I. Zeichnerische Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet
g	geschlossene Bebauung
EFH	festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

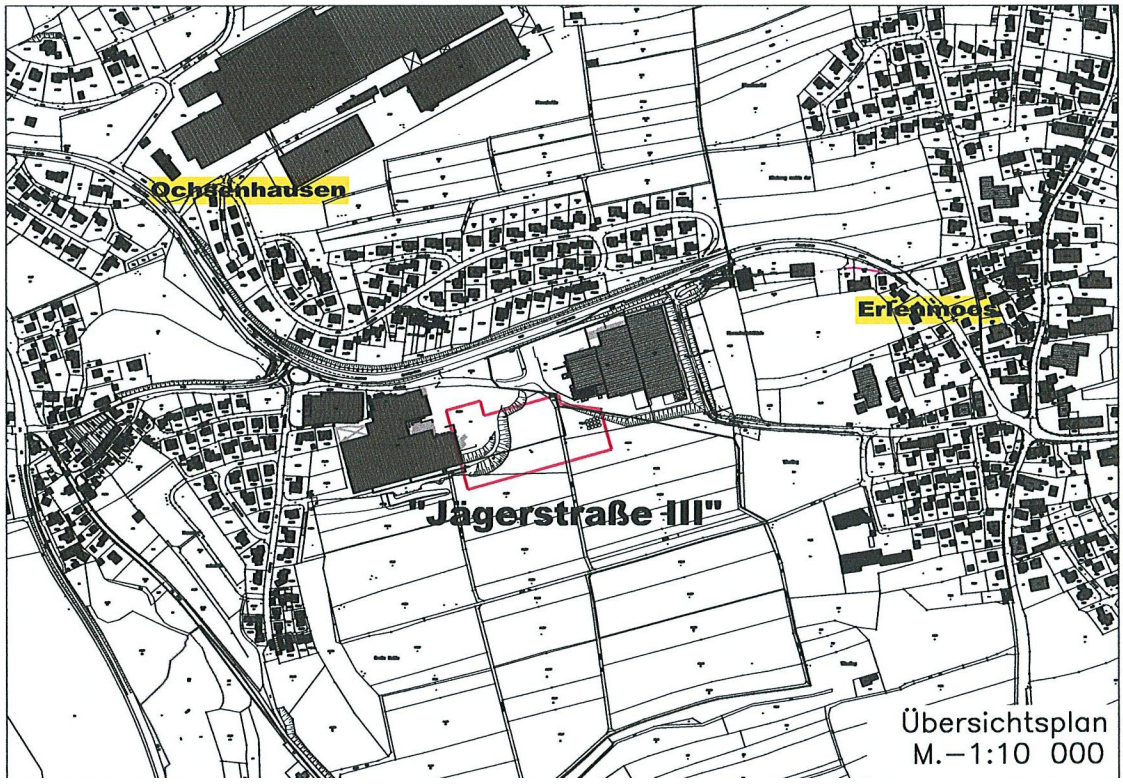
Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

gepl. Bauvorhaben

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossfläche [m²]
Bauweise	Dachform

max. Gebäudehöhe



F U N K
INGENIEURBÜRO

Stadt Ochsenhausen
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Jägerstraße III“ in Ochsenhausen

Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anerkannt,
die Bauherrschaft:

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 21.12.2010

F U N K
INGENIEURBÜRO
Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

1. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen für den Vorhabenträger die Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden, um angrenzend an die bisherigen Betriebsgebäude zusätzliche neue Fertigungshallen zu errichten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die geplante Betriebserweiterung zerstört einen vorhandenen kleinen Gehölzbestand, welcher auch ein möglicher Lebensraum für Vogelarten ist. Um die Auswirkung des Vorhabens auf die Vogelarten besser abschätzen zu können, wurde mittels einer Relevanzbegehung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Darin wird untersucht, ob Vogelarten und andere geschützte Tierarten (wie z.B. Fledermäuse) betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse kommen in dem vorhandenen Gehölzbestand wegen der geringen Angebote an Höhlen und Spalten, wegen der ungünstigen Struktur des Gehölzbestandes und wegen seiner ungünstigen Nordhanglage nicht vor.

Andere geschützte Tierarten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Für Vogelarten hat der Gehölzbestand wegen seines geringen Angebotes an Höhlen und Spalten, wegen seines dichten Bestandes und wegen der ungünstigen Nordexposition in Verbindung mit der Lage direkt neben dem bestehenden Betriebsgebäude nur eine geringe Bedeutung. Es ist nur ein Vorkommen von anspruchlosen „Generalisten" zu erwarten.

Durch vorgezogene geplante Ausgleichsmaßnahmen ist die ökologische Funktion für die Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet und das Vorhaben kann deshalb aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden.

Die geplante Betriebserweiterung stellt weiterhin einen erheblichen Eingriff in den Boden dar. Bodenversiegelungen werden deshalb auf das Mindestmaß reduziert. Der Erdaushub als gut verdichtungsfähiges Auffüllmaterial wird möglichst wiederverwertet. Ein vollständiger Ausgleich ist aber durch fehlende Flächen, auf denen Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden können, nicht möglich.

3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Behörden wurden zum ersten Mal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zum zweiten Mal zum Planentwurf jeweils zur Stellungnahme aufgefordert.

- In ihrer Stellungnahme weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass das Baugebiet mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen ist. Die Eingrünung erfolgt im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen durch die Anlage von Feldhecken und Streuobstwiesen. Weiterhin weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass in dem vorhandenen Feldgehölz geschützte Vogelarten und Fledermäuse vermutet werden. Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnte aber dargelegt werden, dass streng geschützte Vogelarten und Fledermäuse in dem Gehölz nicht vorkommen und dass durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann.

  Die geplanten Feldhecken werden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde mit ca. 15 aus dem vorhandenen Gehölzbestand verpflanzten Bäumen aufgewertet.

- Dem Wasserwirtschaftsamt, Bodenschutz soll für den anfallenden Erdaushub ein Verwertungskonzept vorgelegt werden. Das bisherige Verwertungskonzept des Vorhabenträgers für die ca. 100 000 m³ Erdaushub berücksichtigte ökologische und wirtschaftliche Belange, kurze Transportwege wurden angestrebt. Eine weitere Präzisierung des vorhandenen Verwertungskonzeptes wurde deshalb als nicht sachgerecht erachtet und deshalb verworfen. Nach Abschluss der Erdarbeiten wird ein Nachweis über die Arten der Unterbringung vorgelegt.

- Auf Wunsch des Amtes für Immissions- und Arbeitsschutz sollte bis zur Baugenehmigung ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt werden. In dem schalltechnischen Gutachten ist nachzuweisen, dass die Richtwerte nicht überschritten werden. Als beim Erörterungstermin, in dem die Öffentlichkeit frühzeitig über Planungen informiert wurde, wiesen die Anwohner besonders auf Lärmimmissionen hin. Durch die geplanten Maßnahmen werden die zulässigen Richtwerte eingehalten. Dies wird vom Vorhabenträger auch in einem Gutachten nachgewiesen.

- Das Forstamt stellte fest, dass es sich bei dem vorhandenen Gehölzbestand um einen Wald handelt. Es ist deshalb eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,5 vorzunehmen. Der Vorhabenträger nimmt eine Ersatzaufforstung vor. Die Flächen werden in Absprache mit dem Forstamt und der Stadt Ochsenhausen festgelegt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandene Gewerbebetrieb benötigt zur Betriebserweiterung bzw. zur Betriebsumstrukturierung Flächen für zusätzliche Gebäude und zur Erweiterung des vorhandenen Betriebshofes.

Der geplante Standort ist durch die zwei schon westlich und östlich vorhandenen Betriebsgebäude gut geeignet.

Zu den Wohnflächen wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können teilweise mit verwendet werden.

Im Bereich von Ochsenhausen konnten keine geeigneten anderen Flächen für eine Betriebserweiterung gefunden werden. Durch die geplanten Bauvorhaben werden der Standort und die Arbeitsplätze in Ochsenhausen gesichert.

5. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 07.12.2010 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigefügt.

F U N K
INGENIEURBÜRO

Stadt Ochsenhausen
Kreis Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jägerstraße III“ in Ochsenhausen

Begründung zum Bebauungsplan

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 19.11.2010

F U N K
INGENIEURBÜRO
Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung ... 3
2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung ... 4
3. Verkehrskonzept ... 8
4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung ... 8
5. Bodenordnung ... 9
6. Altlasten ... 9

B. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Einleitung ... 10
- 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes ... 10
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen ... 11

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 12
- 2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ... 12
- 2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 13
- 2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ... 17
- 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ... 20
- 2.5 Eingriff in das Schutzgut Boden ... 23

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 25

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 25

5. Zusätzliche Angaben ... 26
- 5.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 26
- 5.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen ... 26

6. Zusammenfassung ... 27

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Unternehmensgruppe Südpack Verpackungen GmbH & Co.KG (Vorhabenträger) und Ecoform Multifol GmbH & Co.KG hatte in 2007/2008 für den Betriebsstandort auf Markung Ochsenhausen und Markung Erlenmoos eine Studie zur Entwicklung des Betriebsstandortes durchführen lassen.

Durch die ungünstigen topografischen Verhältnisse und die dadurch sehr aufwändigen Erdarbeiten, die schlussendlich unwirtschaftlich waren, wurde von einer maximalen Entwicklung abgesehen und alternative Standorte untersucht. Im Bereich von Ochsenhausen konnten keine geeigneten Flächen für eine Betriebserweiterung gefunden werden.

In Erolzheim konnte ein Industriegebiet auf die Belange der Unternehmensgruppe angepasst werden, so dass in 2010 eine ca. 10 ha große Fläche zur Erweiterung der Unternehmen gekauft werden konnte.

Infolge der geplanten Entwicklung des neuen Betriebsstandortes in Erolzheim können nun auch die Produktionsbereiche in Ochsenhausen neu strukturiert und gleichzeitig die Produktionskapazitäten bei der Rohfolienherstellung in Ochsenhausen erweitert werden. Dazu sind in Ochsenhausen zusätzliche Betriebsgebäude erforderlich.

Durch die neuen Produktionsmethoden und Produktionsanlagen werden der Standort und die Arbeitsplätze in Ochsenhausen langfristig gesichert.

In den neuen Betriebsgebäuden werden neben der geplanten Folienherstellung auch Verwaltungs- und Sozialräume, Folienlager und Warenein- und -ausgang untergebracht.

Die auf Grund der Erweiterung erforderlichen neuen Maschinen zur Folienherstellung (Extrusionsmaschinen und Folienblasmaschinen) wurden durch den nicht unerheblichen Beschaffungsvorlauf vom Vorhabenträger schon in Auftrag gegeben. Deshalb müssen nun schnellstmöglich die Voraussetzungen für die Betriebserweiterung vorbereitet werden.

Aus Betriebsablaufsgesichtspunkten werden die geplanten Fertigungshallen östlich an das bisherige Betriebsgebäude des Vorhabenträgers niveaugleich angeschlossen.

Die geplanten Hallen kommen ausschließlich auf der Markung Ochsenhausen zu liegen. Die geplante Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,6 ha. Der wesentliche Teil des Planbereiches ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen rechtskräftig seit 20.04.2001 als geplante gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes 2010 erfolgt im Parallelverfahren.

Durch einen vorhabenbezogenenen Bebauungsplan, bestehend aus Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Satzung, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung geschaffen werden.

2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt östlich der vorhandenen Produktionshalle des Vorhabenträgers und umfasst bisherige Betriebshofflächen, interne Wegflächen, Böschungsflächen und die Hangflächen der „Großen Halde".

Die bisherigen Betriebshof- und Wegflächen sind asphaltiert oder gekiest, die vorhandene Böschungen sind bepflanzt und die Hangflächen werden als Pferdeweide genutzt. Durch die Erweiterung werden nun die vorhandenen ca. 13 m hohen Böschungen nach Südosten in die Hangflächen der „Großen Halde" zurückversetzt. Das Betriebsgelände wird dadurch vergrößert.

Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flst. 519/21, 519/33, 519/39 und 519/49 und Teilflächen der Flst. 519/50 (Straße) und 520/5 (Weg).

Der Planbereich ist im Wesentlichen in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 20.04.2001 enthalten. Der im Moment in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst.

Für den größten Teil des bisherigen Geländes des Vorhabenträgers existiert seit 1980 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Jägerstraße II", über dessen Grenzen hinaus die vorhandenen Baukörper mit entsprechenden Ausnahmen baurechtlich genehmigt wurden.

Auf der Markung Erlenmoos wurde für den Bereich der Firma Ecoform im Jahre 2000 der Bebauungsplan „Raiffeisenweg West, Änderung und Erweiterung II", der nördlich an den Bebauungsplan „Jägerstraße III" anschließt, aufgestellt, ist aber mangels Veröffentlichung nicht in Kraft getreten.

Anschließend an den vorhandenen östlichen Abschluss des Baukörpers des Vorhabenträgers sollen nun die neuen Betriebsgebäude angefügt werden. Mit den Betriebsgebäuden werden die Betriebsgelände der Firmen Ecoform und des Vorhabenträgers südlich gefasst und räumlich miteinander „verbunden". Durch die geplanten Betriebsgebäude entstehen nun außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den vorhandenen Gebäuden des Vorhabenträgers und der Fa. Ecoform eine neue Hofsituation, welche dann im Zuge der geplanten Erweiterung neu strukturiert werden soll. Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher werden neu organisiert. Wartestellplätze für Lkw's werden eingerichtet. Parallel dazu werden zusätzlich ca. 150 Parkplätze südlich des geplanten neuen Betriebsgebäudes angelegt.

Für die geplanten Betriebsgebäude sollen nun durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, während für die noch in der Vorplanung befindlichen Außenanlagen aus zeitlichen Gründen Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Landesbauordnung gewählt werden.

Die geplanten Betriebsgebäude umfassen eine Länge von ca. 140 m, eine Breite von ca. 50 m und betriebsbedingte Gebäudehöhen zwischen ca. 15 m und ca. 30 m, da für eine Folienextrusion große Gebäudevolumen bzw. Bauwerkshöhen erforderlich sind.

Das geplante markante Gebäude kommt mittig zwischen den zwei niedrigeren vorhandenen / geplanten Produktionsgebäuden zu liegen, welche das geplante Gebäude räumlich fassen. Die geplante Dachoberkante des neuen Gebäudes bleibt ca. 4,0 m unterhalb des vorhandenen rückwärtigen Geländerückens (Geländehorizont) des Gewanns „Große Halde". Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränken sich deshalb nur auf die direkte Umgebung des geplanten Gebäudes.

Zusätzlich sind innerhalb des Planbereiches Betriebshofflächen, Flächen für Silos, Trafostationen, sonstige Nebenanlagen und Böschungsflächen vorgesehen.

In den geplanten Betriebsgebäuden soll eine Produktion an 365 Tagen rund um die Uhr erfolgen. Es werden deshalb umfangreiche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Durch die geplanten Produktionshallen bleiben entsprechend einer erstellten Schallimmissionsprognose die vorhandenen Lärmwerte werden nur unwesentlich erhöht. Die Lärmrichtwerte der TA-Lärm für die Wohngebiete „Kreuzhalde", „Hammerschmitte" und „Jägerstraße" mit tagsüber 55 dB(A) und nachtsüber 40 dB(A) werden laut der Schallimmissionsprognose unterschritten. Es sind für die vorgenannten Baugebiete nur unwesentliche, über die vorhandene Lärmbelastung der bisherigen Betriebsvorgänge hinausgehende zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Lärmbelastungen in der Kreuzhalde liegen deutlich unter der Vorbelastung durch die B 312.

Die Andienung der Silos soll in der Regel an Werktagen zwischen 7.00 Uhr und 17.00 Uhr erfolgen. Die geplanten Andienungen der neuen Silos liegen im Schallschatten der bisherigen Silos und der Werkhalle der Firma Ecoform und werden wenn sie aus dem Schallschatten herauskämen mit zusätzlichen Schallschutzwänden abgeschirmt.

Durch die Teilauslagerung der Produktion nach Erolzheim entfallen in Ochsenhausen die in Folge externer Zwischenlagerung bisher erforderlichen Transportvorgänge, gleichzeitig werden durch die Erweiterung zusätzliche Transportvorgänge erforderlich.

Insgesamt kann in Ochsenhausen bei der An- und Ablieferung von Rohstoffen, Folien und Abfall von durchschnittlich gleich vielen Fahrzeugbewegungen (ca. 40 bis 45 Lkw/Tag) wie bisher ausgegangen werden.

Durch eine geplante Einrichtung von zusätzlichen Verladebändern im Zuge der Betriebserweiterung werden die Ladezeiten und die Geräuschentwicklung beim Verladevorgang erheblich verringert.

Der Vorhabenträger hat die Lärmbelastungen im Zuge der Baugenehmigung durch eine ausführliche Lärmprognose nachzuweisen. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass das geplante Vorhaben nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftig ist. Die Planfläche wird deshalb als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Auswirkungen der Maßnahme auf die denkmalschützenden Belange (Ansicht auf die Klosteranlage Ochsenhausen) werden als gering angesehen. Dementsprechend wurden auch seitens der Denkmalpflege keine Bedenken geäußert.

Der Vorhabenträger hat durch eine 3-D-Animation die Verträglichkeit der optischen Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung auf die Umgebung dargestellt.

3. Verkehrskonzept

Die Andienung der neuen Betriebsgebäude und Silos erfolgt über die Hofflächen des Vorhabenträgers und die Hofflächen der Fa. Ecoform, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen. Die nördlich des Betriebsgeländes entstehenden Hofflächen werden zurzeit überplant und neu strukturiert. Dabei werden die Zufahrt zum Betriebsgelände, die Warteflächen für Lkw und die Pkw-Stellplätze neu organisiert.

Die für das neue Betriebsgebäude und die vorhandenen Betriebsgebäude erforderlichen Stellplätze sind nun südlich (ca. 150 Stück) und nördlich (ca. 150 Stück) außerhalb des Planbereiches vorgesehen. Sie werden mit einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Ochsenhausen geregelt und sollen gesondert vom Bebauungsplan durch Bauanträge genehmigt werden.

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung

Im Einzugsgebietsplan des Allgemeinen Kanalisationsplanes der Stadt Ochsenhausen ist der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Das Regenwasser von Außengebieten, Dachflächen und Hofflächen wird in eine neue geplante Regenwasserbehandlungsanlage mit nachzuweisendem Rückhaltevolumen in der Hoffläche des Vorhabenträgers in Absprache mit dem Regierungspräsidium gepuffert und gedrosselt über eine vorhandene Regenwasserleitung der Rottum zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über eine auf dem Betriebsgelände des Vorhabenträgers vorhandene Schmutz- bzw. Mischwasserleitung dem Kanalnetz der Stadt Ochsenhausen zugeführt und in der Sammelkläranlage Schönebürg des AZV Mittleres Rottumtal gereinigt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch vorhandene Leitungen auf dem Betriebsgelände des Vorhabenträgers gewährleistet.

Der Brandschutz mit 1600 l/Min. und einem Wasserdruck > 2 bar in Verbindung mit einer Sprinkleranlage wird durch die vorhandene Trinkwasserleitung und durch einen geplanten Anschluss an die südlich am Planbereich vorbeiführende überörtliche Leitung des Wasserverbandes Rottumtal gewährleistet.

Eine Grundwassernutzung für betriebliche Zwecke ist vorgesehen.

Die Energieversorgung wird durch eine von dem Vorhabenträger geplante Mittelspannungsverkabelung vom Umspannwerk Ochsenhausen sichergestellt.

5. Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger wird von der Stadt Ochsenhausen eine Teilfläche des Feldweges 520/5 (Stadt Ochsenhausen) erwerben.

6. Altlasten

Altlasten sind dem Vorhabenträger und der Stadt Ochsenhausen keine bekannt.

B. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger benötigt im Zuge einer teilweisen Betriebsverlagerung nach Erolzheim zur Erweiterung ihres Betriebsstandortes in Ochsenhausen und zur Neustrukturierung ihres Betriebes in Ochsenhausen neue Betriebsgebäude. Dadurch sollen langfristig Arbeitsplätze in Ochsenhausen erhalten und gesichert werden. Die neuen Betriebsgebäude schließen östlich direkt an das vorhandene Betriebsgebäude des Vorhabenträgers an.

Die Hallen bestehen aus zwei unterschiedlich hohen (15 m und 30 m) Gebäudeteilen. In Abhängigkeit von der baulichen Erweiterung sollen auch die Betriebshofflächen und Stellplätze neu organisiert werden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst nur das geplante Betriebsgebäude und die direkt anschließenden Neben- und Außenanlagen. Für die noch in Planung befindlichen Außenanlagen außerhalb des Planungsbereiches werden aus zeitlichen Gründen separate Baugenehmigungsverfahren gewählt. Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen Weideflächen, Böschungsflächen mit Gehölzbeständen und vorhandene asphaltierte Betriebsflächen überplant.

Die Planfläche beträgt ca. 1,6 ha und ist im Wesentlichen im gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

(Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.)

Fachgesetz Fachpläne	Ziele	Berücksichtigung der Ziele
Bundesnaturschutz-gesetz § 44 (1)	Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiefe der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.	Prüfung, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich müssen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
Bundesbodenschutz-gesetz § 1	Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	- Die Bodenbewegungen werden auf das Mindestmaß beschränkt. - Zusätzlich wird ein Teil des Betriebes auf einen für Gewerbebetriebe geeigneteren Standort nach Erolzheim verlegt.
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg § 2 (1) Nr. 3	Einwirkungen auf den Naturhaushalt, die seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, sollen verhindert, beseitigt oder in Fällen, in denen dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.	- Die unvermeidbaren Eingriffe werden verringert oder ausgeglichen oder in sonstiger Weise kompensiert. - Aufwertung von Natur- und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen. - Eine Eingrünung des Bauvorhabens zur freien Landschaft hin wird durchgeführt.
Regionalplan	Es sind keine spezifischen Umweltschutzziele für das Untersuchungsgebiet bekannt.	Allgemeine Ziele des Regionalplanes wurden beim Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan	Das Baugebiet ist im wesentlichen Teil im Flächennutzungsplan enthalten. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in ausreichendem Maße beachtet. Aufgestelltes Planziel: Entwicklungsmöglichkeit für angrenzenden Betrieb.	---
Landschaftsplan	Für den Verwaltungsraum Ochsenhausen ist kein Landschaftsplan vorhanden.	---

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

(Quantitative Bewertung siehe Kap. 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz)

Schutzgut	Bestand	Bewertung / Qualität
Mensch	- Immissionen (Lärm und Geruch) im Plangebiet durch vorhandene angrenzende gewerbliche Nutzungen.	mittel
	- Die Wohngebiete „Kreuzhalde", „Jägerstraße" und „Hammerschmitte" sind von Lärmimmissionen durch vorhandene gewerbliche Nutzungen und durch die Bundesstraße vorbelastet.	mittel
	- Eine Erholungsnutzung findet im Planbereich und den angrenzenden Flächen in der Regel nicht statt, geringe Bedeutung für Naherholung.	gering
	- Der Planbereich und die hinterliegende, unverbaute Hangfläche sind vom gegenüberliegenden Baugebiet gut einsehbar.	mittel
Tiere und Pflanzen	- Hecken, Abpflanzungen, Waldfläche, Böschungsflächen, Säume, Gehölzgruppen, die Beeinträchtigungen unterliegen: ca. 0,4 ha. Nistbiotop für Vogelarten, s.a. „2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag".	mittel
	- Voll versiegelte und wasserdurchlässige Beläge im Firmengelände: ca. 0,3 ha	gering
	- Pferdeweiden, intensiv genutzt: ca. 0,9 ha	mittel
	- Geschützte Biotope nach § 32 (NSchG) sind keine betroffen.	---
	- FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete sind keine betroffen.	---
Boden	- Boden wurde zum Teil durch frühere Baumaßnahmen schon überformt. Oberboden wurde teilweise entfernt oder teilweise wieder aufgetragen, Flächen des Betriebshofes und vorhandene Böschungsflächen: ca. 0,7 ha	gering
	- Anstehende Parabraunerde, Oberboden feinsandig bis schwach tonig, Unterboden Schluff, kiesig, tonig, feinsandig, mittlere Neigung, mittlere bis gute Eignung für Ackerbau und Grünland, landwirtschaftlich genutzte Flächen: ca. 0,9 ha.	hoch
Wasser	- Fläche für Grundwasserneubildung, Sande, Schluffe, Mergel als wasserstauende Schichten (Schichtwasser nach Niederschlägen).	mittel
	- Grundwasserflurabstand lt. geologischem Gutachten > 40 m.	---
Klima / Luft	- Luftschadstoffe im Plangebiet durch vorhandene angrenzende gewerbliche Nutzung.	mittel
	- Luftschadstoffe durch vorhandene angrenzende gewerbliche Nutzung in Wohngebieten „Kreuzhalde", „Jägerstraße" und „Hammerschmitte".	gering
	- Lokales Kaltluftabflussgebiet (Luftleitbahn)	mittel
Landschaft	- Das Landschaftsbild wird durch die vorhandenen seitlichen Gebäude, den vorhandenen Betriebshof, die bepflanzte Böschung und durch die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Pferdeweiden und Ackerflächen bestimmt.	mittel

Schutzgut	Bestand	Bewertung / Qualität
	- Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind keine betroffen.	---
Kultur- und Sachgüter	- Kulturgüter sind keine bekannt.	---
	- Sachgut ist der vorhandene, befestigte Betriebshof mit seinen Infrastruktureinrichtungen.	mittel
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche Wechselwirkungen liegen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaft vor.	hoch

2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgestellt: Altheim, den 07.09.2010

Dipl.-Biologe Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie

2.2.1 Einleitung und Aufgabenstellung

Durch das Vorhaben wird im Wesentlichen ein ca. 31 ar großer Gehölzbestand in Anspruch genommen. Da hier geschützte Vogelarten und evtl. Fledermäuse vermutet werden können, hat laut Stellungnahme des Landratsamtes Biberach vom 23.8.2010 im Umweltbericht ein Fachbeitrag Artenschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung zu erfolgen. Darin ist der Nachweis zu führen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgangen, ggf. durch vorgezogene, artangepasste Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können.

2.2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Regelungen leiten sich aus dem Ziel der FFH-Richtlinie ab, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFH-RL). Für die Zulassung von Eingriffen sind vor allem die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von Bedeutung. Danach ist es verboten,

1.) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

2.2.3 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Ochsenhausen Richtung Erlenmoos. Am Fuße eines nordexponierten Hanges befindet sich ein ca. 20-25 Jahre alter, linienförmiger Gehölzbestand. Er setzt sich aus Birke, Vogelkirsche, Schwarz-Erle, Hasel, Weißdorn, Schlehe u. a. zusammen. Durch die dichte Bepflanzung und die fehlende Gehölzpflege ist der Bestand insgesamt wenig strukturiert. Nach Süden schließt sich ein Hang mit Ackerflächen, Wiesen und Weiden an. Der Hang ist teilweise terrassiert und vereinzelt mit Hecken bestanden.

2.2.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

a) Methodik

Nach § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die europäischen Vogelarten sowie die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die mögliche Betroffenheit dieser Tierarten/-gruppen wurde am 27. August 2010 in einer sog. Relevanzbegehung beurteilt. Eine detaillierte Bestandsaufnahme war aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht mehr möglich.

b) Streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortplanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
Der Gehölzbestand weist aufgrund seines Alters und seiner Zusammensetzung nur ein sehr geringes Angebot an Höhlen und Spalten auf. Durch die für Fledermäuse ungünstige Struktur (dichter Bestand) und ungünstige Exposition (Nordhang) weist die Hecke vermutlich keine Fledermausreviere auf.

Verbot der erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Der Gehölzbestand ist lediglich für jagende Fledermäuse von Bedeutung. Durch die wegfallenden Gehölze kommt es deshalb zu keinen erheblichen Störungen von Fledermäusen.

Verbot von Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
Durch die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr (Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme) wird gewährleistet, dass keine Fledermäuse direkt zu Schaden kommen.

Weitere streng geschützte Arten

Bei der Relevanzbegehung wurden im Planungsgebiet nur wenige Kleinstrukturen und schütter bewachsene Böschungs- oder Hangbereiche festgestellt, die als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet wären. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Lebensraumrequisiten und der ungünstigen Exposition (Nordhang) ist ein Vorkommen dieser Art unwahrscheinlich. Weitere streng geschützte Pflanzen- und Tierarten sind im Planungsgebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

c) Europäische Vogelarten

Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortplanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
Die Bedeutung des betroffenen Gehölzbestandes für Vogelarten wird als „gering" eingestuft. Aufgrund seines Alters ist das Angebot an Höhlen und Spalten sehr gering. Die ungünstige Struktur (dichter Bestand) und un-

günstige Nordexposition in Verbindung mit der räumlichen Lage direkt neben dem bestehenden Betriebsgebäude lassen hier nur Vorkommen von anspruchslosen Generalisten wie Buchfink, Kohlmeise, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Goldammer, Rotkehlchen, Amsel, Rabenkrähe usw. erwarten. Das Vorkommen von national streng geschützten Vogelarten kann praktisch ausgeschlossen werden. Bei der Relevanzbegehung wurde lediglich ein Krähennest, aber keine Horste von Greifvögeln festgestellt.

Durch die in Kap. 2.4.4 formulierte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme („CEF-Maßnahme") ist in Verbindung mit den vorhandenen Heckenstrukturen der näheren Umgebung (Hecken südlich, südwestlich und südöstlich sowie entlang der Memminger Straße) gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 5 weiterhin erfüllt wird. Die Ausgleichspflanzungen sind im Verbund mit der Verpflanzung von Altbäumen als Bruthabitat für Heckenbewohner strukturell besser geeignet als der wegfallende Gehölzbestand.

Verbot der erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Da die baubedingten Störungen zeitlich und räumlich begrenzt stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sie von den Vögeln kompensiert werden können. Betriebsbedingte Störungen von angrenzenden Offenlandarten können durch die „Kulissenwirkung" der hohen Gebäude auftreten. Aufgrund der Topografie und Nutzung des Gebietes sowie der Kulissenwirkung der bestehenden Betriebsgebäude spielen Offenlandarten hier jedoch keine Rolle. Die Viehweiden südwestlich des Planungsgebietes mit Störstellen und Weidezäunen, Hecken und einem Erdweg mit Altgrasbeständen stellen einen potenziellen Lebensraum des Neuntöters dar. Die potenzielle Niststätte ist jedoch über 200 m vom Eingriffsgebiet entfernt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Art kann deshalb ausgeschlossen werden.

Verbot von Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
Durch die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr (s. Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme) werden direkte Individuenverluste wirksam vermieden.

d) Zusammenfassende Beurteilung

Ohne der artenschutzrechtlichen Prüfung der Genehmigungsbehörde vorzugreifen, kommt der Verfasser zum Ergebnis, dass das geplante Baugebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstößt. Die Ausgleichsfläche kann so gestaltet werden, dass bereits im Frühjahr 2011 die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden kann (wirksame CEF-Maßnahme) und damit das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

(Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.)

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Mensch:	Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzflächen in gewerbliche Flächen, Veränderung des Landschaftsbildes, aber nur geringe Verminderung der Erholungsfunktion.	○	- Eingrünung des Gebietes, - gedeckte Farbgestaltung der Baukörper zur besseren landschaftlichen Einbindung, - Aufwertung von Flächen für die Erholungsfunktion durch Ausgleichsmaßnahmen.
	Zeitlich beschränkte Staub-/Lärmbelastung durch Baustellenverkehr.	○	- Eine Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Geringfügig erhöhte Lärmbelastung im Baugebiet „Kreuzhalde" durch geplante Betriebserweiterung.	**O**	- Fassaden- und Dachgestaltung mit erhöhtem Schallschutz, - Anordnung der Lüftungs- und Kühlaggregate innerhalb der Gebäudefassade, - Geräuscharme Verladetätigkeit durch geplante zusätzliche automatische Verladebänder, - Anordnung der geplanten Granulatsilos in einem Tiefhof und zusätzliche Abschirmung des Tiefhofs mit einer Lärmschutzwand,

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
			- Weitere Schallschutzwände bei stark emittierenden Betriebshofbereichen, - Zusätzliche umfangreiche Schallschutzmaßnahmen sind vorgesehen, - Kein zusätzlicher Lkw-Verkehr durch die teilweise Betriebsverlagerung nach Erolzheim zu erwarten, - Immissionsrichtwerte für angrenzendes Wohngebiet „Kreuzhalde", „Jägerstraße" und „Hammerschmitte" werden eingehalten und durch schalltechnische Prognosen nachgewiesen.
Tiere und Pflanzen:	Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Versiegelung und Überbauung.	○	Eine Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Zerstörung des Lebensraumes „Hecke" durch Flächeninanspruchnahme, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten von europäischen Vogelarten.	●	Schaffung eines Ersatzbiotopes im räumlichen Zusammenhang durch einen geplanten südlichen Heckenstreifen südlich des geplanten Mitarbeiterstellplatzes (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).
	Veränderung des Bodens, des Wasserhaushaltes sowie der klimatischen Verhältnisse.	○	- Festsetzungen zum Bodenschutz, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
Boden	Veränderung und Beeinträchtigung durch Aushub, Umlagerung und Verdichtung.	●	- Schutz des Oberbodens durch Bodenschutzfestsetzungen und Bodenschutzmerkblatt, - Die anfallenden erheblichen Mengen an Erdaushub werden nach ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten verwertet. Beim anfallenden Unterboden handelt es sich um verdichtungsfähiges Auffüllmaterial. - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filtern und Puffer für Schadstoffe) durch Versiegelung, Verdichtung und Überformung. Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation" ist durch die mittlere Ausprägung der Standorteigenschaften nur in einer geringen Wertklasse vorhanden.	●	- Entsiegelungsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen sind nicht möglich. - Schonendere Bodenbewirtschaftung durch Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
	Belastung durch Baustellenverkehr und Lagerung von Baumaterial	◉	- Rekultivierung der Böden nach Bauende, - Eine vollständige Kompensation ist nicht möglich.
Wasser	Verlust von Verdunstungsflächen durch Versiegelung	○	Verdunstungswirksame Ausgleichsflächen mit Gehölzen.
	Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung.	○	- Versickerung des Oberflächenwassers aus den Außengebieten, - Keine Veränderung des sehr tiefen Grundwasserstandes zu erwarten.
Klima / Luft	Verlust klimawirksamer Freiflächen, Veränderung der Kaltluftströmungen, Veränderung des Windfeldes.	○	- Eine Änderung der geplanten Baukörper ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich, - Eine Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Erhöhung der Lufttemperatur durch Abwärme und Abstrahlung, Verringerung der relativen Luftfeuchte.	○	Eine Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Emission von Luftschadstoffen (Gerüchen) durch Betriebserweiterung.	○	Durch moderne Luftreinhaltungstechnik sind keine erheblichen Geruchsemissionen zu erwarten.
Landschaft	Veränderung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes	○	- Vorgaben bei der Fassaden- und Dachgestaltung, - Geplante südliche Eingrünung des Gebietes, - Die OK des geplanten Gebäudes bleiben unterhalb des rückwärtigen Geländerückens. Eine geringe Fernwirkung des Gebäudes ist in Richtung Westen vorhanden.
	Verlust von unverbauter Landschaft.	◉	- Aufwertung der Landschaft durch die Neugestaltung von Landschaftselementen südlich des Planbereiches mittels Ausgleichsmaßnahmen, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich. - Eine Entwicklung innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes ist nicht möglich.
Kultur- und Sachgüter	Das Sachgut des vorhandenen Betriebshofes wird einer besseren Nutzung zugeführt.	---	---

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutz-gütern	Wechselwirkungen durch die Versiegelung und Zerstörung der Hecke zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und Boden.	◉	Siehe Darstellung der Maßnahme bei den einzelnen Schutzgütern.

– keine Umweltauswirkungen zu erwarten
○ geringe Umweltauswirkungen zu erwarten
◉ mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten
● erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das Bewertungsschema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung, veröffentlicht vom Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde.

2.4.1 Bewertung des Bestandes

-	Voll versiegelte Flächen:	26,7	ar	x	0	P/ar	=	0,00 Punkte
-	Wasserdurchlässige Beläge:	3,8	ar	x	10	P/ar	=	38,00 Punkte
-	Kleinstrukturen wie Gras- und Krautraine, Böschungsflächen:	2,4	ar	x	40	P/ar	=	96,00 Punkte
-	Hecken, Baumgruppen, die Beeinträchtigungen unterliegen:	31,5	ar	x	40	P/ar	=	1.260,00 Punkte
-	Weiden mit intensiver Bewirtschaftungsintensität:	92,2	ar	x	25	P/ar	=	2.305,00 Punkte
		156,6	ar					3.699,00 Punkte

2.4.2 Bewertung der Planung

- Voll versiegelte Flächen (Gebäude und Betriebshof):	110,7	ar	x	0	P/ar	=	0,00 Punkte
- Trockenstandorte, (Grobschotterböschungen 1:1,5):	45,9	ar	x	30	P/ar	=	1.377,00 Punkte
	156,6	ar					1.377,00 Punkte

2.4.3 Vergleich Bestand / Planung:

Planung:	1.377,00 Punkte
Bestand:	-3.699,00 Punkte
	-2.322,00 Punkte

Der Eingriff innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht ausgeglichen. Der Eingriff muss durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

2.4.4 Ausgleichsmaßnahmen auf den Flst. 519/1, 519/15, 519/21, 519/25 und 519/52, Gemarkung Ochsenhausen

Hierbei werden intensive Pferdeweiden in Hecken-/Feldgehölzflächen und in Streuobstwiesen umgewandelt. Das geplante Bauvorhaben wird „eingegrünt".

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Jägerstraße III" werden südlich des vorhandenen Betriebsgebäudes des Vorhabenträgers und südlich der geplanten Mitarbeiterstellplätze auf der Gemarkung Ochsenhausen durchgeführt.

Sämtliche Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flächen werden im erforderlichen Umfang für Ausgleichsmaßnahmen verwendet.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen herangezogenen Flurstücke werden zurzeit wie folgt genutzt:

Gemarkung Ochsenhausen:

- Flst. 519/1 Intensive Pferdeweide, mit Weideunkräutern durchsetzt.
- Flst. 519/15 Intensive Pferdeweide
- Flst. 591/21 Intensive Pferdeweide
- Flst. 519/25 Intensive Wiese, Teilfläche mit intensivster Ackernutzung

Als Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen durchgeführt.

a) Feldhecken

Die Bepflanzung der Hecken / als gleichwertiger Ausgleich und als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird im Winterhalbjahr 2010/2011 durchgeführt.

Die Hecken / mit insgesamt ca. 4.500 m² werden auf dem restlichen Flurstück 519/21 anschließend an die Mitarbeiterstellplätze und auf Teilfläche der Flst. 519/15 und 519/52 angelegt. Der Pflanzabstand beträgt ca. 2,0 m.

Die Hecke ist durch einzelne Lücken (ca. 5,0 m) zu unterbrechen, damit größere Saumbereiche sich entwickeln können. Ebenso ist die Hecke an den Rändern aufzulockern, damit sich auch hier Säume ausbilden.

Grundlage für die vorgesehenen Gehölzarten bilden die potentielle natürliche Vegetation und die vorhandene, zu rodende Abpflanzung. Folgende Gehölzarten werden verwendet:

ca. 5 % Bäume, 2. Ordnung:	Hainbuche, Vogelbeere, Traubenkirsche,
ca. 95 % Sträucher:	Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose

Zusätzlich werden 5 Bergahorne (in der Jugend schnellwüchsig) in der Qualität 16/18 zur Strukturbereicherung mit eingebracht. Außerdem werden aus der vorhandenen Abpflanzung ca. 15 Stück Bäume einschl. Wurzeln und Bodensubstrat (wenn möglich Nistbäume oder Bäume mit Ansätzen von Höhlen und Spalten) entnommen und in die geplante Hecke ebenfalls zur Strukturbereicherung wieder eingesetzt. Die Auswahl der 15 Bäume wurde von der Unteren Naturschutzbehörde selbst vor Ort vorgenommen. Die 15 Bäume sind vor dem Versetzen fachgerecht zurück zu schneiden. Ein Nichtanwachsen der versetzten Bäume wird in Kauf genommen.
Die neu angelegte Hecke ist mit der Ausnahme einzelner Bäume ca. alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

b) Streuobstwiesen

Auf einer Teilfläche von Flst. 519/1, und 519/52 werden extensive Streuobstwiesen mit ca. 6.600 m² angelegt.

Die Streuobstflächen dürfen max. 2 x pro Jahr gemäht werden. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Eine Düngung der Flächen ist nur mit Festmist erlaubt.

c) Bewertung des Bestandes

- Pferdeweiden mit intensiver Bewirtschaftungsintensität:	111,0	ar	x	25	P/ar	=	2.775,00 Punkte

d) Bewertung der Planung

- Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, die § 24a-Kriterien erfüllen:	45,1	ar	x	40	P/ar	=	1.804,00 Punkte
- Streuobstwiesen mit extensiver Bewirtschaftungsintensität:	65,9	ar	x	50	P/ar	=	3.295,00 Punkte
	111,0	ar					5.099,00 Punkte

e) Vergleich Planung / Bestand

Planung:	5.099,00 Punkte
Bestand:	-2.775,00 Punkte
	2.324,00 Punkte

2.4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff aus Bebauungsplan „Jägerstraße III":	-2.322,00 Punkte
Ausgleichsmaßnahmen:	2.324,00 Punkte
	2,00 Punkte

Der Eingriff ist ausgeglichen!

Die endgültige Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs bzw. die endgültige Festlegung der Ausgleichsflächen unter Einbeziehung auch der vorgesehenen Maßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen, erfolgt dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.5 Eingriff in das Schutzgut Boden

Durch die geplanten Gewerbeflächen mit 157 ar werden insgesamt 92 ar landwirtschaftlich genutzte Böden einer Bebauung zugeführt. Eine Bewertung des Bestandes und eine Prognose über die Auswirkung des Vorhabens auf die Böden werden in Kap. 2.1 „Schutzgut Boden" und Kap. 2.3 „Schutzgut Boden" durchgeführt.

Durch die geplante Bebauung werden Teile der Flächen versiegelt. Der Boden verliert dabei seine Bodenfunktionen und wird erheblich beeinträchtigt. Weiterhin wird der Boden durch Aushub und Umlegung in Folge der Baumaßnahmen beeinträchtigt.

Eine Bilanzierung des Eingriffs entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" wird nicht durchgeführt. Dem Vorhabenträger steht im Moment keine Ausgleichsfläche entsprechend der Arbeitshilfe zur Verfügung, auf denen speziell auf den Boden bezogene Maßnahmen umgesetzt werden können. Der Eingriff wird deshalb nur verbalargumentativ abgearbeitet.

Weiterhin fließen bei der durchgeführten Bewertung des Eingriffs in Natur- und Landschaft entsprechend dem „Städtetagmodell", hrsg. vom Landratsamt Biberach, auch Bodenschutzbelange in die Betrachtung mit ein.

Durch die geplanten Ersatzmaßnahmen (Bepflanzung von Gehölzflächen / extensive Streuobstwiesen) werden schutzübergreifend die Bodenfunktionen „Bodenfruchtbarkeit", „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und „Filter und Puffer für Schadstoffe" in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens werden somit ausgeglichen.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist aber nicht möglich.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiterhin als Betriebsgelände, als Böschungsflächen und als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Es sind keine Änderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Der Bedarf nach Gewerbefläche bleibt weiterhin bestehen und kann ohne Ausweisung des Gewerbegebietes nicht befriedigt werden.

Der Gewerbebetrieb wird dann seine Betriebserweiterung nach Erolzheim verlagern. Es droht in Ochsenhausen ein Verlust von Arbeitsplätzen und eine mittel- bis langfristige Schwächung des Standortes.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandene Gewerbebetrieb benötigt zur Betriebserweiterung bzw. zur Betriebsumstrukturierung Flächen für zusätzliche Gebäude und zur Erweiterung des vorhandenen Betriebshofes.

Der geplante Standort ist durch die zwei schon westlich und östlich vorhandenen Betriebsgebäude gut geeignet.

Zu den Wohnbauflächen wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können teilweise mit verwendet werden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und der örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema zur Qualifizierung der Eingriffswirkung, veröffentlicht durch das Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde, durchgeführt.

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden basierend auf der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg M.-1:200.000, auf der ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg M.-1:250.000 und den geologischen Gutachten.

Es wurde der Flächennutzungsplan sowie der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Bewertung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vorgenommen.

Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

5.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Vorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf potentiell betroffene Schutzgüter und die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter, insbesondere die Maßnahmen zur Verminderung der Lärmimmission, werden ebenso wie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen von der Bauverwaltung im Zuge der Baugenehmigung überwacht. Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Auswirkungen auf die Schutzgüter überprüfen. Weiterhin findet eine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen statt.

6. Zusammenfassung

Der Vorhabenträger will zur Betriebserweiterung bzw. zur Betriebsumstrukturierung das vorhandene Betriebsgebäude nach Osten erweitern. Dazu wird ein Gewerbegebiet mit 1,6 ha ausgewiesen. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Betriebsgebäude bis max. 30 m Höhe und Nebenanlagen vorgesehen.

Durch den Aushub, die Umlagerung, das Verdichten, die Versiegelung und Überformung des Schutzgutes Boden sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes und eine vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich.

Die Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen auf den Mensch sind durch die umfangreichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Vögel) werden durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Zur Darstellung der Artenschutzproblematik ist im Umweltbericht ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingefügt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet. Der Ausgleich erfolgt durch Hecken- bzw. Gehölzbepflanzungen und durch die Ausbildung von extensiven Streuobstwiesen.

Anderweitige geeignete Erweiterungsflächen sind für den Betrieb in Ochsenhausen nicht vorhanden. Planungsalternativen in Ochsenhausen sind nicht vorhanden.

Die Stadtverwaltung wird die vorhergesehenen erheblichen Auswirkungen und auch die vorhergesehenen unerheblichen Auswirkungen der Planung überwachen (§ 4c BauGB).

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Da der große Baukörper von Norden her gut einsehbar ist, wurden sowohl Festsetzungen zur Dachgestaltung als auch insbesondere Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Fassaden getroffen.

Mit der Festsetzung, dass Fassaden in gedeckten Farben auszuführen sind, soll erreicht werden, dass sich das große Gebäude in die umgebende Bebauung optisch einfügt und sich farblich an die angrenzende freie Landschaft anpasst.

Um dem Sicherheitsbedürfnis des Betriebes Rechnung zu tragen, werden Einfriedungen mit Übersteigschutz aus Stacheldraht zugelassen.

F U N K
INGENIEURBÜRO

Stadt Ochsenhausen
Kreis Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jägerstraße III“ in Ochsenhausen

A. Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

C. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Anerkannt,
Ochsenhausen, den

Denzel, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 19.11.2010

F U N K
INGENIEURBÜRO
Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Satzung über den Bebauungsplan

STADT OCHSENHAUSEN

Landkreis Biberach/Riß

Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Jägerstraße III“ in Ochsenhausen

Aufgrund von § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), § 74 LBO i. d. F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 *(rückwirkend)* bzw. 09.05.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am 07. Dezember 2010 die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 19.11.2010.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Jägerstraße III“ besteht aus dem

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 19.11.2010, gefertigt vom Ing.-Büro Funk aus Riedlingen,
- textlichen Teil vom 19.11.2010, gefertigt vom Ing.-Büro Funk aus Riedlingen,

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie der Begründung i.d. F. vom 19.11.2010.

2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 19.11.2010, gefertigt vom Ing.-Büro Funk aus Riedlingen,
- textlichen Teil vom 19.11.2010, gefertigt vom Ing.-Büro Funk aus Riedlingen.

§ 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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 in Kraft.

Ochsenhausen, den 11.12.2011

Andreas Denzel
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften (s. § 2) stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 07.12.2010 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den 10.12.2010

Andreas Denzel, Bürgermeister

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 /BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE
(§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig sind alle Gewerbebetriebe gemäß § 8(2) BauNVO mit Ausnahme § 1(5) BauNVO folgender Betriebe:
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Betriebe haben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Lärmprognose nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Lärm in der Nachbarschaft nach Fertigstellung des Vorhabens auch unter der Annahme ungünstiger Betriebsbedingungen und Betriebszeiten sowie bei voller Auslastung einschl. aller in Frage kommenden betrieblichen Nebengeräusche und der vorhandenen Vorbelastung nicht überschritten werden.

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind aus Lärmschutzgründen Lüftungs- und Kühlaggregate innerhalb der Gebäudefassade anzuordnen.

Die Ausnahmen nach § 8(3) BauNVO sind nach § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich des auf 15 m Höhe beschränkten Baufensters ist die Nutzung des Daches auch als Dachterrasse zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Geschossflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §16 BauNVO über die Geschossfläche festgesetzt.

Geschossfläche gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) in Quadratmetern als Höchstmaß

Zwischenebenen in Teilbereichen zur Aufnahme der technischen Ausrüstung zusätzlich zum Höchstmaß der festgelegten Geschossfläche sind zulässig.

3.2 Gebäudehöhe (GH)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die der EFH der Fa. Südpack im angrenzenden Baukörper entspricht. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe bei gedecktem Dach, bei Flachdachgebäuden gilt der oberste Abschluss der Außenwand.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, wie Dachaufbauten usw., sind auf max. 10 % der Dachflächen zulässig.

Überschreitungen um 2,0 m durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

4. Höhenlage von Gebäuden

(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 603,20 m (NN-Höhen im DHHN 12) festgelegt. Von der vorgegebenen Erdgeschossfußbodenhöhe darf um max. 0,30 m abgewichen werden.

5. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)
geschlossene Bauweise

6. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

7. Garagen und Nebenanlagen

(§ 12, § 14, § 23 (2) Satz 3, § 23 (5) BauNVO)

Zulässig sind insbesondere Garagen, Carports und Nebenanlagen wie z.B. Silos in einer Gruppenanordnung, Trafostationen, Waschhalle usw. innerhalb und außerhalb der Baugrenzen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a (3) BauGB

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe werden ergänzend zu den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flst. 519/1, 519/15, 519/21, 519/25 und 519/52 auf der Gemarkung Ochsenhausen in erforderlichem Umfang verwendet.

Die Eingriffsbilanz im Umweltbericht vom 19.11.2010 ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. Bodenschutz

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809/814)

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Zulässig sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 35° innerhalb der max. zulässigen Gebäudehöhe.

Alle Dachflächen sind mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

Aus Boden- und Wasserschutzgründen sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) LBO)

Die Außenwände sind in gedeckten Farben auszuführen. Grelle Farben, glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht großflächig zulässig. Glasflächen sind zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

3. Private Werbeanlagen

(§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) LBO)

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996 verfahren.

5. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Maschendrahtzäune und Stahlmattenzäune auch mit Übersteigschutz aus Stacheldraht sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, die sich auf die Dachgestaltung und auf die Fassadengestaltung beziehen, zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan:	27.07.2010
2.	Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB	30.07.2010
3.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt:	
	- durch eine öffentliche Planauslegung	02.08.2010 bis 02.09.2010
	- durch eine Informationsveranstaltung am:	16.08.2010
4.	Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt.	28.07.2010 bis 30.08.2010
5.	Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die erste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:	14.09.2010
6.	Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	24.09.2010
7.	Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:	04.10.2010 bis 04.11.2010
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB:	04.10.2010 bis 04.11.2010
9.	Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:	07.12.2010
10.	Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):	07.12.2010
11.	Vorlage des Antrages auf Genehmigung der Satzungen beim Landratsamt Biberach nach § 10 Abs. 2 BauGB:	nicht erforderlich
12.	Die Genehmigung wurde erteilt am:	nicht erforderlich

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 07.12.2010 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den 10.12.2010 …….....
Bürgermeister Denzel

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften am 16.12.2011

Ochsenhausen, den 16.12.2011 …….....
Bürgermeister Denzel

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ochsenhausen, den 16.12.2011 …….....
Bürgermeister Denzel

Merkblatt für den Bauherrn

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Das sollten Sie beachten:

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wir leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelie, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung:
Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelie schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung:
Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.