STADT OCHSENHAUSEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Untere Wiesen III“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Untere Wiesen III“

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“

III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Stand: 28.09.2021

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

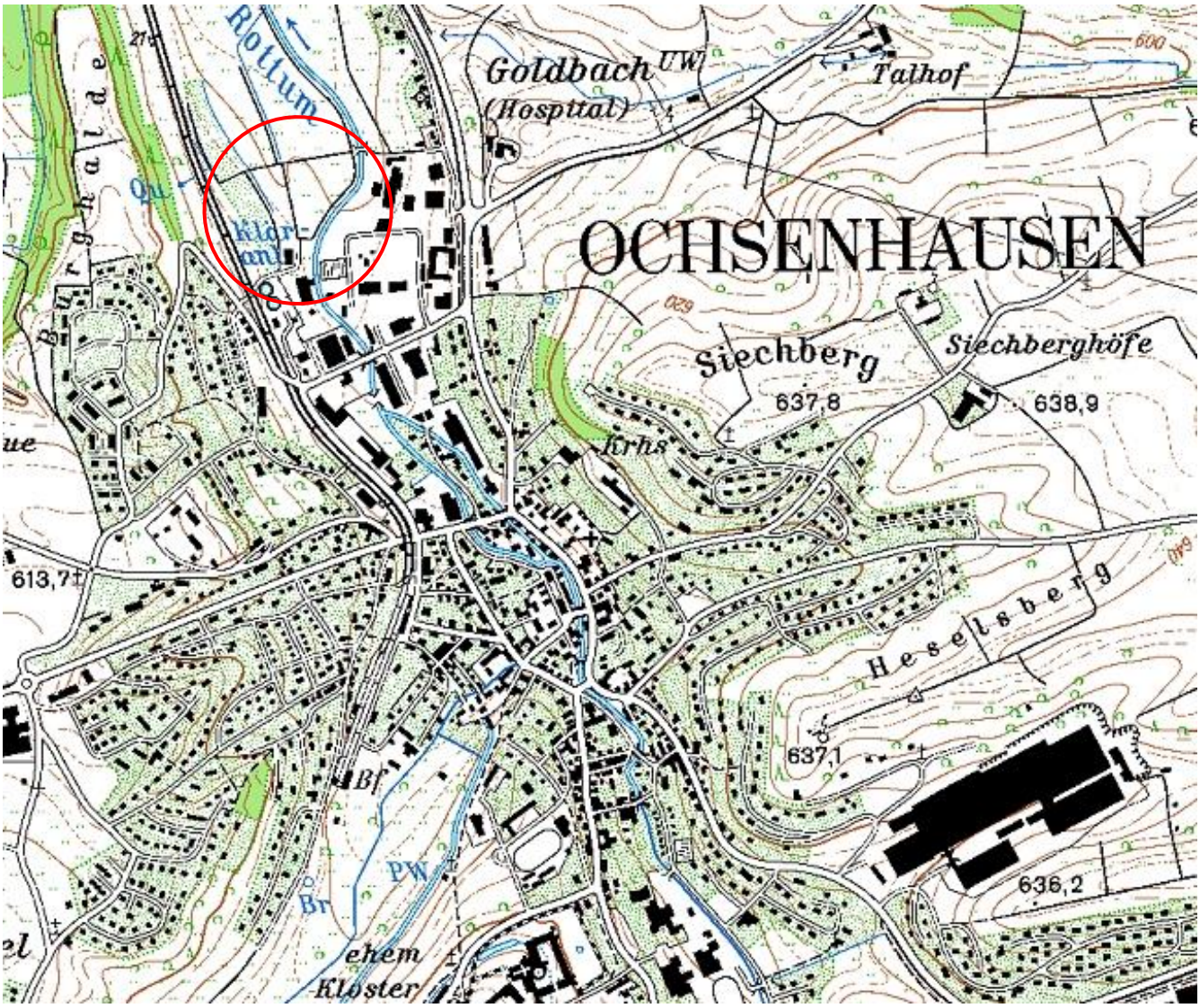
Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

STADT OCHSENHAUSEN

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Untere Wiesen III“

Fassung vom: 28.09.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am . . . . . 2021 den Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.09.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.09.2021
- Textteil in der Fassung vom 28.09.2021

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Untere Wiesen III" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

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

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III"

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1 BauGB**
GE	1.1.1	Gewerbegebiet (GE_1 + GE_2)	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 8 (2) BauNVO
	1.1.1.2	Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Einzelhandel, 2. Tankstellen.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3	Ausnahmsweise können im GE nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten.	
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung** (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	**§ 9 (1) 1 BauGB**
GRZ 0,7	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl Im **GE1** ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 15 % zulässig, sofern als Ausgleichsmaßnahme die geeigneten Dachflächen aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück mit einem Deckungsgrad von mindestens 50 % extensiv begrünt werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 2,4	1.2.2	Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO § 20 (2) BauNVO
BMZ 4,0*	1.2.3	Höchstzulässige Baumassenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 21 (2) BauNVO

WH 583,00 *	1.2.4	Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über NN gem. Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
GH 592,00	1.2.5	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. In Ausnahmefällen kann die höchstzulässige Gebäudehöhe mit untergeordneten technische Anlagen / Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 4,50 m überschritten werden.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.3	**Bauweise**	**§ 9 (1) 2 BauGB**
a	1.3.1	abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.	§ 22 (4) BauNVO
	1.4	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9 (1) 2 BauGB**
	1.4.1	Baugrenzen Im **GE1** kann eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche dürfen ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind insbesondere folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Stellplätze, - Einzäunungen, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, - Lagerflächen.	§ 23 (5) BauNVO i.V.m. §§12,14 BauNVO

1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

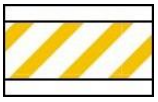
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit Erdmaterial übergedeckt sind.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

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

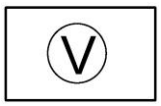
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg, Brücken etc.) ist unverbindlich.

1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB



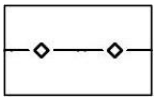
1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.6.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



1.7 Hauptversorgungsleitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

vorhandene Schmutzwasserleitungen (SW – DN2000 / DN1700 / DN1100 / DN 500 / DN400 / DN150)

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

1.8.1 private Regenwasser-Rückhaltefläche § 9 (1) 14 BauGB

1.9 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

Siehe detaillierte Regelungen zu den Pflanzgeboten und Ausgleichsflächen.

1.9.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
(Bepflanzung siehe Ziffer 1.12.1.1)

Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünflächen

1.9.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
(Bepflanzung siehe Ziffer 1.12.1.1)

Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünflächen
- Ortsrandeingrünung

1.10 Wasserflächen **§ 9 (1) 16 BauGB**

hier: Wassergräben

1.11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen **§ 9 (1) 21 BauGB**

LR1 - Leitungsrecht Regenwasser-Kanal (RW) zugunsten der Gemeinde

LR2 - Leitungsrecht Schmutzwasser-Kanal (SW) zugunsten der Gemeinde

1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen **§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 15 BauGB**

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.

Pfg1

<u>Pflanzgebot 1 – Erhalt und Ergänzung bestehender Gehölze sowie Neupflanzung von Hecken</u>

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu erweitern oder mit einer einreihigen Hecke mit Überhältern zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Es sind standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu wählen (s. Pflanzliste). Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei einer Neupflanzung mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen und in Gruppen zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pfg2

Pflanzgebot 2 – Zweireihige Heckenpflanzung mit Überhältern
Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind mit einer zweireihigen Hecke mit Überhältern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Heckensäume sind entsprechend zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu wählen (s. Pflanzliste). Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei einer Neupflanzung mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen und in Gruppen zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig. Säulenformen sind zulässig.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

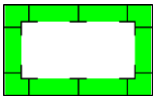
Pfg3

Pflanzgebot 3 – Strauchpflanzung am Überlauf zur Rottum
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind am Nordufer der Überlaufmulde zur Rottum gewässerbegleitend einzelne Gehölzgruppen aus je fünf bis zehn Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind mind. 20 % der Gesamtfläche zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Straucharten zu wählen (s. Pflanzliste). Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Arten in Gruppen zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig. Die restliche Fläche ist mit einer Ufer-Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzliste). Die Mulde ist dabei in ihrer Abflussfunktion zu erhalten. Die ökologische Durchgängigkeit ist bei der Querung zu gewährleisten.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 4 – Baumpflanzungen auf Parkplätzen (ohne Darstellung im Plan)
Bei nichtüberdachten Parkflächen ist pro zehn Parkplätze ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Baumarten s. Pflanzliste). Säulenformen sind zulässig.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Öffentliche Grünflächen – Erhalt und Ergänzung bestehender Gehölze sowie Neupflanzung von Hecken
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu erweitern oder mit einer einreihigen Hecke mit Überhältern zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Es sind standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu wählen (s. Pflanzliste). Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei einer Neupflanzung mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen und in Gruppen zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig. Einfriedungen sind zulässig.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (Kap. 8.3 und 8.4) sind zu beachten.

Verkehrsgrünflächen
Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen sollen als artenreiche Säume angelegt oder mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden (s. Pflanzliste). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.



1.12.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen mit Ausnahme von kleintierdurchlässigen Einzäunungen grundsätzlich unzulässig.

A1

Maßnahme A1: Regenrückhaltebecken (RBB)
Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets wird naturnah angelegt. Die Fläche wird mit einer geeigneten, standortgerechten Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt. Der Randbereich außerhalb des Beckens wird mit einzelnen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt (s. Pflanzliste). Technische Einrichtungen zur Stauregelung der RRB sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

A2

Maßnahme A2 – Baumreihe und Wassergraben
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist entlang der Bahnlinie eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen zu pflanzen. Hierbei ist alle 10 m ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Säulenformen sind zulässig. Die Fläche unterhalb der Bäume wird mit einer Blühmischung lückig angesät. Außerdem werden zwischen den Bäumen mehrere Totholz- und Steinhäufen angelegt, um eine Habitatqualität für die Zauneidechse herzustellen und die Durchgängigkeit von der Bahnlinie her zu gewährleisten. In diesen Bereichen

ist auf Baumpflanzungen zu verzichten, um eine Abschattung der Stein- und Totholzbereiche zu vermeiden.
Weiterhin ist wie in der Planzeichnung angegeben ein naturnaher Wassergraben anzulegen, dessen Ufer mit einer geeigneten Ufersaatgutmischung anzusäen sind. Im Sohlbereich sind einzelne Strukturelemente wie Wurzelstöcke oder Störsteine vorzusehen. An einer Stelle ist eine Grabenaufweitung einzuplanen, sodass neuer Lebensraum für Amphibien entsteht.

Baumarten und Saatgutempfehlung s. Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

A 3

Maßnahme A3: Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken im Norden der Fläche wird naturnah angelegt. Die Fläche wird mit einer geeigneten, standortgerechten Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt. Der Randbereich außerhalb des Beckens wird mit einzelnen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt (s. Pflanzliste).
Technische Einrichtungen zur Stauregelung der RRB sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

A 4

Maßnahme A4: Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken im Nordosten der Fläche wird naturnah angelegt. Die Fläche wird mit einer geeigneten, standortgerechten Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt. Der Randbereich außerhalb des Beckens wird mit einzelnen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt (s. Pflanzliste).
Technische Einrichtungen zur Stauregelung der RRB sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme.
Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.12.3 Pflanzlisten § 9 (1) 25a BauGB

Pflanzenauswahl		Maßnahme / Pflanzgebot					
		PFG 1, 2, öfftl. Grünfläche: Heckenpflanzung/-erhalt	PFG 3: Wassergraben	PFG 4: Einzelbäume	A1, A3, A4: RRB	A2: Baumreihe, Wassergraben	Verkehrsgrün
Großkronige Bäume							
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	X		X		X	
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	X		X		X	
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	X			X	X	
Grauerle	*Alnus incana*	X			X	X	
Stieleiche	*Quercus robur*	X		X		X	
Traubeneiche	*Quercus petraea*	X		X		X	
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	X		X		X	
Winterlinde	*Tilia cordata*	X		X		X	
Grauweide	*Salix cinerea*	X	X		X		
Mittel- und kleinkronige Bäume							
Wildapfel	*Malus sylvestris*	(X) nur PFG 2			X		
Wildbirne	*Pyrus pyraster*	(X)			X		
Wildkirsche	*Prunus avium*	(X)			X		
Traubenkirsche	*Prunus padus*	X			X	X	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	X			X		
Hainbuche	*Carpinus betulus*	X			X	X	
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenlisten in Kap. 9.4.1					X		
Sträucher							
Hasel	*Corylus avellana*	X	X		X		X
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	X	X		X		X
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	X	X		X		X
Gew. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*	X	X		X		X
Gew. Seidelbast	*Daphne mezereum*	X	X		X		X
Gew. Liguster	*Ligustrum vulgare*	X	X		X		X

Pflanzenauswahl		Maßnahme / Pflanzgebot					
		PFG 1, 2, öfftl. Grünfläche: Heckenpflanzung/-erhalt	PFG 3: Wassergraben	PFG 4: Einzelbäume	A1, A3, A4: RRB	A2: Baumreihe, Wassergraben	Verkehrsgrün
Schlehdorn	*Prunus spinosa*	X	X		X		X
Gew. Schneeball	*Viburnum opulus*	X	X		X		X
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	X	X		X		X
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	X	X		X		X
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*	X	X		X		X
Feld-Rose	*Rosa arvensis*	X	X		X		X
Faulbaum	*Frangula alnus*	X	X		X		X
Berberitze	*Berberis vulgaris*	X	X		X		X
Saatgut							
„01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X		X		X
„06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X		
„07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X			X	
„08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
„13 Blumenrasen, Kräuterrasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig							X

Artenlisten alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Äpfel: Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Riesenboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg, Zuccalmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer

Birnen: Bunte Julibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin,

Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne

Zwetschgen: Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Ouillins, Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume

Sauerkirschen: Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung
Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm
Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Hinweise:
Bei straßenbegleitenden Pflanzungen sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.
Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
Bei der Verwendung regionaltypischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.

Vorgaben für die Ausführung
Gehölze:
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbissschutz zu versehen.
Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

Hecken und Strauchgruppen sind einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, bzw. zweireihig im Dreiecksverband, im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden und in Gruppen zu fünf Sträuchern zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben. Anschließend werden die Gehölze alle 5 – 10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) sukzessive auf Stock gesetzt. Bäume werden hierbei ausgenommen.

Extensive Wiesen sind 2 x, maximal 3 x, im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 30.05., der erste Mahdtermin sollte zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt der Blumen- und Wiesenkräuter jährlich zwischen dem 30.05. und dem 15.07. zeitlich variieren, nie jedoch zum gleichen Zeitpunkt. Der zweite Schnitt ist ab September möglich. Mulchen ist nicht zulässig.

Blühmischungen sind einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd kann im Spätherbst oder alternativ im Frühjahr stattfinden.

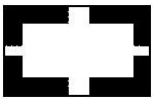
An Gräben sind alle zwei Jahre wechselseitig die Ufer in Abschnitten auszumähen. Die Mahd muss im August oder September stattfinden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:
Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Pflanzungen und Ansaaten sind – je nach Witterung – ggf. zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

1.13 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 Grundstücken in einem Streifen von 2,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungs-neigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

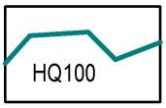
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.14.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

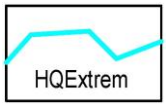
Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über NN / höchstzulässige Geschoßflächenzahl
5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN
6 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) / § 9 (6a) BauGB



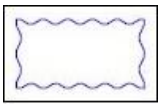
2.1 Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG **§ 9 (6a) BauGB**

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.



2.2 Risikogebiete i.S. des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG **§ 9 (6a) BauGB**

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremem Hochwasser – HQExtrem

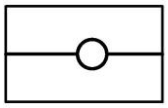


2.3 wasserrechtliche Festsetzung i.S. des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG **§ 9 (6) BauGB**

5 m Gewässerrandstreifen des Bachlaufes der Rottum
Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.
In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
Innerhalb der Gewässerrandstreifen gilt das Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen.

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

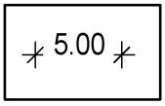


vorhandene Grundstücksgrenzen

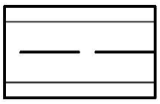
Flurstücknummern (beispielhaft)

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

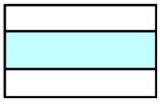
geplante Gebäude (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)



Richtfunkverbindung mit je 5m Schutzstreifen



vorhandener Bachlauf der Rottum

bestehende Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) in Meter über NN (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

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

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Artenschutz

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

3.5 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist der Kläranlage Schönebürg zuzuleiten. Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist.

Für den Bau und Betrieb der abwassertechnischen Anlagen ist bei der zuständigen Behörde das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer muss bei der zuständigen Behörde die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz beantragt werden. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Niederschlagswasser
Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.
Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, LUBW (http://www.lubw. baden-wuerttemberq .de/servlet/is/7 4536/) zu bewerten.

Erdwärmesonden
Aus der Fachanwendung ISONG für Erdwärmesonden werden für die Erweiterungsfläche folgende Hinweise gegeben: Zum Schutz genutzter Grundwasservorkommen bestehen Bohrtiefenbeschränkungen. Eine Auskunft über die mögliche Bohrtiefe am Standort bzw. Flurstück kann bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden. Während den Bohrarbeiten ist mit Austritt von Erdgas zu rechnen. Das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich.

3.6 Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte

Der Geltungsbereich liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte entlang des Bachlaufes der Rottum in einem Überschwemmungsgebiet bei Hochwasser HQ100. In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt zulässig.

Nach § 78a (1) WHG ist in HQ100-Gebieten zudem u.a. Folgendes untersagt:
• die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
• das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
• das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
• das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes (gemäß § 6 (1) Satz 1 Nummer 6 und § 75 (2) WHG) entgegenstehen.

Darüber hinaus befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).
• Gemäß § 78c (2) WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet HOExtrem verboten.

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden könnten, ist das Bauen grundsätzlich möglich.

Bei Bauvorhaben sollten entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden.
Es wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Verkehrsflächen erfüllen keine Erschließungsfunktion. Es sind Straßen im Sinne von § 20 Ziffer 1 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ochsenhausen.

3.8 Geotechnik

Anhand der bei der LGRB einsehbaren Daten und der im Gebiet bereits durchgeführten geotechnischen Untersuchungen kann im Ergebnis darauf geschlossen werden, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Industrie und Gewerbe

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die gewerblichen Nutzungen detailliert zu beschreiben. Auch sind gegebenenfalls Angaben zum Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unter Berücksichtigung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) vorzulegen.

3.10 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind die Gewässerrandstreifen im Innenbereich gemessen ab Böschungsoberkante fünf Meter breit. In den Gewässerrandstreifen sind nach § 29 WG und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) u.a. nachfolgende Handlungen verboten:

• die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze und befestigte Wege nicht zulässig sind. Als bauliche und sonstige Anlagen gelten auch Geländeveränderungen, Befestigungen, Materiallager, Kompost- oder Abfallhaufen usw.

• das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgenommen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

• das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

• die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

• der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

3.11 Gewässerentwicklungsplan (GEP)

Es wird auf den im Plangebiet geltenden GEP der Stadt Ochsenhausen hingewiesen.

3.12 Immissionen

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

3.13 Öchsle-Bahn

Die aus dem ordnungsgemäßen Betrieb und der Unterhaltung der Öchsle Bahn hervorgehenden Emissionen wie Staub, Rauch, Lärm, Signale und Erschütterungen sind zu dulden.

Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht auf den Bahngrund abgeleitet werden. Vorhandene Bahnanlagen-Entwässerungen müssen zu jeder Zeit funktionsfähig gehalten werden und dürfen nicht verbaut werden (Grundlage EBO §64).

Bei der Bepflanzung ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg maßgebend. Es müssen besonders die Sichtdreiecke an Bahnübergängen freigehalten werden.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.09.2021

4.2 Begründung in der Fassung vom 28.09.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III"

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Planungsrechtliche Situation
   - 3.1 Regionalplanung
   - 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
   - 3.3 Verbindliche Bauleitplanung
4. Anlass und Ziel der Planung
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Ver- und Entsorgung
   - 6.2 Artenschutz
   - 6.3 Orts- und Landschaftsbild
   - 6.4 Klima
   - 6.5 Hochwasserschutz
   - 6.6 Immissionsschutz
7. Altlasten
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
9. Anlagen

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,5 ha, mit den Flurstücken Nr. 1687/1-3, 1687, 1687/4, 1666/15, 1690/1-6, 1644/4+7 sowie Teilflächen 1690, 1636, 1651/1, 1661/7, 1656, 1658/2 und Teilflächen der Straße Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650, des nördlichen Weges 466/8 sowie Teilflächen der Rottum.

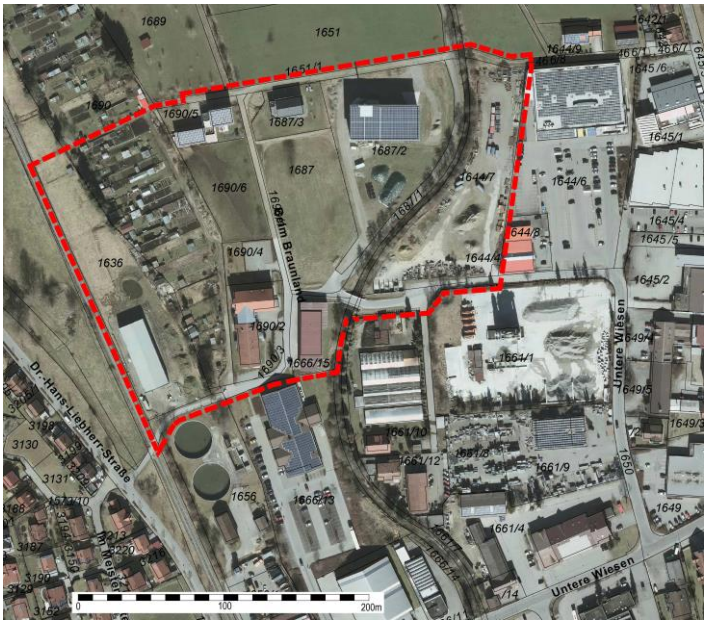
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 1689, 1682/1 (Weg), 1651, 1638, 1648 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr.1690, 1636, 1651/1 (Weg), und 466/8 (Weg) sowie Teilflächen der Rottum,
Im Osten	durch die Flurstück Nr. 1644/6 und 1644/8 sowie durch Teilflächen 466/8 (Weg) und der Straße Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650
Im Süden	durch die Flurstücke 1666/13, 1661/10, 1661/1 sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1656 und 1658/2 und Teilflächen der Rottum,
Im Westen	durch Flächen der Bahn, Flurstück Nr. 1635/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets Ochsenhausen und wird im Westen begrenzt durch die Bahntrasse der Öchsle-Bahn, nach Osten und Süden schließen sich gewerbliche Nutzungen sowie das Gelände des ehemaligen Klärwerks Ochsenhausens an. Die Flächen nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich oder als Schrebergartenflächen genutzt.

Das Plangebiet selbst ist heute zu einem großen Teil bereits gewerblich genutzt, Teilflächen sind noch unbebaut und wurden bis zum Jahr 2020 teilweise als Schrebergartenanlage genutzt; weitere Teilflächen sind Grünland. Das Plangebiet wird von der Rottum durchflossen, die im Süden des Plangebietes von einer Brücke gequert wird.



Luftbild (unmaßstäblich)

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Donau-Iller weist Ochsenhausen als Unterzentrum aus. Zur gewerblichen Wirtschaft enthält der Regionalplan unter Abschnitt B IV folgende Aussagen:

Die **Wirtschaftsentwicklung** enthält folgende Punkte (Auszug aus B IV Gewerbliche Wirtschaft):

1 Allgemeines Ziel
1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunkturempfindlichkeit soll in der Region Donau-Iller auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur
2.3 Im Mittelbereich Biberach soll auf eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. In der Teilräumen der Unterzentren Ochsenhausen und Bad Buchau soll darüber hinaus auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.

Mit der aktuell im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplans soll das Stadtgebiet Ochsenhausens großflächig als „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ ausgewiesen werden. Ferner sollen Teilbereiche der Rottum als „Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz“ ausgewiesen werden; ein solches Vorbehaltsgebiet befindet sich nach dem derzeitigen Entwurf im Abschnitt der Rottum im Norden des Plangebietes.“

Im Kapitel B I 5 heißt es zum Vorbeugenden Hochwasserschutz:
G (1) Die Speicher- und Rückhaltefähigkeit der Landschaft von Wasser ist zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Erosionsschutzes zu stärken. Zur Aktivierung natürlicher Retentionsflächen sind insbesondere Auwaldbereiche und Grünlandflächen zu erhalten und wiederherzustellen. Der Wasserrückhalt in der Fläche durch Boden und Vegetation soll verbessert werden.

G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die gefahrlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass die Hochwassergefahr nicht verschärft wird.

G (4) Zur Sicherung von Überschwemmungsflächen, zur Schaffung neuer Retentionsräume sowie zur Aktivierung von Retentionsräumen im Zuge der Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung werden Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz in der Raumnutzungskarte festgelegt. Dem vorbeugenden Hochwasserschutz kommt in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Sie sollen insbesondere von Bauflächen, Baugebieten und baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland oder von Auwald in eine andere Nutzungsart soll in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz vermieden werden.
G (5) Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen Überschwemmungsbereichen, überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder Hochwasserentstehungsgebieten

unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden.

Im Kapitel B I 6 Erholung heißt es zum Vorbehaltsgebiet für Erholung:
G (1) In allen Teilen der Region sind Freiräume mit besonderer Qualität für die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus zu erhalten und zu entwickeln, um den Erholungsbedarf der Bevölkerung und damit eine gute Wohn- und Lebensqualität vor Ort zu sichern. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Sicherung siedlungsnaher Wälder.

G (2) Das historisch gewachsene Gefüge der Kulturlandschaften, der sie prägenden kulturgeschichtlichen Dominanten sowie der regionalen, geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge ist zu erhalten und zu bewahren. Regional-bedeutsame Denkmäler einschließlich der kulturlandschaftlichen, strukturellen und funktionalen Raumbezüge in ihren Wirkräumen sowie charakteristische Kulturlandschaftselemente sollen erhalten und bewahrt werden.

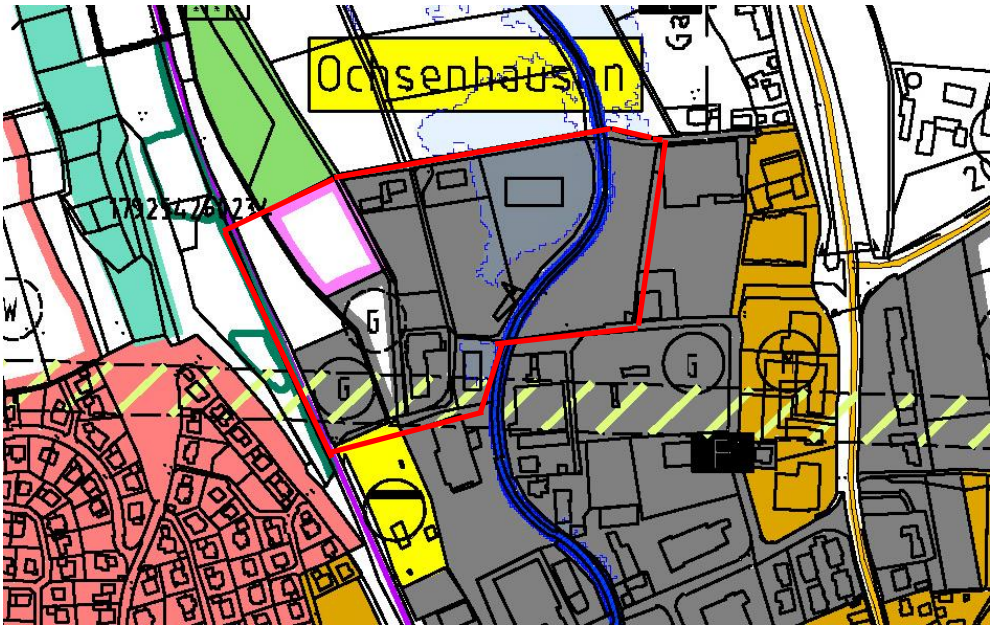
G (5) Gebiete mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kurerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen werden als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Diese sind im Einzelnen:

[…]
 Ochsenhausen und Umgebung
[…]

G (6) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung ist den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Umweltbelastungen, insbesondere Lärmemissionen, sind in diesen Gebieten möglichst gering zu halten und ggf. zu reduzieren. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung und Kulturlandschaft soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.

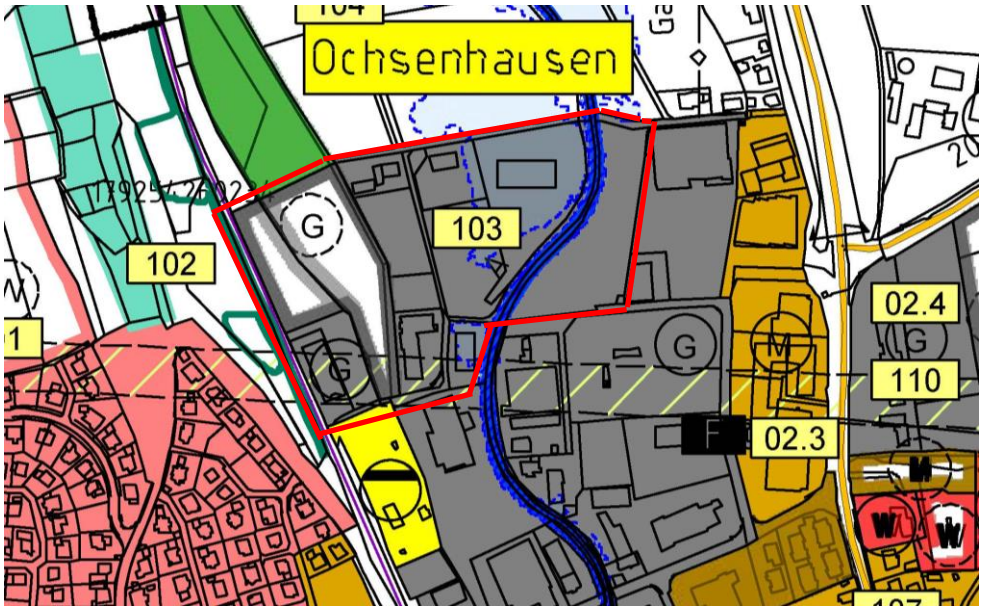
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellte bislang innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung)“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wasserflächen (Rottum)“ dar. Darüber hinaus sind eine vorhandene Richtfunktrasse und Überflutungsflächen bei Hochwasser dargestellt.



Ausschnitt FNP bisherige Darstellung (unmaßstäblich)

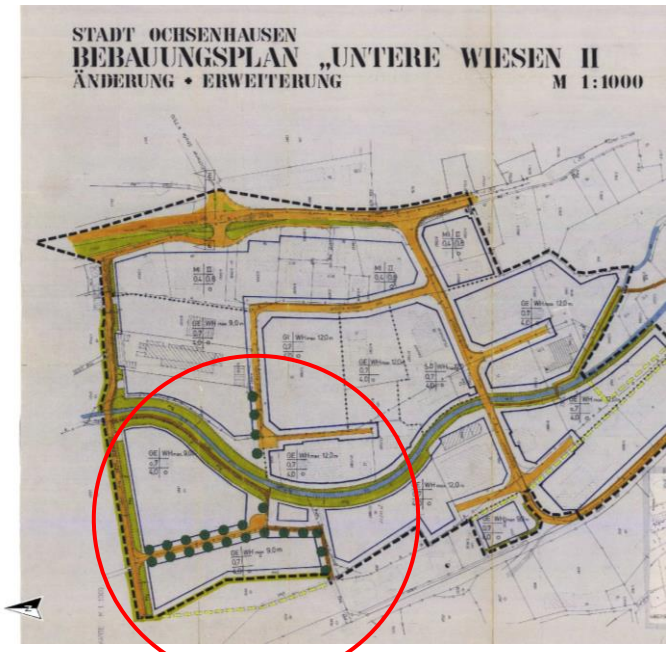
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ wird die **3. Änderung** des Flächennutzungsplans durchgeführt. Durch diese werden die Grundstücke im Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 16.06.2021 beschlossen und am 17.08.2021 mit dem Schreiben durch das Landratsamt Biberach genehmigt worden. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.09.2021.



Ausschnitt FNP 3. Änderung (unmaßstäblich)

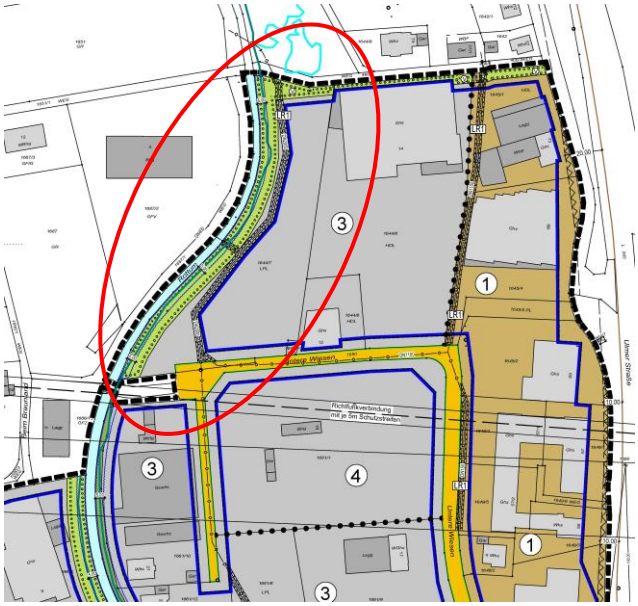
3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Rund 3,8 ha des insgesamt ca. 5,5 ha großen Plangebietes sind bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen:
Für einen Teilbereich des Plangebietes gilt bislang der Bebauungsplan „Untere Wiesen II – Änderung + Erweiterung“, der am 10.02.1995 in Kraft getreten ist. Für den östlich der Rottum gelegen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“, der am 27.10.2020 in Kraft getreten ist.
Lediglich der westliche Teil des Plangebietes, der im Süden mit einer Lagerhalle bebaut ist, ist bislang unbeplant.



(unmaßstäblich)

Ausschnitt Bebauungsplan
„Untere Wiesen II – Änderung + Erweiterung“ „



(unmaßstäblich)

Ausschnitt Bebauungsplan
„Untere Wiesen II – 2. Änderung“

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Untere Wiesen III“ sind Erweiterungspläne eines seit dem Jahr 2000 im Plangebiet und seit 1982 in Ochsenhausen ansässigen pharmazeutischen Unternehmens. Das Unternehmen entwickelt onkologische Therapeutika und stellt diese für die Verwendung in Klinikstudien her. Wunsch des Unternehmens ist es, den Standort in Ochsenhausen ausbauen zu können. Andere geeignete Flächen für ein solches Vorhaben sind in Ochsenhausen nicht verfügbar. Ferner ist es für das Unternehmen von besonderer Bedeutung, die im Plangebiet vorhandenen Bestandsanlagen weiter nutzen und mit den neu entstehenden Anlagen auch baulich verbinden zu können.

Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Unternehmens an seinem jetzigen Standort zu schaffen, um damit den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Ochsenhausen zu befördern. Dazu bedarf es der

Ausweisung bislang unbeplanter Flächen als Gewerbegebiet sowie der Veränderung der planungsrechtlichen Vorgaben in den bereits überplanten Bereichen.

Die Stadt Ochsenhausen hat sich daher dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ aufzustellen. Einbezogen in das Plangebiet werden – neben dem derzeitigen Betriebsgelände des pharmazeutischen Unternehmens sowie den sich anschließenden Erweiterungsflächen – die bereits bebauten Grundstücke im Norden des Plangebietes, auf denen sich heute eine Tierarztpraxis, ein metallverarbeitender Betrieb und das Betriebsgelände der NWO Nahwärme Ochsenhauen GmbH & Co KG befinden. Einbezogen wird ferner das städtische Grundstück im Südosten des Plangebietes (von der KGO genutzt) sowie das Gewerbegrundstück östlich der Rottum, um zum einen eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes vorzunehmen und zum anderen Regelungen zur Erschließung des Plangebietes treffen zu können.

Obgleich Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Erweiterungswünsche des im Plangebiet ansässigen Unternehmens sind, handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ um einen Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbegebiet. Durch die Stadt Ochsenhausen ist zunächst erwogen worden, für die Betriebserweiterung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich die Erweiterung des Betriebes jedoch in mehreren Bauabschnitten vollziehen wird und Kubaturen und Anordnung der Gebäude abhängig sind von betrieblichen Erfordernissen, die heute noch nicht hinreichend absehbar sind, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegend kein geeignetes Planungsinstrument.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden als Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient damit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des GE 1 sowie des GE 2 werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der Lage von Teilen des Plangebietes in einem Hochwasser gefährdeten Bereich (HQExtrem). Ferner soll das Plangebiet anderen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.
Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll und Einzelhandelsnutzungen aufgrund der höheren Flächenproduktivität regelmäßig zu einer Erhöhung der Grundstückspreise und damit auf Dauer zu einer Verdrängung von Produktionsbetrieben führen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft für die beiden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 differenzierende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

5.2.1 GE1

Für das **GE 1** wird wie in den bislang hier geltenden Bebauungsplänen eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sowie eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 4

festgesetzt. Ferner wird – wie bereits bislang – die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des GE 1 über die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH) gesteuert. Aus Gründen der Klarheit wird als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Wandhöhe zukünftig jedoch nicht mehr auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf Normalnull (NN) abgestellt. Die festgesetzten zulässigen maximalen Wandhöhen über Normalnull (zwischen 582,60 m üNN und 583,20 m üNN) ermöglichen innerhalb der einzelnen Teilflächen des GE 1 – ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen – jeweils Gebäude mit Wandhöhen von rund 12 m.

Nach Ziffer 1.2.1 der textlichen Festsetzungen ist im GE 1 eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl um 15 % zulässig, sofern die dazu geeigneten Dachflächen aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück mit einem Deckungsgrad von mindestens 50 % extensiv begrünt werden. Diese Regelung wird aus den Vorgängerbebauungsplänen übernommen und soll sicherstellen, dass die höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke nur dann in Anspruch genommen werden darf, wenn zugleich durch Dachflächenbegrünung ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung geschaffen wird.

5.2.2 GE 2

Für das **GE 2** werden die Maßfestsetzungen so gefasst, dass – entsprechend der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens – die Errichtung großformatiger gewerblicher Anlagen ermöglicht wird. Die maximale GRZ beträgt ebenso wie im GE 1 0,7. Die maximale Gebäudehöhe von 592 Meter über Normalnull ist so bemessen, dass – unter Berücksichtigung von erforderlichen neu zu verlegenden technischen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Entwässerungssystemen) – Gebäude mit einer Gesamthöhe von rund 20 Metern entstehen können. Durch untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie etwa Lüftungsanlagen darf diese maximale Gebäudehöhe in Ausnahmefällen um bis zu 4,50 m überschritten werden.

Diese Gebäudehöhen sind erforderlich, um im Plangebiet einen zukunftsfähigen Standort für die Forschung und Entwicklung pharmazeutischer Produkte realisieren zu können. Die Forschung und Entwicklung von Medikamenten setzen eine enge – auch bauliche – Verzahnung der einzelnen betrieblichen Einheiten an einem zusammenhängenden Standort voraus. Hinzu kommt die geplante bauliche Einbindung des Bestandsgebäudes des Betriebes in den neu entstehenden Forschungs- und Entwicklungsstandort. Daraus resultiert das Erfordernis, eine hohe Ausnutzbarkeit der im Anschluss an den Bestandsbetrieb zur Verfügung stehenden begrenzten Erweiterungsflächen zu gewährleisten.

Neben der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die über die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude auf den umliegenden Flächen hinausgeht, wird dieser Zielsetzung auch durch Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 10 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 Rechnung getragen. Durch diese Maßfestsetzungen ist sichergestellt, dass die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden, gleichzeitig werden diese Obergrenzen allerdings auch ausgeschöpft. Eine solche verdichtete Bebauung ist unter folgenden Gesichtspunkten angemessen:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um Flächen, die entweder bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen sind oder durch unmittelbar angrenzende Gewerbeflächen entsprechend vorgeprägt sind. Freie Gewerbeflächen sind in Ochsenhausen kaum vorhanden. Gebietsausweisungen sollen daher möglichst effizient bebaubar sein, um andernorts zusätzliche Flächenversiegelungen begrenzen zu können.

An das Plangebiet grenzen im Osten und Süden Gewerbeflächen bzw. das Gelände des ehemaligen Klärwerks von Ochsenhausen an. Die in diesen Bereichen vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen werden durch eine verdichtete Bebauung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.
Das Wohngebiet „Burghalde“ liegt westlich des Plangebietes, getrennt durch die Bahntrasse der Öchsle-Bahn sowie landwirtschaftliche Flächen. Vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet hin steigt das Gelände an. Der Abstand zwischen der Wohnbebauung innerhalb des Wohngebietes „Burghalde“ und einer zukünftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes „Untere Wiesen III“ wird im Süden rund 60 m betragen und sich nach Norden auf rund 100 m erweitern. Durch die zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet liegenden Freiflächen bleibt daher eine deutliche städtebauliche Zäsur zwischen diesen unterschiedlich geprägten Baugebieten erhalten. Die Abstände sind zudem ausreichend, um eine etwaige optisch bedrängende Wirkung – und damit ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot – von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes auf die bestehenden Wohnnutzungen auszuschließen. Die optische Beeinträchtigung, die mit der Errichtung großformatiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes einhergeht, wird durch die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, insbesondere die großkronigen Baumpflanzungen entlang der Westseite des Plangebietes, abgemildert.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird in Anbetracht der insbesondere im GE 2 geplanten überwiegend großvolumigen Baukörper eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine offene Bauweise gilt, bei der Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im GE 1 und GE 2 durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so ausgewiesen, dass innerhalb der Baugebiete größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Baukörper besteht. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche dürfen im GE1 und GE2 ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

Im GE 1 kann zudem eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

5.4 Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist, das gilt ebenso für Nebenanlagen.

Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Raum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

5.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Untere Wiesen, die durch das gleichnamige Gewerbe- und Industriegebiet verläuft und im Osten an die Ulmer Straße anschließt. Diese bestehende Erschließungssituation ist ausreichend, um auch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen bei Umsetzung des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ aufzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft heute die Straße Beim Braunland sowie eine weitere Straße in Ost-West-Richtung entlang der Nordgrenze des Plangebietes. Die im Bebauungsplan „Untere Wiesen II – Änderung • Erweiterung“ festgesetzte Brücke über die Rottum sowie die östlich der Rottum entlang der Nordgrenze des Plangebietes verlaufende Straße sind bislang nicht umgesetzt worden; die Anbindung an die Straße Untere Wiese wird derzeit durch eine Brücke über die Rottum im Süden des Plangebiets gewährleistet.

Zukünftig soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ ein großes zusammenhängendes Baufeld innerhalb des GE 2 entstehen. Zu diesem Zweck wird die innere Erschließung des Plangebietes verändert. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abschnitt der Straße Beim Braunland wird im nördlichen Teil aufgegeben. Stattdessen wird eine neue Erschließungsstraße entlang der Ostgrenze des Plangebietes festgesetzt, die im Norden an die bereits im Bebauungsplan „Untere Wiesen II – Änderung • Erweiterung“ festgesetzte Verkehrsfläche anbindet.

Für die Grundstücke im Norden des Plangebietes (Flurstücke 1690/5, 1687/3, 1687/2) wird damit eine mit der Bestandssituation gleichwertige Erschließung geschaffen. Die Nutzung des nördlichen Abschnittes der Straße Beim Braunland als öffentliche Verkehrsfläche wird erst dann aufgehoben, wenn die neue Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes sowie die neue Brücke über die Rottum hergestellt und nutzbar sind.

Das Grundstück 1687/3 im Norden des Plangebietes verfügt heute über eine Zufahrt von Norden sowie eine weitere genehmigte Zufahrt von Westen aus über die bisherige öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 1690/1 und 1687 (nördlicher Abschnitt der Straße Beim Braunland). Da diese genehmigte Zufahrt von Westen zukünftig nicht mehr an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, wird über zivilrechtliche Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtliche Baulasten sichergestellt, dass diese Zufahrt weiterhin rechtlich und tatsächlich abgesichert ist.

Vorhandene öffentliche Geh- und Radwegeverbindungen entlang der Rottum bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

5.6 Grünflächen / Sonstige Festsetzungen

Der durch den Bebauungsplan hervorgerufene naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird zum großen Teil im Plangebiet selbst sowie auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen erfüllt. Festgesetzt werden dazu neben großen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden Grünflächen - die zum Teil die Funktion von Regenrückhaltebecken erfüllen - Flächen mit Hecken- und Baumpflanzungen sowie Wasserflächen. Diese umfangreichen und detaillierten Grünfestsetzungen bewirken eine anspruchsvolle Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Durch eine durchgehende Reihe an Baumpflanzungen entlang der Westseite des Plangebietes wird zudem das Plangebiet zu der westlich gelegenen Wohnbebauung optisch abgeschirmt.

Auf den nördlich des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen (Ökokontoflächen 33 (A5), 34 (A6) und 35 (A7), s. Umweltbericht), die heute landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzt werden, wird ein natürlicher Bachlauf mit gewässerbegleitenden Staudenpflanzungen entstehen. Neben lockeren Heckenstrukturen werden flache Seigen und Steinriegel als Lebensraum für die Kreuzkröte, Gelbbauchunke bzw. die Zauneidechse geschaffen. Die verbleibenden Flächen werden zu extensivem Grünland entwickelt werden. Diese Maßnahmen bewirken eine städtebauliche und optische Aufwertung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

Die vorhandenen **Grünflächen** entlang der Rottum werden zum Schutz des Gewässers als **Gewässerrandstreifen** planungsrechtlich gesichert. Sonstige straßen- und wegebegleitende Grünflächen werden als **Verkehrsgrünflächen** festgesetzt.

Vorhandene **Versorgungsleitungen**, hier: Hauptabwasserleitungen, werden über **Leitungsrechte** gesichert. Der geplante neue Verlauf zweier Gräben innerhalb der Grünflächen werden als **Wasserflächen** festgesetzt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** liegt das Plangebiet im Bereich des Bachlaufes der Rottum innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes HQ100. Diese Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In diesen Bereichen sieht der Bebauungsplan keine Bebaubarkeit vor, sondern Grünflächen; ferner wird der bestehende Fuß- und Radweg westlich der Rottum ausgewiesen. Darüber hinaus wurden gemäß Hochwassergefahrenkarten die Überschwemmungsbereiche bei extremem Hochwasser (HQExtrem) nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt. Bei diesen Flächen handelt es sich um Bereiche, die schon heute als Gewerbeflächen ausgewiesen und teilweise bereits bebaut sind.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

(siehe Anlage: Entwässerungskonzept, Büro Aßfalg Gaspard Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Waldsee vom 06.09.2021)

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für das Plangebiet erfolgt weitgehend wie im Bestand über die Anbindung an die vorhandene Kanalisation. Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Sanitärabwässer können durch die Kläranlage Schöneburg behandelt werden. Größere Schmutzfrachten können angesichts der begrenzten Kapazität der Anlage allerdings nicht eingeleitet werden. In nachfolgenden Zulassungsverfahren ist daher ggfs. das Erfordernis einer Vorbehandlung der Abwässer aus dem Plangebiet zu prüfen.

Die Beseitigung des **Niederschlagswassers** erfolgt im Plangebiet über die Anbindung an die vorhandene Kanalisation, durch Versickerung oder durch Retentionsbecken in Kombination mit einer gedrosselten Einleitung in die Rottum.

Im GE 1 wird das Niederschlagswasser auf den bebauten Grundstücken entsprechend der erteilten Entwässerungsgenehmigungen versickert oder unmittelbar über Entwässerungsgräben der Rottum zugeführt. Für das aktuell als Lagerplatz genutzte und schon heute mit Kies befestigte Flurstück 1644/7 stehen künftig verschiedene Möglichkeiten für den Umgang mit dem Niederschlagswasser zur Verfügung. Da das

Flurstück im Einzugsgebietsplan des generellen Kanalisationsplans berücksichtigt ist, kann das anfallende Regenwasser grundsätzlich in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es stehen aber auch zwei aus ökologischer Sicht sinnvollere Alternativen zur Verfügung. Sowohl eine Versickerung (Grundwasserabstand > 1 m) als auch eine Retention mit gedrosseltem Abfluss in die Rottum (15 l/s*ha) sind realisierbar. Die Machbarkeit beider Alternativen wurde untersucht.

Im GE2 wird anfallendes Niederschlagswasser entsprechend seiner Herkunftsfläche entweder dem Retentionsbecken A1 oder den Retentionsbecken A3 und A4 zugeleitet. Die Zuführung zu den Retentionsbecken kann über Mulden, Rinnen oder Regenwasserkanäle erfolgen. Von den Retentionsbecken wird das Regenwasser gedrosselt in die Vorfluter eingeleitet. Als Vorfluter dienen für das Becken A1 das sich nördlich befindliche Gewässer II. Ordnung (Flurstück 1651), für die Becken A3 und A4 die Rottum.

Die Retentionsbecken sind für ein Regenereignis mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 30 Jahren zu bemessen, um auch dem Überflutungsnachweis gerecht zu werden. Bei einer maximalen Flächenversiegelung von 0,8 (unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich für das Retentionsbecken A1 ein erforderliches Einstauvolumen von 586 m³ sowie für die Becken A3 und A4 von 396 m³. Diese Retentionsvolumina können auf den ausgewiesenen Flächen realisiert werden; bei einer Einstauhöhe von 40 cm errechnet sich ein Retentionsvolumen von 589 m³ für das Becken A1 und von 404 m³ für die Becken A3 und A4. Unter Berücksichtigung des Freibords können sogar nahezu 100jährige Regenereignisse in den Retentionsbecken eingestaut werden.

Durch diese Rückhaltebecken und die Regulierung der Einleitgeschwindigkeit über einen Drosselabfluss kann gewährleistet werden, dass auch bei einer Bebauung der Fläche und der damit verbundenen Versiegelung nicht mehr an Niederschlagswasser der Rottum zugeleitet wird, als dies bereits heute der Fall ist.

Auf öffentlichen Straßenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen oder, wenn möglich, breitflächig über die Bankette in landwirtschaftliche Grundstücke abzuleiten.

Eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist daher sichergestellt.

Auf der Homepage der Stadt Ochsenhausen sind auch die Starkregengefahrenkarten einsehbar. Diese Karten dienen in erster Linie der Information und unterscheiden sich damit von den Hochwassergefahrenkarten. Die Starkregengefahrenkarten legen dar, wo etwas zum Schutz gegen Hochwasser von jedem Besitzer eines Anwesens getan werden muss.

Die Karten zeigen, dass sich selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur wenig Wasser auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans einstaut. Lediglich im süd-östlichen Teil, bei dem bestehenden Laborgebäude, wird eine Überflutungstiefe von >10 – 50 cm aufgezeigt.

Das von Burghalde kommende Wasser fließt am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets Richtung Rottum ab, was auch durch die Erweiterung des Gebiets unverändert möglich ist.

Durch Geländemodellierung kann das bebaubare Gebiet ausreichend gut geschützt werden.

Die **Löschwasserversorgung** ist gesichert. Möglichkeiten bestehen durch einen Ringschluss der vorhandenen Ortsnetzleitungen oder alternativ über einen Anschluss an die nördlich des Verfahrensgebiets verlaufende Hauptversorgungsleitung DN300.

Die **Stromversorgung** des Plangebietes erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der EnBW.

6.2 Artenschutz

(siehe Anlage: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.09.2021)

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt worden Die Ergebnisse dieser Prüfung sind zudem im Umweltbericht dargestellt und berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Bericht beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Umsetzung der Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen wird und daher nach § 1 Abs. 3 BauGB vollziehbar ist. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen oder wird durch vertragliche Regelungen mit den privaten Grundstückseigentümern sichergestellt und dinglich abgesichert.

6.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch das bestehende Gewerbegebiet, die Kleingärten, den z. T. mit Wald bestandenen Hang westlich des Plangebiets, sowie die nördlich angrenzende Talaue der Rottum geprägt. Das Gelände weist ein geringes Gefälle von Süden nach Norden auf.

6.4 Klima

Das Plangebiet weist ein mäßig kühles Klima auf. Nach der Wetterwarte Süd, Bad Schussenried liegt die Jahresmitteltemperatur bei 9,02°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 924 mm[1]. Die Durchlüftungssituation ist gemäß dem Klimaatlas Baden-Württemberg als gut, in den besiedelten Tallagen stellenweise als mäßig eingestuft. Im Winterhalbjahr kann es auf Grund der feuchten Tallage vermehrt zur Nebelbildung kommen. In wolkenarmen und kalten Strahlungsnächten kann es in Abhängigkeit zur Großwetterlage auch zur Entstehung von Inversionswetterlagen kommen.
Im Rahmen von künftigen Neubebauungen müssen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt werden.

6.5 Baugrund / Boden

(siehe Anlage im Umweltbericht: Geotechnischer Bericht, HENKE UND PARTNER GMBH, Biberach vom 18.05.2020)

[1] Wetterwarte Süd: Statistiken über die Jahre 1991 - 2020

Die Ausführungen im Geotechnischen Bericht beruhen auf punktuell durchgeführten Baugrundaufschlüssen. Naturgemäß sind Schwankungen der Schichtgrenzen der einzelnen Böden- bzw. geologischen Schichten zwischen den Aufschlusspunkten möglich. Liegen konkrete Planungen von Gebäuden bzw. von Bauwerken im Baufeld vor, wird empfohlen, ergänzende Baugrundaufschlüsse, welche auf die Planung abgestimmt sind, herzustellen.

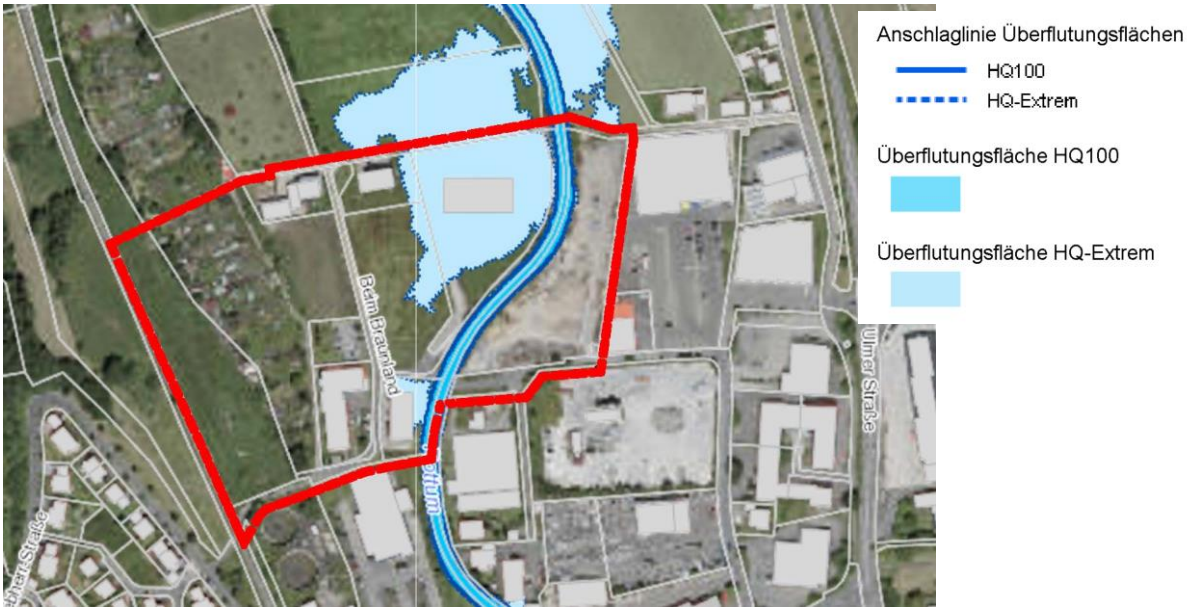
Bei Planung der Bebauung muss darauf geachtet werden, dass der vorhandene Grundwasserfluss durch die Bebauung nicht wesentlich gestört wird bzw. sind Maßnahmen zum besseren Abfluss des Grundwassers um die Gebäude vorzusehen. Gegebenenfalls sind hierzu Grundwassermodellrechnungen zur Beurteilung des Einflusses der geplanten Bebauung auf den Grundwasserabfluss bzw. auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Binden Bauteile in das Grundwasser ein, muss dies bei der zuständigen Behörde angezeigt werden. Werden Wasserhaltungsmaßnahmen durchgeführt sind diese bei der zuständigen Behörde wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

6.6 Hochwasserschutz

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** liegt das Plangebiet im Bereich der Rottum innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes HQ100; Teile des Plangebietes liegen gemäß Hochwassergefahrenkarten im HQExtrem.

Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Im Bereich des HQ100 weist der Bebauungsplan keine neuen Baugebiete bzw. Bauflächen aus; festgesetzt wird neben Grünflächen entlang der Rottum allein der heute bereits in der Örtlichkeit vorhandene Fuß- und Radweg. Der Bereich des HQExtrem ist heute bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und größtenteils bebaut. Eine erhöhte Ausnutzbarkeit des Gebietes gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation geht mit dem Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ nicht einher.
Bei Planung und Umsetzung des neuen Brückenbauwerks wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.



6.7 Immissionsschutz

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Augsburg vom 28.10.2020 / sowie ergänzende Stellungnahme vom 14.01.2021)

Aufgrund der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist mit zusätzlichen Immissionen in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen:

Eine Zunahme des **Verkehrslärms** auf öffentlichen Straßen durch Zu- und Abfahrtverkehr innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes wird ausschließlich in Bereichen stattfinden, in denen sich keine Nutzungen mit einem hohen Schutzanspruch befinden, sondern überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzungen

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan zudem für eine Fläche von lediglich rund 1,5 ha durch den Bebauungsplan erstmals eine gewerbliche Nutzung ermöglicht wird, ist nicht von einer erheblichen Zunahme der Verkehre auszugehen.

Zur Bewertung der künftigen **Gewerbelärmsituation** liegen zwei Untersuchungen des Gutachterbüros ACCON vor:

In der schalltechnischen Voruntersuchung vom 28.10.2020 hat das Gutachterbüro ACCON GmbH ermittelt, ob das Erweiterungsvorhaben des im Plangebiet ansässigen Unternehmens unter Lärmgesichtspunkten realisierbar ist:

Geprüft wird die Zumutbarkeit der zu erwartenden Lärmimmissionen des im Plangebiet geplanten Erweiterungsvorhabens des dort ansässigen pharmazeutischen Betriebs in drei Bebauungsszenarien. Prüfungsmaßstab sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tag- und den Nachtzeitraum, deren Einhaltung in einem Genehmigungsverfahren nachzuweisen wäre. Für den Beurteilungszeitraum Tag wird in der Untersuchung vom 28.10.2020 gezeigt, dass die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten des TA Lärm liegen. Im Beurteilungszeitraum Nacht liegen die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten im Gewerbegebiet und im östlich gelegenen Außenbereich (Ulmer Straße) ebenfalls mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten. Im Wohngebiet „Burghalde“ (Dr.-Hans-Liebherr-Straße) wird der Immissionsrichtwert nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Durch diese Berechnungen ist daher die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung unter Lärmgesichtspunkten sichergestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB), da das Vorhaben, das Anlass des Planverfahrens ist, im Plangebiet umgesetzt werden kann.

Darüber hinaus sind die Erkenntnisse der schalltechnischen Voruntersuchung allerdings auch zur Abschätzung der Lärmauswirkungen möglicher anderer gewerblicher Vorhaben im Plangebiet heranzuziehen, da es sich nach Einschätzung des Gutachters bei den berechneten Szenarien um typische gewerbliche Vorhaben handelt, die auch für andere Betriebe und bauliche Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebiets hinsichtlich des Schallverhaltens repräsentativ sind.

Mit einer Stellungnahme vom 14.01.2021 hat das Büro ACCON GmbH die Untersuchung vom 28.10.2020 ergänzt:

In dieser Untersuchung wird die Lärmimmissionssituation unabhängig von den drei konkreten Nutzungsszenarien unter Heranziehung flächenbezogener Schallleistungspegel nach der DIN 18005-01 bewertet. Dazu sind durch den Gutachter alle Flächen mit bestehenden baulichen Nutzungen sowie die Flächen mit zukünftiger baulicher Nutzung

mit realistischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unterlegt worden (vgl. die Tabelle auf S. 10 der Stellungnahme i.V.m. Anlagen 3.1.1 ff.):

Im ersten Schritt sind durch den Gutachter alle Gewerbeflächen im Plangebiet sowie im weiteren Umfeld mit den pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach der der DIN 18005 belegt worden. Dieser Ansatz führt allerdings nach Einschätzung des Gutachters zu unrealistischen Ergebnissen, die das tatsächliche Lärmverhalten der vorhandenen Betriebe deutlich überschätzen. Um zu einer realistischeren Bewertung der Lärmvorbelastung zu kommen, hat der Gutachter den pauschalen Ansatz daher konkretisiert und die flächenbezogenen Schallleistungspegel auf Flächen mit Bestandsnutzungen dem tatsächlichen Emissionsverhalten angenähert. Dabei wurde beispielsweise berücksichtigt, welche Betriebszeiten die Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes und im Umfeld haben (nur Tagbetrieb oder auch Nachtbetrieb). Ausgehend von diesen Überlegungen sind die einzelnen Gewerbeflächen daher durch den Gutachter schrittweise mit differenzierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln für den Tag- sowie den Nachtzeitraum belegt worden (Anlage 3.1.1 und 3.1.2). Diese dürften allerdings die tatsächliche Lärmvorbelastung weiterhin deutlich überschätzen, da alle Gewerbeflächen so angesetzt wurden, dass für sie der maximal zulässige Schalleistungspegel berücksichtigt wurde. Anknüpfend an diese pessimale Abschätzung der Bestandssituation zeigt das Gutachten auf, welche „Lärmkontingente“ für das Plangebiet verbleiben.
Auf Grundlage dieser gutachterlichen Betrachtungen ist davon auszugehen, dass sowohl das geplante Bauvorhaben des im Plangebiet ansässigen Betriebes, als auch etwaige andere gewerbliche Vorhaben innerhalb des Plangebietes realisiert werden können, ohne an umliegenden Immissionsorten unzumutbare Lärmimmissionen hervorzurufen.

Die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm ist in nachgelagerten Genehmigungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet unter Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen.

7. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Am 05.05.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 17.11.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.12.2020 lag der Bebauungsplan vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.05.2021 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.05.2021 lag der Bebauungsplan vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel.

9. ANLAGEN

- Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 18.05.2021 – mit Anlage: Geotechnischer Bericht, HENKE UND PARTNER GMBH, Biberach vom 28.09.2021

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.09.2021

- Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Augsburg vom 28.10.2020 / sowie ergänzende Stellungnahme vom 14.01.2021

- Entwässerungskonzept, Büro Aßfalg Gaspard Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Waldsee vom 06.09.2021

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.09.2021)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Ochsenhausen plant mit dem Bebauungsplan Untere Wiesen III die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets Untere Wiesen. Die Gesamtfläche beträgt 5,5 ha, die Fläche der Erweiterung hiervon rund 1,7 ha. Da die Fläche der Erweiterung im Flächennutzungsplan z. T. als Fläche für Gemeinbedarf bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, muss der Flächennutzungsplan zudem geändert werden. Die Erweiterungsfläche schließt an das bestehende Gewerbegebiet und das Stadtgebiet Ochsenhausen an und kann über vorhandene Verkehrswege erschlossen werden. Es wird daher ressourcenschonend mit der Landschaft umgegangen.

Durch die Erweiterungsfläche werden bestehende Kleingärten, die in Teilen bereits aufgelöst wurden, sowie eine Grünlandfläche überplant. Weiterhin wird eine bereits bestehende Lagerhalle in die Erweiterungsfläche integriert. Im Bereich der Kleingärten bestehen Nahrungs- und Bruthabitate verschiedener Vogelarten, sowie ein Jagdhabitat der Tiergruppe Fledermäuse. Zudem wurden in diesem Bereich die Zauneidechse, mehrere Amphibienarten, der Siebenschläfer und der Steinmarder nachgewiesen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt bei und entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wurden hierin festgelegt. Durch Realisierung dieser Maßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die trotz festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einen Ausgleich erforderlich machen.

Für das Schutzgut Boden ergab das in 2020 erstellte Bodengutachten, dass es sich nicht um einen klassischen Niedermoorstandort handelt, sondern innerhalb der Erweiterungsfläche überwiegend reliktische, stark degradierte, torfhaltige Böden, z.T. auf wasserstauenden Auelehmen vorkommen. Der Eingriff wurde als mittel bis nachhaltig, eingeschätzt. Dem Eingriff konnten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, wie etwa die Entsiegelung bzw. dem Verzicht auf die Bebauung von Teilflächen im Plangebiet entgegengestellt werden.

Das Schutzgut Fläche subsumiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamen Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Es werden keine neuen Flächen in der unzerschnittenen Landschaft erschlossen. Durch die kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser konnte keine nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwasserregimes durch die geplante Bebauung festgestellt werden. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass durch die Gründung und Unterkellerung geplanter Gebäude keine Fließhindernisse entstehen, die benachbarten Gebiete negativ beeinflussen können. Dies ist ggf. mittels technischer Maßnahmen zu vermeiden.

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ein wichtiger Aspekt. Große zusammenhängende Gebäudekörper in Verbindung mit einem hohen Versiegelungsgrad können Veränderungen des lokalen Mikroklimas auslösen.

Durch nachhaltige Bauweise und Durchgrünung ist die Erwärmung der Gebäudekörper zu minimieren sowie der bestmögliche Erhalt der guten Durchlüftungssituation sicher zu stellen. Hierzu wurden entsprechende Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wurde neben der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und der Vermeidung von stark erwärmenden Baumaterialien auch die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen empfohlen. Das Plangebiet selbst spielt in Hinblick auf die lokalklimatische Situation im Stadtgebiet Ochsenhausen eine untergeordnete Rolle.

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurden umfangreiche Felderhebungen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Erhebungen wurde ein umfangreiches Maßnahmenkonzept an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zum Ausgleich erarbeitet. Dabei waren Sicherung, Erhalt und die Erweiterung bestehender Habitatstrukturen von wertgebenden Arten und deren Biotopverbund vorrangiges Ziel. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden in das vorliegende Ausgleichskonzept eingearbeitet, so dass der ökologische Wert und die Habitatfunktionen des Gebietes erhalten werden können.

Schwerpunkt bei der Betrachtung des Orts- und Landschaftsbildes lag auf der Beachtung der Blickbeziehungen des denkmalgeschützten Klosters Ochsenhausen. Daneben war auch die Einbindung der geplanten Bebauung insbesondere in Hinblick auf die nahegelegene Wohnbebauung auf dem im Westen des Plangebiets verlaufenden Hang ein wesentlicher Aspekt, da das Erscheinungsbild sich für die direkten Anlieger verändert. Eine bestmögliche Einbindung soll über die Ein- und Begrünung der Gebäude durch vertikalen Bewuchs erreicht werden. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung kann der Eingriff in das Schutzgut minimiert werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Erholung entfallen die Kleingärten im Bereich der Erweiterungsfläche. Durch die geplante Bebauung werden jedoch Arbeitsplätze geschaffen und der Landwirtschaft keine Hochertragsstandorte im Offenland entzogen. Weiterhin werden mit den nördlich an das Plangebiet angrenzenden externen Ausgleichsmaßnahmen entlang des bestehenden Weges neue, ansprechende Flächen geschaffen. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Rottum bleibt mit Umsetzung der Planung erhalten. Die Aufenthaltsqualität entlang des Weges soll mit der Umsetzung des Pflanzgebots 1 verbessert werden.

Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. An Sachgütern entfallen die ehemaligen Kleingärten, sowie die bestehende Lagerhalle im Südwesten des Plangebiets. Die anderen Bestandgebäude können in das neue Konzept integriert werden.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Plangebiets weitgehend kompensiert werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 39.318 Ökopunkten wird aus dem Ökokonto der Stadt Ochsenhausen abgebucht. Bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf geeignete Biotopstrukturen geachtet, die auch den artenschutzrechtlichen Ausgleich stellen können.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und direkt nördlich des Geltungsbereichs stellen in Verbindung mit den vorgesehenen Pflanzgeboten eine sinnvolle Biotopvernetzung zwischen den verschiedenen Feuchtlebensräumen im Süden und Westen des Bebauungsplangebiets, weiteren Grabenstrukturen nördlich der Erweiterungsfläche und der Rottum im Osten dar. Weiterhin werden zusammenhängende Trockenlebensräume für die Zauneidechse geschaffen, die für die Art von der Bahnlinie aus gut erreichbar sind.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben mit fachgerechter Umsetzung der in der saP beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5.

Über alle Schutzgüter hinweg ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 103.643 Ökopunkten** (62.252 aus den Schutzgütern Boden und Grundwasser, 41.391 aus dem Schutzgut Flora und Fauna).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Maßnahme	Guthaben (ÖP)
A5: Ökokontofläche 33 – Untere Wiesen Süd	4.920
A6: Ökokontofläche 34 – Schrebergärten Untere Wiesen	22.387
A7: Ökokontofläche 35 – Untere Wiesen Nord	5.668
A8: Ökokontofläche 27 - Grünlandextensivierung Wennedach	70.668
Summe	**103.643**
abzgl. Ausgleichsdefizit	-103.643
Gesamt	**0**

Mit Umsetzung der **internen Maßnahmen A1 bis A4** sowie den **Pflanzgeboten 1- 3** sowie der **externen Maßnahmen A5 bis A8** kann der gesamte erforderliche Ausgleich erbracht werden.

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Durch die Stadt	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
Durch Behörden	Unterrichtung der Stadt nach § 4 (3) BauGB.
In Ausgleichsflächen	Private Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes sind nach §15 (4) Satz 1 BNatSchG zu sichern.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.

Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Beschluss durch den Gemeinderat

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

Plan aufgestellt am: 28.09.2021

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

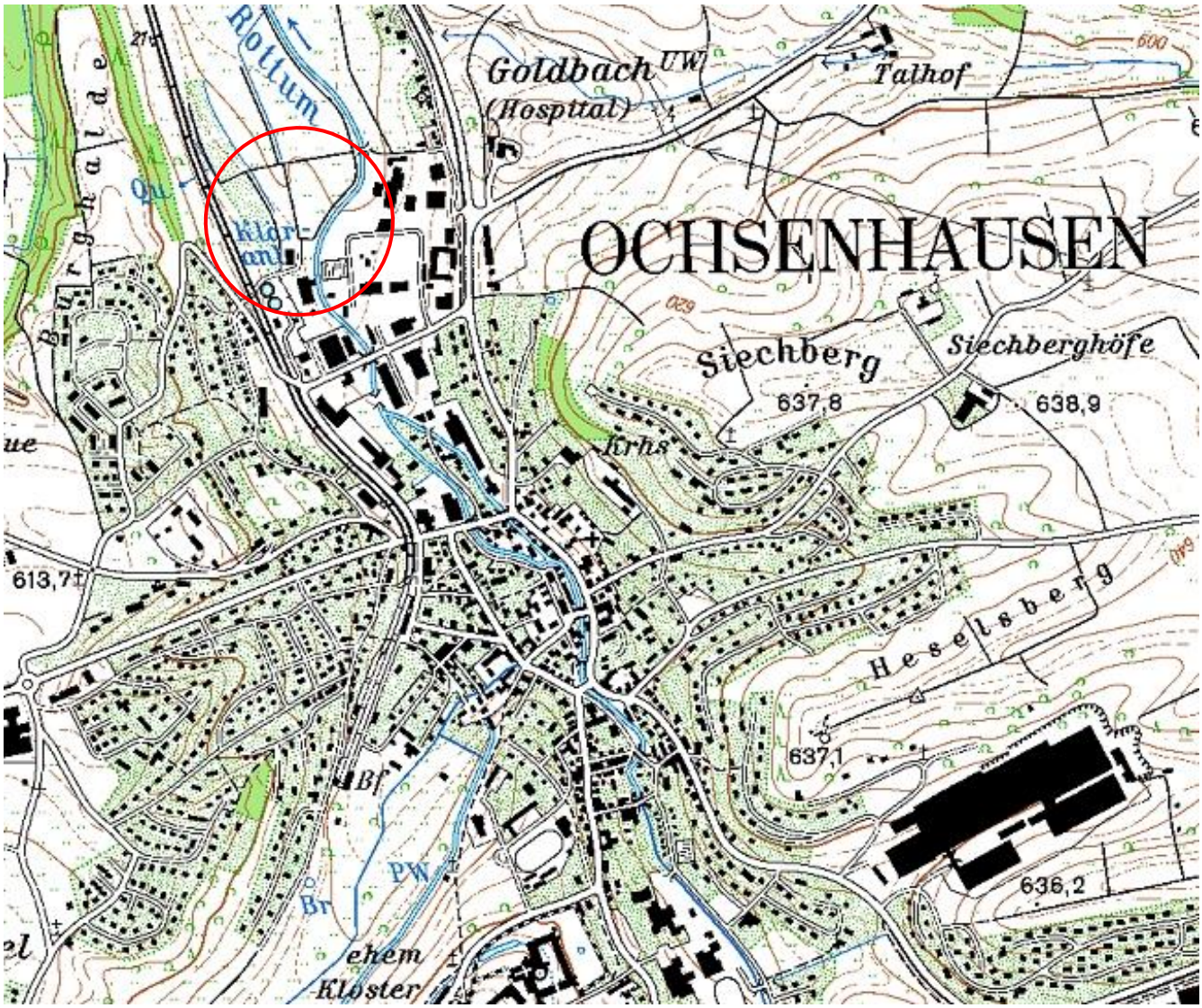
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

STADT OCHSENHAUSEN

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“

Fassung vom: 28.09.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am . . . . 2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Wiesen III" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.09.2021
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2021

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III" 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 „Untere Wiesen III"

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

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

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III"

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

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

Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.
Bei Satteldächern, Pultdächern und Sheddächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 25° begrenzt.
Bei reinen Wohngebäuden und/oder bei Gebäuden mit Wohnnutzung darf die Dachneigung max. 38° betragen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Für Dachaufbauten gelten die Regelungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen „Gaupensatzung“.

1.4 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

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.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten.
Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und es ist auf Sockelmauern zu verzichtet.

1.7 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Reklameschriften dürfen nach oben nicht über die Dachgesimse hinausragen (keine Dachständer). Die Oberkante von Reklameschriften darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,0 m nicht überschreiten. Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.

1.8 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2021

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

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

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III"

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Verbindliche Bauleitplanung
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,5 ha, mit den Flurstücken Nr. 1687/1-3, 1687, 1687/4, 1666/15, 1690/1-6, 1644/4+7 sowie Teilflächen 1690, 1636, 1651/1, 1661/7, 1656, 1658/2 und Teilflächen der Straße Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650, des nördlichen Weges 466/8 sowie Teilflächen der Rottum.

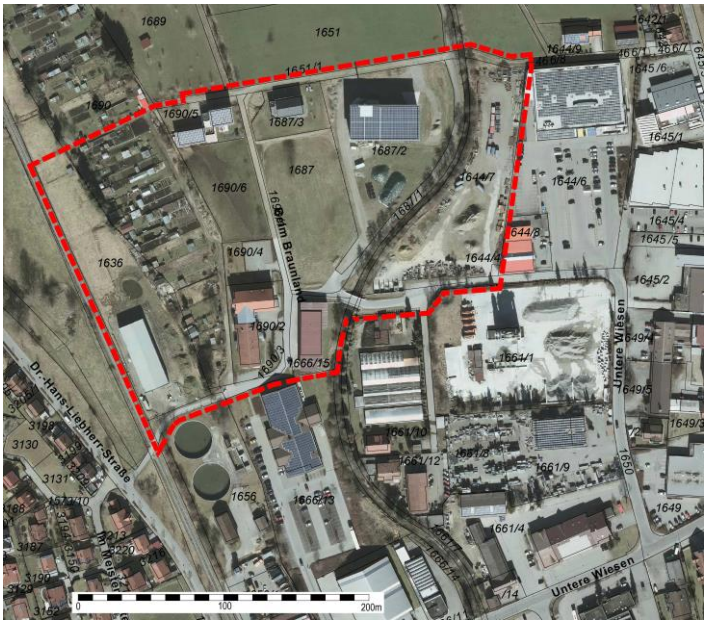
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 1689, 1682/1 (Weg), 1651, 1638, 1648 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr.1690, 1636, 1651/1 (Weg), und 466/8 (Weg) sowie Teilflächen der Rottum,
Im Osten	durch die Flurstück Nr. 1644/6 und 1644/8 sowie durch Teilflächen 466/8 (Weg) und der Straße Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650
Im Süden	durch die Flurstücke 1666/13, 1661/10, 1661/1 sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1656 und 1658/2 und Teilflächen der Rottum,
Im Westen	durch Flächen der Bahn, Flurstück Nr. 1635/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets Ochsenhausen und wird im Westen begrenzt durch die Bahntrasse der Öchsle-Bahn, nach Osten und Süden schließen sich gewerbliche Nutzungen sowie das Gelände des ehemaligen Klärwerks Ochsenhausens an. Die Flächen nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich oder als Schrebergartenflächen genutzt.

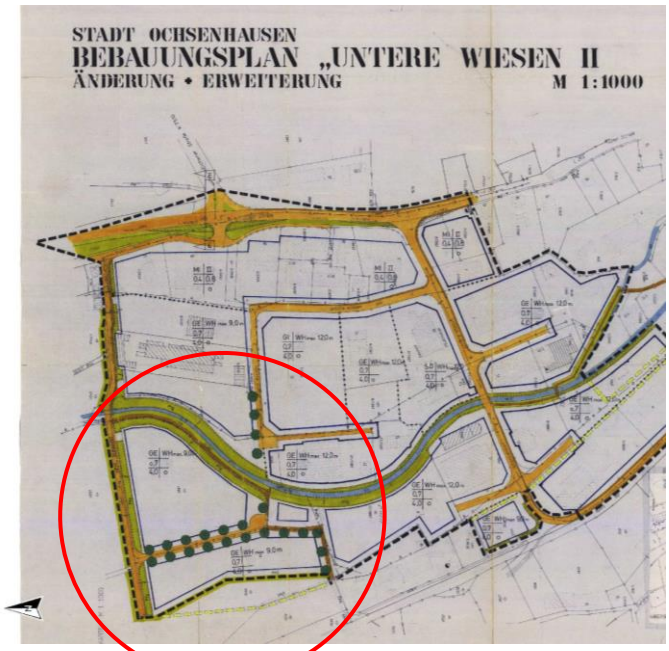
Das Plangebiet selbst ist heute zu einem großen Teil bereits gewerblich genutzt, Teilflächen sind noch unbebaut und wurden bis zum Jahr 2020 teilweise als Schrebergartenanlage genutzt; weitere Teilflächen sind Grünland. Das Plangebiet wird von der Rottum durchflossen, die im Süden des Plangebietes von einer Brücke gequert wird.



Luftbild (unmaßstäblich)

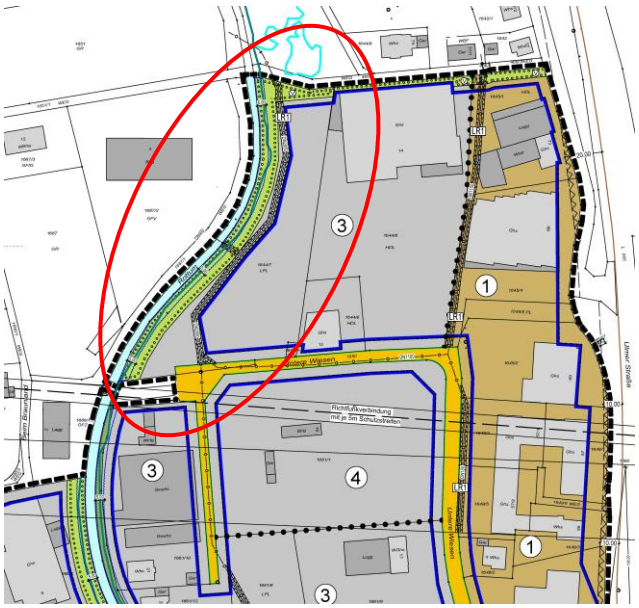
3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Rund 3,8 ha des insgesamt ca. 5,5 ha großen Plangebietes sind bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen:
Für einen Teilbereich des Plangebietes gilt bislang der Bebauungsplan „Untere Wiesen II – Änderung + Erweiterung“, der am 10.02.1995 in Kraft getreten ist. Für den östlich der Rottum gelegen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“, der am 27.10.2020 in Kraft getreten ist.
Lediglich der westliche Teil des Plangebietes, der im Süden mit einer Lagerhalle bebaut ist, ist bislang unbeplant.



(unmaßstäblich)

Ausschnitt Bebauungsplan
„Untere Wiesen II – Änderung + Erweiterung“ „



(unmaßstäblich)

Ausschnitt Bebauungsplan
„Untere Wiesen II – 2. Änderung“

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ochsenhausen. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zu Dachaufbauten sind in der bestehenden „Gaupensatzung“ geregelt.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um

insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und deren Abstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Die Bauvorschrift zu Abfallbehältern ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden.

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

Am 05.05.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 17.11.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.12.2020 lag der Bebauungsplan vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.05.2021 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.05.2021 lag der Bebauungsplan vom07.06.2021 bis 07.07.2021 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgt parallel.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 28.09.2021

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Untere Wiesen III“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	05.05.2020
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	22.05.2020
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	22.05.2020
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	25.05.2020 25.06.2020
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	17.11.2020
	Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und erneute Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	18.05.2021
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	04.12.2020
	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	28.05.2021
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 18.11.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	14.12.2020 22.01.2021
	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 18.05.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	07.06.2021 07.07.2021
8.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	

Ochsenhausen, den . . . . .

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . 2021 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den . . . . . .

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am . . . . . .

Ochsenhausen, den . . . . . .

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)