) 21 BauGB**

LR1 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Stadt Ochsenhausen
LR2 - Leitungsrecht Telekom, EnBW, Gas, Mischwasserkanal zugunsten der Versorgungsträger
LR3 - Leitungsrecht Zweckverband Wasserversorgung Rottumtal
LR4, LR5 - Leitungsrecht zugunsten der EnBW

1.16. Planbereich **§ 9 (7) BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

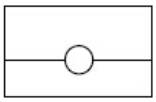
2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



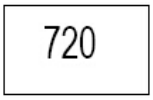
Anbauverbotsstreifen - 20,0 m an Bundesstraßen

3. Hinweise

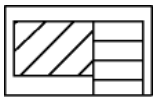
3.1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



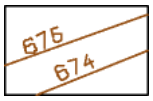
vorhandene Grundstücksgrenzen



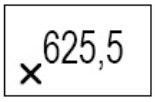
Flurstücksnummern



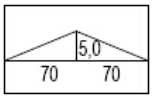
vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Geländehöhen in m über NN



geplante Geländehöhe



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtfelder
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und von Sichtbehinderungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Großkronige Bäume sind zulässig.

3.2 Regenwasser

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
- Eine Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist unzulässig.

3.3. Unterirdische Leitungen

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

3.4. Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 2 LBodSchAG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

3.5. Denkmalschutz

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3.6. Immissionen

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

3.7. Niederschlagswasserbeseitigung

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Sicker- und Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind hier nicht zulässig.

3.8. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal Null (NN).

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN / PLANUNGSALTERNATIVEN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
   - 7.1 VERKEHR
   - 7.2 VER- UND ENTSORGUNG
   - 7.3 MMISSIONSSCHUTZ - VERKEHR
   - 7.4 IMMISSIONSSCHUTZ - LANDWIRTSCHAFT
8. ALTLASTEN
9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB
11. FLÄCHENBILANZ
12. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

B) UMWELTBERICHT

C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

1. UMWELTBELANGEN
2. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
3. GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

D) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,86 ha, mit den Flurstücken oder Teilen der Flurstücke Nr. 2180, 2183, 2183/3, 2186, 2172, 2188, 2188/1, 2203, 2204, 2200/1,2199/3, 2206, 2217/2, 2207, 2211, 2213, 2214, 2215, 2225/1-3, 2226, 2227, 2228, 2530, 2531, 2531/1, 2532, 2532/1, 2500/3, 2221 und 2216/2+3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch landwirtschaftliche Flächen der Flurstücke oder Teilen der Flurstücke Nr. 2214, 2213, 2207, 2199/1+3, 2200/1, 2200/4 und durch Wohnbauflächen mit den Flurstücken oder Teilen der Flurstücke Nr. 2200/2, 2186, 2186/2, 2172, 2175/2,
Im Osten	durch die Gemarkungsgrenze von Erlenmoos
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 2533/1, durch das Grundstück Liebherr Flurstück Nr. 2221,
Im Westen	durch die Verkehrsfläche der B312 Flurstück Nr. 2180.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ochsenhausen kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Erlenmoos. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um überwiegend landwirtschaftliche genutzte Flächen. Die Grundstücke, die bebaut werden sollen, befinden sich im Besitz der Fa. Liebherr; die geplanten Verkehrsflächen sind größtenteils im Besitz der Stadt bzw. der Fa. Liebherr.

Im Plangebiet ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche der Fa. Liebherr vorgesehen. Die projektierte Erweiterungsfläche grenzt östlich direkt an den bestehenden Firmenstandort der Firma Liebherr an und dient der langfristigen Existenzfestigung dieses Betriebes. Teilbereiche der Erweiterungsfläche liegen auf der Gemarkung Erlenmoos.

Das Gelände im Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle auf, in Teilbereichen steigt das Gelände von Westen nach Südosten um bis zu 20,0 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der westliche Randbereich des Plangebietes in dem die Verkehrsanbindung geplant ist, befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne "Heselsberg“ vom 15.01.1976, geändert am 06.04.1977 und „Im Grund“ vom 01.07.1983, geändert am 15.11.1983. Diese Teilflächen stellen Verkehrsflächen und Gewerbeflächen dar. Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt, die betroffenen Bauleitpläne in diesen Teilbereichen zu ändern.

Die restlichen Flächen des Planbereichs liegen bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt innerhalb des räumlichen Erweiterungsbereiches der Fa. Liebherr „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
In einem Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren soll die künftige Darstellung an das projektierte Bauvorhaben angepasst werden. Die dadurch betroffene Ausgleichsthematik wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens inhaltlich abgehandelt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN / PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Liebherr - Hausgeräte Ochsenhausen GmbH plant den Bau eines ca. 25.000 m² großen Logistikzentrum auf angrenzender Fläche am firmeneigenen Werksgelände. Das neue Logistikzentrum dient ausschließlich der Lagerung und Distribution der vom Werk Ochsenhausen produzierten Fertiggeräten und soll die derzeit in 86842 Türkheim (14.000 m²) und 88451 Dettingen (6.000 m²) betriebenen Außenläger ersetzen.

Auf Grund der erheblichen Vorinvestitionen sind diese Erweiterungsschritte für die Firma Liebherr nur in Ochsenhausen zu verantworten auch unter dem Blickwinkel, dass die Firma Liebherr am Standort Ochsenhausen bleiben will. Planungsalternativen sind nicht gegeben, weil die Firma Liebherr am diesem Standort bereits in großem Umfang betriebliche Infrastruktur für eine Erweiterung geschaffen hat.

Durch den Bau des Logistikzentrums werden die LKW - Transporte in die oben genannten Außenläger entfallen. Es handelt sich hierbei (Stand 2007) um ca. 8.000 LKW - Ladungen bzw. 196.000 km Transportstrecke. Da die Befüllung des neuen Logistikzentrums über einen Verbindungstunnel (Fördertechnik) erfolgt, werden keine zusätzlichen LKW - Transporte generiert.

Das neue Logistikzentrum erhält zudem eine in die Halle integrierte Waggonanlage, die es erlaubt, eine zusätzliche Anzahl Bahnwaggons lärmgeschützt zu beladen.

Verbunden mit dem Bau des Logistikzentrums ist die Erweiterung bzw. Erneuerung der Parkplätze für LKW´s, so dass auch die temporär stattfindenden Ausweichfahrten (zusätzliche Parkmöglichkeit für LKW bei Überlastung des LKW - Parkplatzes im Werk) ins Gewerbegebiet Ochsenhausen (Fahrtroute führt mitten durch die Stadt) bzw. der Rückstau auf der Bundesstraße in Richtung Erlenmoos entfallen. Im Bereich der internen Zufahrt zum Gewerbegebiet wird darüber hinaus Richtung Nordost eine Anbindung an den geplanten PKW-Parkplatz erfolgen.

Der Betrieb des neuen Logistikzentrum erfolgt während der normalen Arbeitszeiten von Mo. bis Fr. ab 6.45 Uhr bis 15.30 Uhr, in Ausnahmefällen bis ca. 18.00 Uhr. Durchschnittlich werden ca. 60 LKW pro Tag verladen, das Tagesmaximum liegt bei ca. 100 LKW.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.01.2008 beschlossen, für diesen Bereich ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. In der Gemeinderatssitzung am 01.04.2008 wurde dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzung von Gebäudehöhen zur Integration des Gebäudes in die Topographie
- abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m
- landschaftliche Einbindung des großvolumigen Baukörpers durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen Anschluss von der Memminger Strasse aus.
Im Anschlussbereich zur Memminger Strasse sind bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Diese sind erforderlich um die geplante Erweiterungsfläche an öffentliche Verkehrsflächen anzubinden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich soll über ein modifiziertes Trennsystem mit folgenden Komponenten entwässert werden:
Vorgesehen ist, die Dachwässer der Halle und der Verkehrsflächen in Retentions- bzw. Sicker- und Retentionsbecken einzuleiten. Die Retentionseinrichtungen werden als offene Becken in Erdbauweise hergestellt. Vor der Einleitung in den Regenwasserkanal zum Vorfluter wird das gesamte Regenwasser über eine Sedimentationsanlage geführt. Sie wird als geschlossene Anlage im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze hergestellt. Aus topographischen Gründen kann der westliche Teil der Erschließungsstraße nicht über dieses System entwässert werden und wird deshalb an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.
Der erste Schmutzstoß der bei Beginn von Regenereignissen mit dem Oberflächenwasser von den Lkw-Parkplätzen und dem Ladehof anfällt, wird in einer Schmutzfangzelle aufgefangen. Die Entleerung der Schmutzfangzelle erfolgt nach Regenende. Dabei wird das Wasser über einen Koaleszenzabscheider geführt, bevor es in den Mischwasserkanal eingeleitet wird.
Das restliche Wasser wird ebenfalls einem Retentionsbecken zugeführt. Die Retentionsbecken werden neben der Versickerung auch durch die gedrosselte Ableitung von Regenwasser entleert. Der Regenwasserkanal mündet letztlich in der „Steinhauser Rottum“.
Bei Extremregenereignissen, die die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen überschreiten werden die Regenwasserabflüsse breitflächig über die Oberflächen der Zufahrtsstraße, und den öffentlichen Straßen „Im Grund“ Max-Redelstein-Straße, Memminger Straße und Grüner Weg in Richtung Rottum abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung ist durch Anschlüsse an die Fallleitung Kreuzhalde und die Möglichkeit des Anschlusses an die Verbindungsleitung zwischen dem Wasserwerk Heselsberg und dem HB Steinhausen gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

7.3 Immissionsschutz - Verkehr

In Folge der geplanten baulichen Erweiterung werden Verkehrszunahmen zu erwarten sein. Die verkehrlichen Auswirkungen sind für die im angrenzenden südöstlichen Bereich in ca. 120 m Entfernung befindlichen Wohnbebauung zumutbar und führen zu keiner negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Umfeldes.

Die Verkehrsflächen im Bereich der geplanten Halle wurden so platziert, dass sie von der Wohnbebauung abgewandt sind und durch die Halle und den geplanten Sicht- und Lärmschutzwall abgeschirmt werden. Eine schalltechnische Stellungsnahme in der die Auswirkungen der Planung untersucht wurden ist aufgestellt worden und ist dem Bebauungsplan beigefügt.

7.4 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt sich hier um Grünlandflächen. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest.
Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.
Durch den Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecken und von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung kommen auf Grund der Nähe zum Ortskern und der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht in Betracht.

Maß der baulichen Nutzung:
Mit Festsetzungen zu überbaubaren Grundflächen (GR), Geschossflächen (GF), Gebäudehöhen (GH) und Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden Bebauung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Ortsrand.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze der GRZ von 0,8.
Um den betrieblichen Erfordernissen der Firma Liebherr gerecht werden zu können, musste eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden. Über den bisher festgesetzten Umfang an überbaubaren Flächen hinaus ist keine weitere Bebauung beabsichtigt. Die Anhebung der GRZ ist bedingt durch die Erfordernisse der Firma Liebherr in bezug auf den Flächenbedarf für Fahrflächen, Rangierflächen, Anlieferflächen Stellplätzen und Fördertunnel.
Diese besonderen Rahmenbedingungen erfordern daher die Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7.
Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:
In Anbetracht der geplanten Fassadenabwicklung von ca. 150 m Länge, wird für die geplante Bebauung „abweichende Bauweise“ festgesetzt.
Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Vom 01.02.2008 bis 01.03.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vom 28.01.2008 bis 01.03.2008 die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Zusätzlich erfolgte am 05.03.2008 ein Erörterungstermin für Anwohner der betroffenen Baugebiete.

Am 01.04.2008 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.04.2008 lag der Bebauungsplan vom 12.04.2008 bis 13.05.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet, Gebäudeflächen / mit Vordächern	14.350 m²
Gewerbegebiet, befestigte Flächen	12.900 m²
Gewerbegebiet, Grünflächen, Böschungen, Retention	13.000 m²
Gewerbegebiet, Parkplatz an der Memminger Strasse	3.400 m²
Öffentl. Verkehrsflächen / Gehweg / Zufahrt neu	8.150 m²
Öffentl. Verkehrsgrünflächen, Böschungen, Mulden	6.650 m²
private Verkehrsflächen / Geh- und Radwege	5.450 m²
private Verkehrsgrünflächen, Böschungen, Mulden	4.700 m²
Fläche des Verfahrensgebietes	68.600 m²

12. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Umweltbericht und Allgemeine Vorprüfung nach Anlage 2 zum § 3 UVPG 3, SeeConcept – Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Überlingen 10.12.2010

2. Schalltechnische Stellungnahme Büro ACCON GmbH, Augsburg vom März 2008

B) UMWELTBERICHT

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben
Die Liebherr - Hausgeräte Ochsenhausen GmbH plant den Bau eines ca. 25.000 m² großen Logistikzentrums auf firmeneigenem Werksgelände, das dabei unmittelbar an das bereits vorhandene Werksgelände angrenzt und dabei topografisch tief in einen Höhenrücken einschneiden wird. Dieses neue Logistikzentrum dient ausschließlich der Lagerung und Distribution von im Werk Ochsenhausen produzierten Fertiggeräten und soll die derzeit in 86842 Türkheim (14.000 m²) und 88451 Dettingen (6.000 m²) betriebenen Außenlager ersetzen.

Rechtslage
Im Rahmen der Anpassung des deutschen Planungsrechtes an die EURichtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde das Baugesetzbuch novelliert und trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Damit ändert sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, wobei eine „integrative Umweltprüfung" den Kern der Neuerungen bildet.
So wird im neuen § 2 (4) BauGB definiert, wie die relevanten Umweltbelange im Bauleitplanverfahren in Zukunft berücksichtigt werden sollen. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem sogenannten „Umweltbericht" (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Bestandsanalyse
Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland entlang einer nach Südosten geneigten Hanglage.

Infolge der Ausbildung von drei parallel ausgerichteten und von Feldgehölzen bewachsenen Geländestufen (infolge karbonathaltiger Bindemittel zu Sandsteinen verfestigte Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse) entlang der südexponierten Hangzone, erfährt das Plangebiet eine auffallende morphologische und visuelle Gliederung.

Die Feldgehölze und Baumhecken dieser Geländestufen sind gemäß § 32 NatSchG BW geschützt und beinhalten in der Artenzusammensetzung neben verschiedenen Laubgehölzen vor allem bereichsweise auch ältere Eichen.

Im Unterschied zum intensiv genutzten Grünland sind die linear ausgerichteten Gehölzstrukturen insbesondere für die Vogelwelt von Bedeutung (z.B. potentielles Bruthabitat für Höhlenbrüter, Nahrungshabitat) und übernehmen überdies wichtige Funktionen im Biotopverbund mit der Umgebung. Sie sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht von hoher Bedeutung.

Aufgrund seiner Strukturausstattung (prägende von Feldgehölzen bewachsene Geländestufen, landwirtschaftliche Nutzflächen) besitzt das Plangebiet darüber hinaus eine insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild zwischen Ochsenhausen und Erlenmoos.

Für alle anderen betroffenen Schutzgüter sind allenfalls durchschnittliche Wertigkeiten (= Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung) festzustellen.

Auswirkungen
Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Dr. Hans-Liebherr“ kommt es v.a. bau- und anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme von Boden auf einer Fläche von rd. 4,1 ha. Im Plangebiet werden aus Sicht des Bodenschutzes hiervon insgesamt Standorte von einem vergleichsweise mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen betroffen.

Dennoch stellt der geplante Eingriff zunächst eine **erhebliche Beeinträchtigung** dar, da mit dem Verlust der feinsandigen Lehmböden die Bodenfunktionen gemäß §1 BodSchG weitgehend aufgehoben werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes und dem daraus resultierenden massiven Geländeeinschnitt muss desweiteren auch von hohen Beeinträchtigungen für die als „Geotop“ zu bezeichnenden markanten Geländestufen ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung des angestrebten weitgehenden Massenausgleichs und anderer Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen, lässt sich das Maß der Eingriffsschwere soweit reduzieren, dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ für das Schutzgut Boden nicht mehr ausgegangen werden muss.

Durch den Verlust der Feldgehölzstrukturen ist, auch wenn genaue Kenntnisse über z.B. streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie)/ „Rote Liste-Arten“ nicht vorliegen, ebenso für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von **erheblichen Beeinträchtigungen** auszugehen, da diese insbesondere für die Vogelwelt von Bedeutung sind.

Die Eingriffsfolgen lassen sich jedoch vermutlich durch Ausgleichsmaßnehmen soweit reduzieren, dass keine nachhaltigen Auswirkungen mehr verbleiben.

Aufgrund der topografischen Lage (nach Südosten geneigter Hang) des geplanten Gewerbegebietes sind Einsehbarkeiten insbesondere aus östlicher und südöstlicher Richtung zu erwarten (direkter Einblick vom nordwestlichen Siedlungsbereich von Erlenmoos).

Auch wenn die Halle, wie schon das bestehende Gebäude, deutlich in den Untergrund einschneidet, muss der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als Beeinträchtigung mittlerer bis hoher Intensität eingestuft werden. Im Zuge von Minimierungsmaßnahmen lassen sich auch hier Milderungen der Einsehbarkeiten erreichen.

Für alle übrigen betroffenen Schutzgüter (Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima, Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter) können, auch unter Berücksichtigung weiterer Kompensationsmaßnahmen, erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Zum Teil ergeben sich auch Aufwertungen, wie z.B. für das Schutzgut Mensch, in dem durch den Wegfall des LKW-Transportverkehrs zwischen den Außenlagern sowie temporärer Ausweichfahrten von einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation ausgegangen werden kann.

Ausgleichskonzept
Durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. die Anlage eines Feldgehölzes entlang der Einschnittsböschung (Anbringung von Nistkästen), die Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser (ökologische Gestaltung), Pflanzgebote für die privaten Grünflächen oder die Entsiegelung einer Fläche (Fl.st. 2183), können Eingriffsfolgen bereits innerhalb des Plangebietes frühzeitig verringert bzw. kompensiert werden.

Da jedoch nicht alle Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, sind v.a. für die besonders betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich.

Zur Verbesserung der Biotopvielfalt in der ausgeräumten Landschaft des Untersuchungsgebietes sollen so auf östlich des Plangebietes befindlichen Flächen Brachen und Sukzessionsflächen, in Ergänzung mit einer Feuchtzone (u.a. Kleinstgewässer) entwickelt werden.

Durch Umsetzung dieses Maßnahmenkonzeptes können sie Eingriffsfolgen damit insgesamt als ausgeglichen gelten.

C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- **UMWELTBELANGEN**
- **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- **GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN**

Umweltbelange
Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß im Rahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes der Liebherr - Hausgeräte Ochsenhausen GmbH, in nordöstlicher Richtung, **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insgesamt nicht zu befürchten** sind.

Im Zuge der Inanspruchnahme von **Boden** ist zwar zunächst von erheblichen Auswirkungen auszugehen (v.a. markanter Böschungseinschnitt und Erdmassenabtrag, weitgehender Verlust der Bodenfunktionen), doch ergibt sich durch einen sachgemäßen Umgang mit dem Boden und einer weitest gehenden Wiedereinbringung vorort, die Möglichkeit diesen Eingriff in seiner Schwere so zu relativieren, dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht ausgegangen werden muss.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** sind nach vorliegender Datenlage hohe Beeinträchtigungen v.a. für die von linearen Feldgehölzen bewachsenen Geländestufen (geschützt gem. § 32 NatSchG BW) zu befürchten. Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich jedoch hier, wie auch für das Schutzgut Landschaftsbild (Gefahr der Einsehbarkeit) die Möglichkeit die Eingriffsfolgen so zu minimieren, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Für die **übrigen betroffenen Schutzgüter** muss, unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen (z.B. Regenwasserbehandlung, Lärm- und Sichtschutzwälle, Teilentsiegelungen), mit wesentlichen und nachhaltigen Auswirkungen nicht gerechnet werden. Zum Teil ergeben sich auch Aufwertungen, wie z.B. für das **Schutzgut Mensch**, in dem durch den Wegfall des LKW-Transportverkehrs zwischen den Außenlagern sowie temporärer Ausweichfahrten von einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation ausgegangen werden kann.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen von Bürgern zur Verkehrserschließung, Lärmemissionen und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend in der Planung berücksichtigt.

Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege zur Installation von Photovoltaik-Modulen auf den Flachdachbereichen und Anregungen zum Umweltbericht und Bodenschutz wurden berücksichtigt.

Anregungen des Landratsamtes Biberach – Untere Naturschutzbehörde zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, – Untere Denkmalschutzbehörde zu örtlichen Bauvorschriften, - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz zum Schallschutz, - Wasserwirtschaftsamt zu Regenwasserbehandlung, - Kreisforstamt zum Waldausgleich wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Sonstige Hinweise und redaktionelle Änderungsvorschläge der Behörden wurden berücksichtigt.

Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben
Der Bebauungsplan entwickelt sich zum einen aus der Erfordernis, das neue Logistikzentrum in funktionaler Nähe zum bestehenden Betrieb der Firma Liebherr – Hausgeräte Ochsenhausen GmbH zu errichten (z.B. durch Erweiterung bzw. Erneuerung der LKW-Parkplätze).
Die Standortauswahl des Logistikzentrums in Ochsenhausen bedingt zudem in erster Linie den Wegfall des bisherigen Transportverkehrsaufkommens an die Außenlager in Türkheim und Dettingen, sodass die vorgesehene Erweiterung unter diesem Aspekt, im Sinne der Umweltvorsorge, zu betrachten ist.
Andere, räumlich entfernte Alternativen und Erschließungsstrukturen würden einem zusätzlichen LKW-Verkehrsaufkommen Vorschub leisten. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenhausen (2000) liegen für die Fläche keine Ausweisungen vor.
Andere Erschließungsstrukturen der neuen Halle lassen sich aufgrund der vor Ort bereits gegebenen Straßenverläufe und topografischen Verhältnisse nicht sinnvoll entwickeln.

D) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.
Im Folgenden werden relevante Aspekte aufgeführt, denen bei dem zu beschreibenden Konzept zur Umweltüberwachung, besondere Berücksichtigung gebührt.
Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach spätestens 5 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung überprüft.

- Überprüft werden sollten die als Minderungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gehölzpflanzungen (v.a. Feldgehölze) hinsichtlich ihrer Entwicklung (vgl. K 2, K 4).

- Die als Minderungsmaßnahme im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehenen Retentionsbecken sind zur Vermeidung von Störfällen auf ihre Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren (z.B. regelmäßige Kontrollen v.a. der Notüberlaufe zu gewährleisten); Überprüfung der sich entwickelnden Staudenfluren (K 1).

- Selbständige Auffüllungen in freier Landschaft mit einer Fläche von mehr als 300 m² oder einer Höhe von mehr als 3 m sind bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Um Auffüllungen in freier Landschaft und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu verhindern, ist die sinnvolle Wiederverwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Erdaushubmaterial zu gewährleisten. Hinsichtlich der sinnvollen Wiederverwendung von anfallendem Überschuss an Erdaushubmaterial, ist der Bedarf an Erdaushub zu Rekultivierungszwecken in Kiesgruben vorrangig zu prüfen. In Kiesgruben darf jedoch nur reines, mineralisches und unbelastetes Erdaushubmaterial ohne jegliche Verunreinigungen mit Bauschutt, Asphalt, o. ä. verwendet werden.“

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 22.08.2011

Planer:

AGP
Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

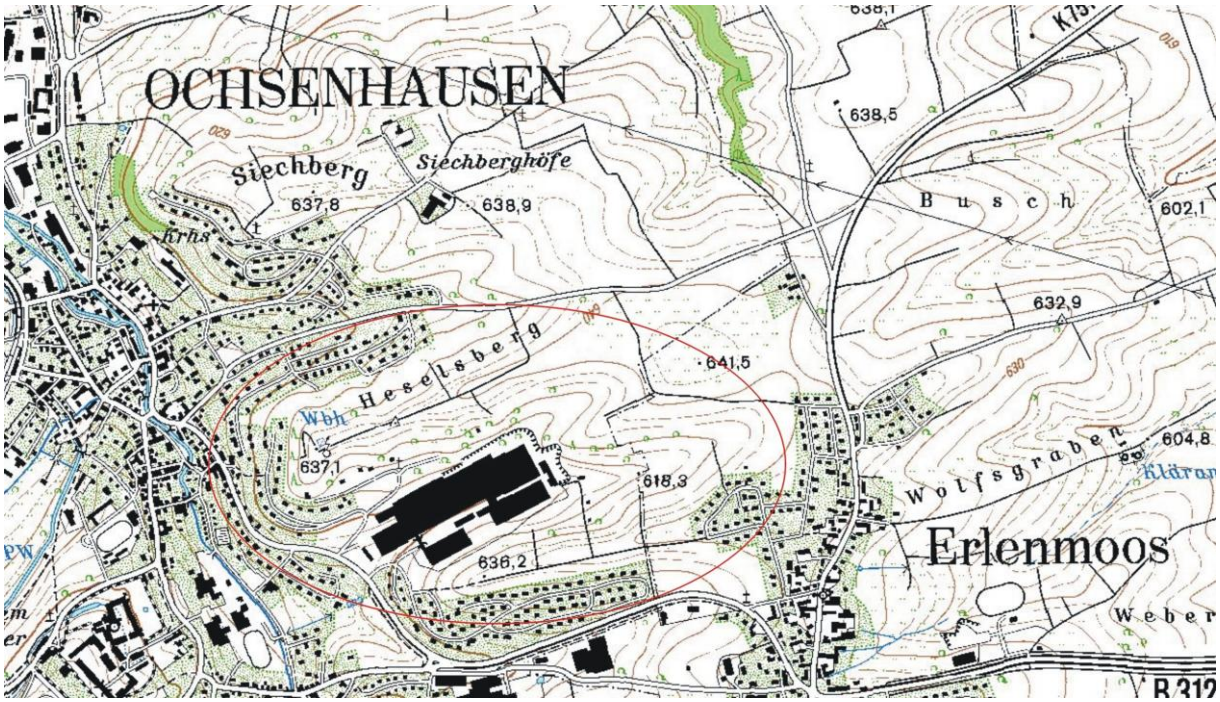
Ravensburg, den . . . . . .
Josef Kaiser, Büro AGP

STADT OCHSENHAUSEN

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

Fassung vom: 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBbl. S. 582 ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S.185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.10.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“, gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Ravensburg, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Ochsenhausen, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 22.08.2011
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 22.08.2011

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 11.10.2011 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Grelle Farben und verspiegelte Glasflächen.

1.2 Dachform und Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

1.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.
Grelle und glänzende Materialien und Farben sind nicht zulässig.
Sollten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) gewünscht werden, sind Einzelgenehmigungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu beantragen.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigten Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze für PKW sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

1.5 Einfriedungen — § 74 (1) 3 LBO

Diese sind als Metallgitterzaun oder Maschendrahtzaun max. 2,5 m hoch zulässig. Der obere Zaunabschluss kann mit einem gespannten Stacheldraht ausgeführt werden.
Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

1.6 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen und beleuchtete Werbeanlage sind genehmigungspflichtig. Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Es sind nach unten strahlende Natriumdampfniederdruckleuchten zu verwenden.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011

2.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,86 ha, mit den Flurstücken oder Teilen der Flurstücke Nr. 2180, 2183, 2183/3, 2186, 2172, 2188, 2188/1, 2203, 2204, 2200/1,2199/3, 2206, 2217/2, 2207, 2211, 2213, 2214, 2215, 2225/1-3, 2226, 2227, 2228, 2530, 2531, 2531/1, 2532, 2532/1, 2500/3, 2221 und 2216/2+3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch landwirtschaftliche Flächen der Flurstücke oder Teilen der Flurstücke Nr. 2214, 2213, 2207, 2199/1+3, 2200/1, 2200/4 und durch Wohnbauflächen mit den Flurstücken oder Teilen der Flurstücke Nr. 2200/2, 2186, 2186/2, 2172, 2175/2,
Im Osten	durch die Gemarkungsgrenze von Erlenmoos
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 2533/1, durch das Grundstück Liebherr Flurstück Nr. 2221,
Im Westen	durch die Verkehrsfläche der B312 Flurstück Nr. 2180.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ochsenhausen kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Erlenmoos. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um überwiegend landwirtschaftliche genutzte Flächen. Die Grundstücke, die bebaut werden sollen, befinden sich im Besitz der Fa. Liebherr; die geplanten Verkehrsflächen sind größtenteils im Besitz der Stadt bzw. der Fa. Liebherr.

Im Plangebiet ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche der Fa. Liebherr vorgesehen. Die projektierte Erweiterungsfläche grenzt östlich direkt an den bestehenden Firmenstandort der Firma Liebherr an und dient der langfristigen Existenzfestigung dieses Betriebes. Teilbereiche der Erweiterungsfläche liegen auf der Gemarkung Erlenmoos.

Das Gelände im Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle auf, in Teilbereichen steigt das Gelände von Westen nach Südosten um bis zu 20,0 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der westliche Randbereich des Plangebietes in dem die Verkehrsanbindung geplant ist, befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne "Heselsberg“ vom 15.01.1976, geändert am 06.04.1977 und „Im Grund“ vom 01.07.1983, geändert am 15.11.1983. Diese Teilflächen stellen Verkehrsflächen und Gewerbeflächen dar. Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt, die betroffenen Bauleitpläne in diesen Teilbereichen zu ändern.

Die restlichen Flächen des Planbereichs liegen bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Dachform und zu Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung und zur Landschaft sicherzustellen.
Die Gestaltungsvorschrift lässt für die Gewerbebebauung als Dachform das Flachdach zu.

Die Festsetzung der Einfriedungen und deren Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, Straßenraumgestaltung und des Betriebsschutzes erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Vom 01.02.2008 bis 01.03.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vom 28.01.2008 bis 01.03.2008 die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Zusätzlich erfolgte am 05.03.2008 ein Erörterungstermin für Anwohner der betroffenen Baugebiete.

Am 01.04.2008 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.04.2008 lag der Bebauungsplan vom 12.04.2008 bis 13.05.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 22.08.2011

Planer:

AGP
Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Ravensburg, den . . . . . .
Josef Kaiser, Büro AGP

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	**am**	**15.01.2008**
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	**am**	**01/08.02.2008**
3. Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	**am**	**01/08.02.2008**
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Erörterungstermin für Anwohner am 05.03.2008	**vom** **bis**	**01.02.2008** **01.03.2008**
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	**vom** **bis**	**28.01.2008** **01.03.2008**
6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	**am**	**01.04.2008**
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	**am**	**04.04.2008**
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 11.01.2008 / 19.03.2008 gem. § 3 (2) BauGB	**vom** **bis**	**12.04.2008** **13.05.2008**
9. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	**am**	**11.10.2011**

Ochsenhausen, den . . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

10. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach erteilt **mit Verfügung vom . . . . . .**
AZ. . . . . .

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften **am . . . . . .**

Ochsenhausen, den . . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

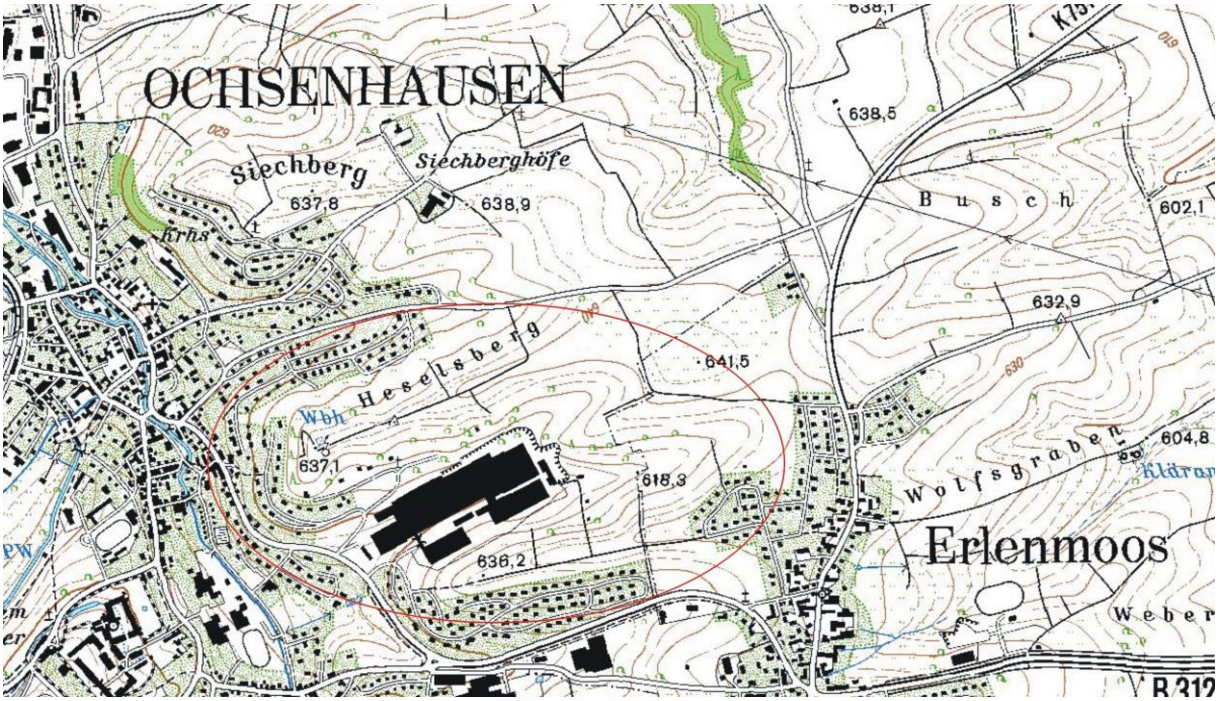
STADT OCHSENHAUSEN

III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

Fassung vom: 11.01.2008 / 19.03.2008 / 22.08.2008 / 31.10.2008 / 22.08.2011

- zum Satzungsbeschluss –



Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
Email assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12.04.2008 – 13.05.2008 sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Bauherr: Gemeinde Ochsenhausen

Projekt: 5817

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dr.-Hans-Liebherr“ mit Änderungen der Bebauungspläne „Im Grund“ und „Heselsberg-Änderung“

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:	
1.1 Deutsche Telekom 27.05.2008	
1.2 LRA Landwirtschaftsamt 11.04.2008	
1.3 RP Tübingen – Denkmalpflege 28.04.2008	
1.4 IHK Ulm 09.04.2008	
2. Stellungnahmen gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein	
2.1 RP Tübingen 06.05.2008	
zu Abwägung Ziff. 2: Durch das geplante Vorhaben gehen auf einer Fläche von ca. 1,4 ha die vorhandenen Bodenfunktionen vollständig durch Versiegelung verloren. Ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut Boden ist in den Planunterlagen weiterhin nicht erkennbar. Der fachgerechte Umgang mit Boden im Zuge der Verwertung kann einen Beitrag dazu leisten, weitere Eingriffe in Böden durch z. B. unsachgemäßen Auftrag von Bodenmaterial auf Böden zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Annahme eine sachgerechte Verwendung allein könne sich schon minimierend auf durch Versiegelung und Abtrag entstandene Funktionsverluste auswirken beruht jedoch ganz	Östlich an das Plangebiet sollen Brachen und Sukzessionsflächen entwickelt werden, die in der ausgeräumten Feldflur zwischen Ochsenhausen und Erlenmoos einen wertvollen Lebensraum für Tiere darstellen (v. a. Vögel) und landschaftstypisch sind. Ergänzend hierzu ist die Anlage einer Feuchtzone am Geländetiefpunkt vorgesehen (u. a. Kleinstgewässer), so dass die Biotopvielfalt weiter optimiert wird. Infolge dieser Maßnahme wird insbesondere auch das Schutzgut Boden profitieren. Die geplante <u>Wiederverwertung von</u>

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
offensichtlich auf einer Fehlinterpretation der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, UM 2006".	Bodenmaterial Vorort wird nicht als „Ausgleich“ für den Verlust verlorengegangener Bodenfunktionen bewertet, sondern ist, wie im Umweltbericht unter 6.1 bzw. 6.2 dargestellt, im Sinne von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu betrachten.
Auf der Einschnittsböschung gehen durch Bodenabtrag ebenfalls Bodenfunktionen nachhaltig verloren. Gemäß Umweltbericht (S. 19) sind bzgl. der Funktion "Standort für natürliche Vegetation" Böden mit nur geringer Bedeutung vorzufinden. Insofern erscheint eine diesbezügliche Kompensation für das Schutzgut Boden nicht angemessen.	Diese Maßnahmen sind, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Plangebiet lediglich Böden mit geringem bis mittlerem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen vorhanden sind (vgl. 2.3), geeignet, den Kompensationsbedarf der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden von vornherein erheblich zu verringern (vgl. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-regelung“, UM BW Juni 2006, Ziff. 1 Abs. 1).
Auf die Stellungsnahme des Regierungspräsidiums zum Bodenschutz vom 26.02.2008, Az. w. o. wird Bezug genommen.	Im Rahmen der zu belassenden, südexponierten Einschnittsböschungen (Maßnahme K3) sollte auf eine Humusauflage verzichtet werden, da so Extremstandorte geschaffen werden könnten, die insbesondere die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ aufwerten könnten vgl. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, UM BW Juni 2006, Ziff. 4). Diese Maßnahme an der Einschnittsböschung erscheint insbesondere als Kompensation für die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ geeignet, da entsprechende Extremstandorte im Naturraum nur vergleichsweise selten ausgebildet sind (vgl. Arbeitshilfe „Boden“ Ziff. 4 Abs. 2 und 7).
	Darüber hinaus werden die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden durch geplante Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgenommen (vgl. A1 und A 2), denen eine schutzgutübergreifende Multifunktionalität zu Grunde liegt.
2.2 EnBW 03.04.2008	
wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Unsere am 26.02.2008 abgegebene Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Keine Abwägung erforderlich. EnBW wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2.3 Landratsamt Biberach 05.05.2008	
I. Untere Naturschutzbehörde	
Es werden keine Einwendungen erhoben: Es ist Folgendes zu beachten: Der Eingriff ist vollständig auszugleichen (5000 Wertpunkte LuBW). Die Entfernung von nach § 32 Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Feldgehölzen muss wie geplant durch Anlage gleichartiger Biotope ersetzt werden (§32 Abs.4 Nr.3 LNatSchG). Eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist dem Umweltbericht hinzuzufügen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf geeignete Weise festzusetzen.	Die erforderliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz (nach § 1 a BauGB) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Ausgleichsflächen werden im Umfeld des Plangebietes (v.a. Heselberg) umgesetzt werden. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung ist in den Umweltbericht integriert.
II. Untere Denkmalschutzbehörde	
Ziffer 11.3.3 der Örtlichen Bauvorschriften (Dacheindeckung) wurde bezüglich der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen noch nicht geändert. Dieser Punkt ist entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat Denkmalpflege zu überarbeiten.	Anregung ist berücksichtigt, die ÖBV wurden entsprechend geändert.
III. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz	
Zum Bebauungsplan: Nach der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik ACCON GmbH werden die Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgeräusche aus der Erschließungsstraße entsprechend der 16. BlmSchV ohne Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Auch der von der geplanten Anlage ausgehende Gewerbe- und Anlagenlärm (LKW- Rangieren, Verladearbeiten, An- und Abfahrten) unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.	Keine Abwägung erforderlich.
(Zur Querspange Ortsumfahrung: Bei der Realisierung der "Spange" zu einer zukünftigen Ortsumfahrung der B312 werden nach der Prognose die Grenzwerte an der nächstliegenden Wohnbebauung gerade noch eingehalten. Auf dem unbebauten Grundstück Flurstück-Nr. 2186/2 werden die Grenzwerte überschritten.	Keine Abwägung erforderlich.
Die Untersuchung eines möglichen Lärmschutzwalles ab der Einmündung Max-Redelstein-Straße bis zur Einmündung Im Grund zeigt, dass die Abschirmwirkung an den am stärksten betroffenen Immissionsorten vergleichsweise gering ist. Es wird empfohlen die Auswirkungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand/Wall) im Bereich nach der Einmündung B312 bis zum Abzweig	Ein Wall im Bereich westlich der Max-Redelstein-Straße erscheint bei den gegebenen topografischen Verhältnissen der aktuellen Planung nicht zweckmäßig. Schon wegen des freizuhaltenden Einfahrtbereichs (von der Max-Redelstein-Straße zur Erschließungsstraße) ist aber offensichtlich keine nennenswerte Lärmminderung erzielbar. Sollte ein konkreter Vorschlag für einen Wall bestehen, können wir die Berechnungen auf

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Max-Redelstein-Straße zusätzlich zu untersuchen. Der Gutachter geht bei der Prognose "Spange" davon aus, dass der überwiegende Anteil an Lkws zur und von der geplanten Logistikhalle die Spange in Richtung Norden befahren und somit keinen relevanten Beitrag über den Rahmen der prognostizierten Verkehrsmenge verursacht. Durch die bestehende Firma Liebherr Hausgeräte GmbH und durch die Firma Südpack ist davon auszugehen, dass ein größerer Anteil LKW die Spange befahren. Ob dieses erhöhte Verkehrsaufkommen in der Verkehrsmengenprognose enthalten ist, ist nicht ersichtlich und ist ggf. zu prüfen.)	Grundlage einer neuen Planung aktualisieren. Der Anteil der Lkw der bestehenden Fa.Liebherr und der Fa. Südpack dürfte mit den Ansätzen aus der Verkehrsprognose (DTV 6.500 Kfz/24h) und dem unterstellten Lkw-Anteil (nach RLS-90 für Gemeindeverbindungsstraßen: 10% tags, 3% nachts) abgedeckt sein. Die dem Logistikzentrum zugeordneten Lkw (Quelle/Ziel: regional, national, international) werden vermutlich alle den direkten Weg von/zur B 312 über die Spange nach Norden benutzen. Sollten detaillierte Verkehrsprognosen mit ausgewiesenem Lkw-Anteil für den Tag- und Nachtzeitraum vorliegen, können wir die Berechnungen aktualisieren.
IV. Wasserwirtschaftsamt	
Abwasser Um die gesicherte äußere Erschließung nachzuweisen, ist im Rahmen des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass es bis zu einem Bemessungsregen mit 10-jähriger Wiederkehrdauer zu keiner Überflutung von Privatgrundstücken, insbesondere im Bereich der Zufahrtsstraße und den öffentlichen Straßen "Im Grund", Max-Redelstein-Straße, Memminger Straße und Grüner Weg (siehe Bebauungsplan vom 11.01.2008 und 19.03.2008, Punkt 7.2) kommen kann.	Die Anregung ist berücksichtigt. Im Rahmen der Planung wurde ein 20-jähriges Regenereignis berücksichtigt. Anfallende Regenwasser können über die geplanten Regenwassermulden und die Kanalisation abgefangen werden.
V. Kreisforstamt	
Durch die Baumaßnahme wird Wald in größerem Umfang betroffen. Teile des Waldes wurden bereits entfernt. Da es sich bei dem Wald um ökologisch wertvolle Laubholz Hangbestockungen gehandelt hat, muss eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,5 geleistet werden. Von der Stadt bzw. vom Bauherrn sind Anträge auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechende Ersatzaufforstungsflächen vorzu-schlagen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 18.02.2008 verwiesen.	Der Ausgleich für Waldflächen erfolgt v.a. im Umfeld des Plangebietes und ist mit der Forstbehörde abgestimmt. Verlust: rd. 8.200 m^2 Ausgleich: rd. 16.000 m^2

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2.4 Thüga 14.04.2008	
Im Bebauungsplan Dr. Hans-Liebherr befindet sich in der Max-Redelstein-Straße und in der Zufahrtstraße Grund bereits eine Gasleitung, die bei der Planung zu berücksichtigen ist (unser Schreiben vom 04.02.2008) Das Logistikzentrum werden wir über die bestehende Produktionshalle der Firma Liebherr anschließen. Wir bitten Sie, uns bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Keine Abwägung erforderlich. Thüga wird am weiteren Verfahren beteiligt.
2.5 Kabel BW 23.04.2008	
Gegen die von Ihnen geplante Maßnahme bestehen von unserer Seite keine Einwände, Anregungen oder Bedenken. Die Kabel BW unterhält ein Kabel in der Straße "Im Grund" das von der Memminger Straße abzweigt und den Verteilerschrank an der Kreuzung Max-Redel-Stein-Straße, Im Grund versorgt. Das Kabel muss mit der geplanten Baumaßnahme umgelegt werden.	Keine Abwägung erforderlich.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
3. Bürgerbeteiligung	
3.1 Armin Birkhofer, Hörsgarten 18 16.04.2008	
Sehr geehrte Damen und Herren,	
die Auslegung vom 12.04.2008 bis 13.05.2008 des oben genannten Bebauungsplanes bzw. Bebauung "Dr. Hans-Liebherr-Erlenmoos" habe ich im Mitteilungsblatt-Erlenmoos vom 04.04.2008 zur Kenntnis genommen.	
Mit dem Bau des oben genannten Lager- und Logistikzentrums bin ich nicht einverstanden!	
Die natürliche Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert werden durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt, zudem wird das Orts- und Landschaftsbild durch das Lager- und Logistikzentrum verunstaltet.	
Durch den Bau des Lager- und Logistikzentrums entstehen folgende Schäden:	
- Markanter Geländeeinschnitt (Büsche, Bäume und Geländestufen verschwinden)	Vgl. Umweltbericht (Umweltauswirkungen)
- Verarmung der Arten- und Strukturvielfalt (Fauna/Flora und vor allem Tierarten)	Vgl. Umweltbericht (Umweltauswirkungen)
- Der Lärm durch den Betrieb des Lager- und Logistikzentrums wird bei Tag und Nacht stören	Lärmschutz siehe Abwägung Landratsamt Biberach Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz.
Beim Industrie- und Gewerbelärm wird sowohl der Betriebslärm als auch der Lärm des Verkehrs von Straßen und Schienenfahrzeugen gezählt. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie Geräusche der von Kunden -, Liefer- und Betriebsfahrzeugen die bei der Ein- und Ausfahrt in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung (Lärmimmission) zu erfassen und zu beurteilen.	Das künftige Verkehrsaufkommen ist in der schalltechnischen Stellungnahme beschrieben. Nach der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik ACCON GmbH werden die Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgeräusche aus der Erschließungsstraße entsprechend der 16. BlmSchV ohne Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Auch der von der geplanten Anlage ausgehende Gewerbe- und Anlagenlärm (LKW- Rangieren, Verladearbeiten, An- und Abfahrten) unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.
Geräusche des An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden.	
Der Hörsgarten in 88416 Erlenmoos ist ein allgemeines Wohngebiet. Die Häuserreihe 16,18,20 und 22 ist straßentechnisch ohne Vorbelastung, die Entfernung zum geplanten Betriebsgrundstück beträgt ca. 350 Meter. Der Abstand zur geplanten Zufahrtstraße "Liebherr" und spätere Verbindungsstraße Ochsenhausen zur	Unsere Stellungnahme vom 10.04.2008 weist für die nächstgelegenen Immissionsorte in Erlenmoos Beurteilungspegel von 46 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts aus. Die Immissionsrichtwerte werden unter-schritten.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
neuen B 312 ist im 500 Meter Radius. (Die Verbindungsstraße läuft überwiegend auf Gemarkung Ochsenhausen). Zu beachten ist hier das Bundesimmissionsschutz-gesetz § 1 und 3 in Verbindung mit § 50 und die TA Lärm	Dabei wurde die Zufahrt ab "Am Grund" in die Beurteilung der Gewerbegeräusche einbezogen ("Privatstraße"). Relevante Geräuschein-wirkungen von der Erschließungsstraße (westlich "Im Grund", öffentliche Straße) können ausgeschlossen werden.
- Das Landschaftsbild wird Technisch geprägt sein (Unattraktiv). Der Eingriff bedeutet für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung (zur Anlage sende ich Ihnen das jetzige Landschaftsbild mit, siehe auch Umweltbericht Bebauungsplan "Dr.-Hans-Liebherr" Erlenmoos Seite 34 + 35 bis 13.04.2008 und ab 14.04.2008 auf Seite 23 + 24)	Das Vorhaben führt, wie im Umweltbericht beschrieben, zu einer Verarmung der Strukturvielfalt und technischen Überprägung der Landschaft. Im Zuge von Kompensationsmaßnahmen, die sich in erster Linie als Eingrünungsmaßnahmen verstehen und zugleich Lärm- und Sichtschutzfunktionen übernehmen, lassen sich die Eingriffsfolgen jedoch soweit reduzieren, dass in der Summe, vor allem nach vorangeschrittener Entwicklung der Gehölzstrukturen, erhebliche Beeinträchtigungen nicht (mehr) befürchtet werden müssen.
- Negative Folgen für die Wohn- und Wertqualität der angrenzenden Grundstücke und Gebäude. Viele bebaute Grundstücke in der Fichtenstraße und im Hörsgarten in 88416 Erlenmoos sind stark betroffen. Die stabile Lebens- und Wohnqualität wird durch den Bau und den Betrieb des Lager- und Logistikzentrums stark beeinträchtigt.	s.o.
Welchen Ausgleich erhalten wir, die betroffenen Anwohner in Erlenmoos?	
- der Wertverlust der betroffenen Grundstücke und Häuser, der durch das Gebäude und den Betrieb (Lärm) des Lager- und Logistikzentrums entsteht sollte bei der Planung berücksichtigt werden und den Eigentümer der betroffenen Grundstücke und Häuser angemessen ersetzt werden. - die bisher stabile Lebens- und Wohnqualität wird schwer ersetzbar sein!	Stellungnahme zu evtl. Veränderungen von Werten siehe Anlage 3 „Wertveränderung“.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
3.2 RA Peter Schierhorn für 06.05.2008 **Anna Elisabeth Bock, Flst. 2186** **Britta und Jochen Bock, Flst. 2186/2**	
1. Obwohl die Planung als Angebotsplanung im Wege eines "normalen" Bebauungsplanes ausgestaltet ist, handelt es sich in Wahrheit um einen vorhaben-bezogenen Bebauungsplan, welcher ausschließlich die Errichtung einer Logistikhalle der Firma Liebherr ermöglichen soll. Dieser Charakter der Planung wird auch dadurch verdeutlicht, dass ausweislich der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Ochsenhausen **vom** 04.04.2008 nunmehr der rückwärtige Teil der geplanten Erschließungsstraße ab Einmündung der Straße „Im Grund" als Privatstraße vorgesehen ist. Unabhängig davon, dass es sich bei der Straße ab dieser Stelle praktisch nur um eine private Grundstückszufahrt handelt, lässt sich auch das Planungsbedürfnis für den öffentlichen Teil der Erschließungsstraße nur mit den Bauabsichten der Firma Liebherr begründen. Denn das Baugebiet, in dem sich die Grundstücke meiner Mandanten befinden, ist schon bislang durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, benötigt somit keine neue Straßenführung.	Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird nicht nur damit begründet, dass mit der neuen Erschließung und der Schaffung von gewerblichem Bauland der Fa. Liebherr ermöglicht wird, ein Logistikzentrum zu errichten. Es geht zum einen grundsätzlich darum, mit dem Bebauungsplan den Standort des mit Abstand größten Arbeitgebers in Ochsenhausen langfristig zu sichern. Es ist bekannt, dass die Fa. Liebherr an anderen Standorten im Ausland, etwa in Bulgarien, Produktionsstätten betreibt, welche maßgeblich zum Gesamtumsatz der Sparte Kühl- und Gefriergeräte beitragen. Durch die neue Investition in einer Größenordnung von mehr als 20 Mio. € wird die Grundlage für den Erhalt der Arbeitsplätze geschaffen sowie für eine Modernisierung und auch eine Betriebsoptimierung gesorgt. Zum anderen erfüllt die neue Erschließungsstraße mehrere Funktionen. Die frühere Erschließung der Max-Redelsteinstraße und des Baugebiets „Im Grund“ war geprägt durch parkende Fahrzeuge, insbesondere durch Beschäftigte der Fa. Liebherr, weshalb es häufig zu Beanstandungen kam. Die neue, deutliche breitere Erschließungsstraße in Verbindung mit einem verbesserten Parkplatzangebot innerhalb und außerhalb des Firmengeländes trägt maßgeblich zur Verbesserung des fließenden und des ruhenden Verkehrs bei. Auch wenn für den letzten Teilabschnitt der Erschließungsstraße eine Privatstraße ausgewiesen ist, ändert diese Festsetzung nichts an der Tatsache, dass die gesamte Erschließungsstraße einschließlich der Privatstraße künftig als Teil der geplanten Umgehungsstraße vorgesehen ist, was im Übrigen auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie im mit der Fa. Liebherr abgeschlossenen Erschließungsvertrag zum Ausdruck kommt. Unabhängig davon belegt ein Schreiben an die Fa. Liebherr vom 22.07.2008, dass zu diesem Zeitpunkt die Absicht bestand, diesen Teil der Straße ebenfalls öffentlich zu widmen.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2. Der ausschließlichen Privatnützigkeit des Bebauungsplans kommt aber auch deshalb besondere Bedeutung zu, weil mit der Erschließungsstraße ein nicht unwesentlicher Teil des meiner Mandantin gehörenden Grundstücks Flst. Nr. 2186 in Anspruch genommen werden soll. Zwar entfaltet ein Bebauungsplan, anders als eine straßenrechtliche Planfeststellung, keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Gleichwohl muss im Rahmen der Bauleitplanung das private Interesse an der Erhaltung des grundrechtlich geschützten Eigentums mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Eine Planung vermag sich über dieses Interesse umso weniger hinwegzusetzen, wenn in der anderen Waagschale gleichermaßen nur ein privates Interesse an der Realisierung des Bebauungsplans liegt. Diesem für die Planung sprechenden Privatinteresse kommt nicht schon deshalb ein höheres Gewicht zu, weil es sich um das wirtschaftliche Interesse eines großen Industriebetriebes handelt. Vielmehr muss sich die Planung fragen lassen, ob nicht die Erschließung wohl möglich über eigene Grundstücks des Hauptinteressenten erfolgen kann, also südlich der bestehenden Betriebsgebäude auf dem Gelände der Firma Liebherr Desgleichen ist zu prüfen, ob die Erschließung nicht über die Gemarkung der Gemeinde Erlenmoos erfolgen kann, zumal der wohl größere Teil des Logistiklagers auf dortigem Gebiet errichtet werden soll, was ohne parallel geführte Bauleitplanung der Nachbargemeinde schlechterdings nicht möglich ist. Dementsprechend weist der Bebauungsplanentwurf der Stadt Ochsenhausen auch nachrichtlich die auf Gemarkung Erlenmoos geplanten Baumaßnahmen auf. Allein mit der Inanspruchnahme etwa eines Viertels des Grundstücks Flst. Nr. 2186 ist es nicht getan. Vielmehr würden sich Größe und Zuschnitt des Grundstücks derart verschlechtern, dass eine Aufrechterhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr möglich wäre. Für die zu kleine, ungünstig geschnittene und zudem noch hängige Restfläche würde sich kein landwirtschaftlicher Pächter mehr finden. Das Grundeigentum meiner Mandantin ist daher nicht nur bezüglich der für den Straßenbau benötigten Teilfläche, sondern in vollem Umfang in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und mit dem ihm zukommenden, grundrechtlich gewährleisteten Gewicht zu berücksichtigen. Das Ergebnis kann angesichts der oben beschriebenen Besonderheiten dieses Bebauungsplans abwägungsfehlerfrei nicht zu Lasten meiner Mandantin bzw. ihres privaten Grundeigentums ausfallen.	**Im Übrigen wird auf die Schreiben an die Eheleute Bock und Geschwister Bock vom 28.04.2011. Hier ein Auszug:** .....In Ziff. 2 ging Ihr Anwalt damals davon aus, dass ein ca. ein Viertel Ihres Grundstücks in Anspruch genommen würde, was erhebliche negative Auswirkungen auf die Nutzung des Restgrundstücks habe. Wir haben alles dafür getan, um Ihr Eigentum zu schützen. Dementsprechend haben wir die Erschließungsstraße so weit wie möglich hin zum Betriebsgelände verschieben können. Dass die Bemühungen ernsthaft und auch erfolgreich waren, zeigt das Ergebnis: Wir haben lediglich einen Randstreifen von insgesamt 104 qm erwerben müssen, was gemessen an der Fläche Ihres Grundstücks lediglich 2 % beträgt. Ferner haben wir die Einfahrt auf das Grundstück nach gemeinsamer Absprache verlegt, so dass hier keine Nachteile entstanden sind. Inzwischen ist einige Zeit vergangen, um die Situation im Vergleich zu früher besser beurteilen zu können. Reaktionen von Anwohnern bestätigen, dass insgesamt eine Verbesserung gerade für die Anwohner der Fa. Liebherr eingetreten ist. Wir hoffen und wünschen, dass diese Beurteilung auch für Sie gilt. Im Übrigen bedanken wir uns gerade vor dem Hintergrund der anfänglichen Skepsis für Ihre Mitwirkung, was letztlich auch zum Gelingen des gesamten Projekts beigetragen hat. Mit freundlichen Grüßen Andreas Denzel

Bürgerbeteiligung

3. Das Grundstück meiner Mandanten Britta und Jochen Bock, Flst. Nr. 2186/2, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Grund", welcher dort ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

Nach § 41 BImSchG hat der Planungsträger sicherzustellen, dass durch eine geplante Straße keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dies gilt unabhängig davon, auf welcher rechtlichen Grundlage der Bau der Straße beruht, also auch dann, wenn die Straße aufgrund einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffenen Festsetzung angelegt wird. § 41 BImSchG i. V. m. der zu dessen Durchführung erlassenen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) setzt der Planung insoweit eine strikte, im Wege der planerischen Abwägung nicht überwindbare äußerste Grenze, als die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten werden dürfen.

In einer mir vorliegenden Vorab-Information zur schalltechnischen Untersuchung der Firma Accon GmbH vom 14.02.2008 heißt es, dass sich am ungünstigsten Immissionsort Beurteilungspegel von tags bis zu 55 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) ergäben. Damit könnten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden.

Vermutlich handelt es sich bei dem genannten ungünstigsten Immissionsort genau um das Grundstück meiner Mandanten, Flst. Nr. 218612, da kein anderes Grundstück des WA näher an der geplanten Straße liegt. Fraglich ist, ob tatsächlich die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden können. Dies hängt zunächst davon ab, ob die Eingangsdaten, welche in das (mir nicht vorliegende) Lärmgutachten Eingang fanden, überhaupt der zu erwartenden Wirklichkeit entsprechen. Ausweislich des genannten Schreibens ging der Gutachter von einem Fahrzeugaufkommen von tags 100 Lkw, d. h. 200 Lkw-Bewegungen, und nachts 8 Lkw-Bewegungen aus, verbunden mit 102 Pkw~ Bewegungen tags und 34 Pkw-Bewegungen nachts. Da die Annahmen auf Angaben der Firma Liebherr beruhen und das Unternehmen in erster Linie ein Interesse an einer möglichst günstigen Darstellung der zu erwartenden Verhältnisse hat, muss die Richtigkeit der Eingangsdaten in Frage gestellt werden.

Die Erfahrung zeigt, dass stets dann, wenn derartige Gutachten auf Angaben des Vorhabenträgers

Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

Wir haben die Eingangsdaten verwendet, die uns vorgelegt wurden. Es wurde erklärt, dass es sich um worst case Zahlen handelt. Insofern können die ermittelten Beurteilungspegel im Planungsfall sogar geringer ausfallen.
Sollen andere Zahlen verwendet werden, können wir die Berechnungen aktualisieren. Sofern die Veränderung des Verkehrslärms in die Abwägung einfließen muss, verweisen wir auf Tabelle 8 unserer Stellungnahme vom 03.03.2008, die wir im Hinblick auf die aktuelle Fragestellung leicht verändert haben:

Bezeichnung	Pegel Lr Planstraße und B312		Pegel Lr B312		Vergleich Planfall-Bestand *	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IO 1	49,2	40,6	46,4	39,0	3	2
IO 2	49,1	40,9	47,1	39,7	2	1
IO 3	57,5	48,1	51,6	44,2	6	4
IO 4	54,8	46,2	51,6	44,3	3	2
IO 5	54,8	46,7	53,0	45,7	2	1
IO 6	54,2	46,5	53,4	46,1	1	0
IO 7	54,6	47,0	54,3	46,9	0	0
IO 8	58,7	51,3	58,6	51,2	0	0
IO 9	64,3	56,9	64,2	56,8	0	0
IO 10	63,7	56,2	63,6	56,2	0	0

Es zeigt sich, dass am betroffenen Grundstück (IO 3) der Beurteilungspegel um 6 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts zunimmt. Es wurde aber auch gezeigt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen am IO 3 nur bedingt wirksam sind (z.B. Wall).
Wenn die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage eingesetzt werden sollte, wären für die Immissionsorte IO 3 bis IO 8 (WR!) als Orientierungswerte 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts heranzuziehen. Die Orientierungswerte wären am IO 3 um rund 8 dB(A) überschritten. Ob die Orientierungswerte für WR zur Anwendung kommen, oder aufgrund der Gemengelage höhere Werte, bliebe zu prüfen.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
beruhen, äußerste Vorsicht geboten ist. Dies gilt umso mehr dann, wenn der Vorhabenträger auch noch den entsprechenden Gutachter gestellt und bezahlt hat. Insofern ist erste Voraussetzung für die Verwendbarkeit eines Lärmgutachtens das Vorhandensein belastbarer Angaben zu den zu erwartenden Verkehrsströmen.	
Doch allein damit ist es noch nicht getan. Denn nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 24.05.2007 - 4 BN 16/07) ist eine Planung nicht schon deshalb abwägungsfehlerfrei, weil die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Vielmehr ist in der Rechtsprechung des BVerwG geklärt, dass eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms auch unterhalb der Grenzwerte grundsätzlich zum Abwägungsmaterial gehört und in die Abwägung einzustellen ist. Das BVerwG neigt dazu, jede Überschreitung der Lärmrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, als abwägungsrelevant anzusehen und die Gemeinden anzuhalten, gerade die sich aus der DIN 18005 ergebenden Orientierungswerte ihren Planungen zugrunde zu legen. Diese Werte dürften allerdings im vorliegenden Fall zu Lasten des Grundstücks meiner Mandanten eindeutig überschritten sein.	
Unabhängig davon, dass sich die Betroffenheit meiner Mandanten und der ihnen gehörenden Grundstücke der Stadt auch ohne entsprechenden Vortrag geradezu aufdrängen muss, behalte ich mir eine Ergänzung der Stellungnahme nach Einsichtnahme in die eingangs angeforderten Planunterlagen vor.	
3.3 Susanne Boscher-Rindle und Peter Rindle, Im Grund 20 30.04.2008	
Sehr geehrte Damen und Herren,	
nachdem nun die Firma Liebherr Grünes Licht für den Bau des Logistikzentrum erhalten hat sowie die Anbindung über die Nordtrasse genehmigt ist! soll dann auch die Straße 'Im Grund' verlegt werden. Wir sind Anlieger dieser Straße.	
Wie wir den Plänen, die gerade im Bauamt aus liegen, entnehmen können, soll die Straße weiter nach Osten geführt werden und dann erst auf die Zufahrtsstraße zum Logistikzentrum münden.	
Dies ist dahingehend positiv zu bewerten, dass dann die Unterbrechung des Lärmschutzes erst sehr viel weiter hinten stattfindet und der Zugang zu unserer Straße nicht so steil wird.	
Nachteilig ist für uns allerdings, dass sich dadurch	

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
der Weg in die Stadt, das heißt zu Kindergarten und Schule erheblich verlängert. Auch muss dann ein größeres Stück Weg entlang der Zufahrtsstraße (LKW) zum Logistikzentrum bewältigt werden, was insbesondere für unsere Kinder eine erhebliche Belastung/Gefährdung ist.	
Unser Wunsch ist deshalb ein direkter Zugang zur Max-Redelstein-Straße in Form eines Fuß/ Radweges. Des weiteren ist es unser Anliegen, dass unsere Straße im Zuge des Baus der Nordtrasse zu einer 'Anwohnerstraße' gemacht wird. Wir, die Anlieger 'Im Grund', hoffen sehr, dass wir mit unserem Anliegen Ihre Unterstützung finden.	Anregung konnte im Rahmen der Erschließungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

Im Vorfeld der Planungen wurden vier Wahltrassen für eine Anbindung der neuen Logistikhalle an die B312 untersucht. Die Abwägung zwischen den Varianten erfolgte auf der Grundlage der nachfolgenden Entscheidungsmatrix.

	Variante Süd Liebherr	Variante Süd	Variante Ost (Kreuzhalde)	Variante Nord
Vorhandene Vorbelastungen der von den Trassen jeweils betroffenen Wohngebiete	Wohngebiet „Kreuzhalde“ durch Betriebsgelände Liebherr u. Erschließungsstr.	Wohngebiet „Kreuzhalde“ durch Betriebsgelände Liebherr u. Erschließungsstr.	Wohngebiet „Halde I – Hörsgarten“ keine Vorbelastungen	Wohngebiete „Heselsberg“ u. „Im Grund“ Vorbelastung d. Betriebsgelände Liebherr u. Erschließungsstr.
Anzahl der Grundstücke, die durch die jeweilige Trasse in einem Abstand von bis zu 200m betroffen sind.	Ca. 24	Ca. 45	Ca. 144	Ca. 20
Nachgewiesene Wirksamkeit der Trasse durch Verkehrsgutachten Kölz	nein	nein	nein	ja
Trasseausweisung im Flächennutzungsplan	nein	nein	nein	ja
Möglichkeit der Ableitung von bei Extremregenereignissen im Bereich der Logistikhalle anfallenden Regenwassermengen.	Nicht möglich	Eingeschränkt möglich	Nicht möglich	vorhanden
Anbindung an künftige Umgehung B312	Nicht möglich	Möglich aber mit 1650m längste Strecke	Möglich aber nahe Führung an Wohnbebauung Erlenmoos und langer Weg für Anbindung Ochsenhausen	Möglich kurze Verbindung nach Ochsenhausen Verläuft auf im FNP ausgewiesener Trasse
Auswirkungen auf Erdmassen Logistikhalle	Explodieren wegen notwendiger Verschiebung der Halle nach Norden	Explodieren wegen notwendiger Verschiebung der Halle nach Norden	Keine Halle kann in ökologisch und ökonomisch optimaler Lage gebaut werden.	Keine Halle kann in ökologisch und ökonomisch optimaler Lage gebaut werden.
Lärmbelastung Kreuzhalde	Im westlichen Teil vorhanden	Im westlichen Teil vorhanden	Bei späterer Anbindung B312 für Gesamte Kreuzhalde vorhanden	gering
Lärmbelastung Im Grund und Max-Redelstein-Str.	Gering	Gering	Gering	Innerhalb der Richtwerte nach 16. BimschG
Lärmbelastung Hörsgarten und Fichtenstraße Erlenmoos	Durch Verschiebung der Halle und LKW-Zufahrt noch Norden	Bei späterer Anbindung an B312 vorhanden	Vorhanden, Trasse verläuft nahe	Gering

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

	Variante Süd Liebherr	Variante Süd	Variante Ost (Kreuzhalde)	Variante Nord
Bautechnische Schwierigkeiten durch Topographie	Normal, jedoch Einschnittsböschungen von bis zu 15m	Sehr hoch. In vorhandener Steilböschung wirtschaftlich vernünftig nicht machbar. Abtrag der Kuppe erforderlich.	Normal Einschnittsböschungen bis zu 10m	Normal Einschnittsböschungen bis 7,5m
Waggonverladung	Zufahrt sehr schwierig	möglich	möglich	möglich
Anbindung an B312 Memminger Straße	möglich	möglich	Nicht möglich Keine Freigabe durch RP	möglich

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile erscheint die „Variante Nord“ als am Besten geeignet.

Durch die Geplanten Maßnahmen ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten Gründen Verbesserungen der Verkehrssituation

1. Im Gutachten des Büro Kölz wurden verschiedene Planfälle / Verkehrsalternativen untersucht. Insgesamt wird die Notwendigkeit und Dringlichkeit einer Umfahrung des Planungsraumes Ochsenhausen - Erlenmoos nachhaltig bestätigt. Sämtliche Planfälle zeigen eine hohe verkehrliche Wirksamkeit und damit auch einen entsprechenden Entlastungseffekt in den bebauten Ortslagen von Ochsenhausen und Erlenmoos. Eindeutig nachgewiesen wird mengenmäßig die Sinnfälligkeit und Richtigkeit einer neuen Querspange westlich der Fa. Liebherr, sowohl für bebaute Bereiche auf der Gemarkung Ochsenhausen (Kreuzhalde) als auch auf der Gemarkung Erlenmoos. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Variante vor dem Hintergrund verkehrlicher Kriterien die ausgewogenste "verkehrliche Wirksamkeit" darstellt.
2. Entflechtung der Verkehrsströme durch
   - Anlage von Geh- bzw. Geh- und Radwegen.
   - Trennung der im Bereich der Einmündung Max-Redelstein-Straße / B312 vorhandenen Überschneidungen des öffentlichen und Werksverkehrs.
3. Eindeutigere Verkehrsführung im Bereich der bisherigen Werkszufahrt „West“
4. Die bisher durch die Max-Redelstein-Straße getrennten Parkplätze entfallen. Sie werden in das Werksgelände integriert.
5. Kein Rückstau von Liebherr Mitarbeitern auf der Max-Redelstein-Straße.
6. Parkplatzanzahl wird um ca. 80 Stück erhöht.
7. Parkplätze liegen künftig weiter weg von der Max-Redelstein-Straße. Dies führt zu Verminderung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus Parkvorgängen.
8. Beidseitig der neuen Erschließungsstraße sind Geh-, bzw. Geh- und Radwege geplant.
9. Die Längsneigung der neuen Straße beträgt 7,3 %. Vorhandene Steigungen der Max-Redelstein-Straße und der Zufahrt „Im Grund“ werden reduziert.
10. Tiefer gelegte Straße und zusätzlicher Lärm und Sichtschutzwall zwischen neuer Erschließungsstraße und Max-Redelstein-Straße mindern Lärmbelastung.
11. Lage von Zebrastreifen und evtl. Ampelanlagen werden durch Verkehrsbehörde geregelt und festgelegt.

Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

Die Höhe von sich eventuell ergebenden Veränderungen im Wert der Grundstücke lassen sich nicht eindeutig ermitteln. In die Betrachtung solcher Überlegungen sind jedoch bereits bestehender Vorbelastungen durch

- Nähe zur vorhandenen Firma Liebherr
- Nähe zur B312
- Lage an der Haupterschließungsstraße Max-Redelstein-Straße
- Lage an der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Freihaltetrasse

sowie eintretende Verbesserungen durch

- Abschirmung durch den geplanten Lärmschutzwall
- Tieferlegung der Straßenführung gegenüber Ist-Zustand
- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch beidseitige Geh-, bzw. Geh- und Radwege
- Verringerung der Steigung der Strasse
- Verbesserung der Schadstoff- und Lärmsituation durch Reduzierung der Fahrten um jährlich ca. 200.000 km
- Verbesserung der Schadstoff- und Lärmsituation durch Vergrößerung des Abstands zwischen Wohnbebauung und Parkplätzen

zu berücksichtigen.

Insgesamt sind die Veränderungen auch deshalb zumutbar, da die gesetzlichen Richtwerte des Lärmschutzes eingehalten werden.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 22.08.2011
Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 RAVENSBURG