STADT OCHSENHAUSEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

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

Stand: 31.08.2020

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

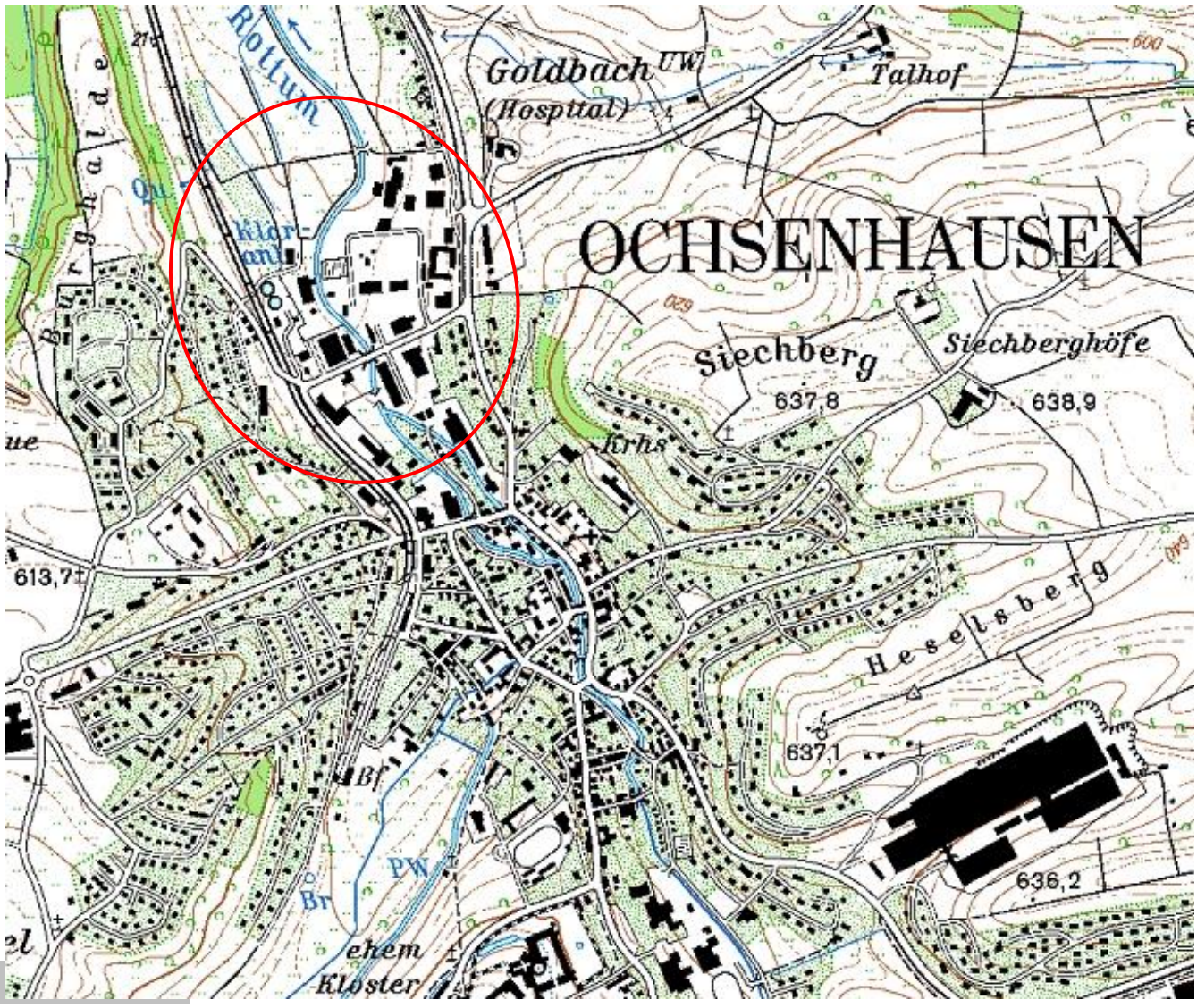
Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

STADT OCHSENHAUSEN

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

Fassung vom: 31.08.2020



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 . . . . . 2020 den Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 31.08.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 31.08.2020
- Textteil in der Fassung vom 31.08.2020

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung " tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung"

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2020 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 II – 2. Änderung"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GI	1.1.1 Industriegebiet (GI)	§ 9	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im GI sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.	§ 9 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise können im GI nach § 9 (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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (6) 1	BauNVO
GE	1.1.2 Gewerbegebiet (GE)	§ 8	BauNVO
	1.1.2.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 8 (2)	BauNVO
	1.1.2.2 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 (6) 1	BauNVO
M I	1.1.3 Mischgebiet (MI)	§ 6	BauNVO
	1.1.3.1 Zulässig im MI sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften	§ 6 (2)	BauNVO

sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3.2 Nicht zulässig im MI sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet <u>nicht</u> zulässig.

MU

1.1.4 Urbanes Gebiet **(MU_{2a})** § 6a BauNVO

1.1.4.1 Zulässig im Urbanen Gebiet **MU_{2a}** sind folgende Nutzungen: § 6a (2) BauNVO
1. Wohngebäude / gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

1.1.4.2 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen

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

MU

1.1.5 Urbanes Gebiet **(MU_{2b})** § 6a BauNVO

1.1.5.1 Zulässig im Urbanen Gebiet **MU_{2b}** sind folgende Nutzungen: § 6a (2) BauNVO
1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5.2 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen

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

	1.2	**Maß der baulichen Nutzung** (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
II	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
GRZ 0,4*	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag Im GE und GI ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 15 % zulässig, sofern als Ausgleichsmaßnahme die Dachflächen mit einem Deckungsgrad von mindestens 50 % extensiv begrünt werden. Allgemein darf die zulässige Grundfläche durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO
BMZ 4,0	1.2.4	Höchstzulässige Baumassenzahl	§ 16 (2) 2 § 21 (2)	BauNVO / BauNVO
WH 12,00*	1.2.5	Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über vorhandenem Gelände 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)
	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 Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.	§ 23 (1,3)	BauNVO

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) i.V.m. §§12,14 BauNVO BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,
- Lagerflächen.

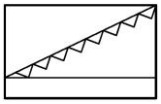
1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

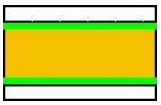


1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

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



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

1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

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

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

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstationen

1.10 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

- vorhandene Schmutzwasserleitungen (SW – DN2000 / DN1700 / DN1100 / DN 500 / DN400 / DN150) und Regenwasserleitungen (RW – DN300) jeweils mit Schutzstreifen

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.12 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

1.12.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünflächen

1.12.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

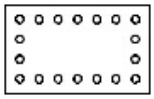
Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünflächen

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

LR1 - Leitungsrecht SW-Kanal zugunsten der Gemeinde
LR2 - Leitungsrecht RW-Kanal zugunsten der Gemeinde
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

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

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



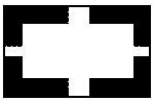
1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, Sträucher sowie hochstämmige Obstbaumsorten zu pflanzen und zu unterhalten.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

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

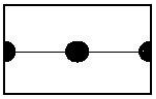
Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 2,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.16.3 Nutzungsschablone

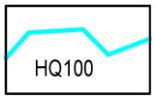
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse / höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über vorhandenem Gelände
3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 – höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
6 – Bauweise

Hinweise:
Die Nutzungsschablone **MU2a** gilt für Wohnbebauungen sowie für gemischt genutzte Wohn- u. Geschäftshäuser

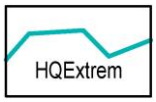
Die Nutzungsschablone **MU2b** gilt für Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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



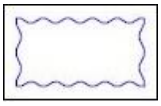
2.1 **Überschwemmungsgebiete** i.S. des § 76 Abs. 2 WHG **§ 9 (6a) BauGB**

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt zulässig.



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

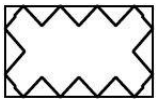
Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser – HQExtrem



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. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WG und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

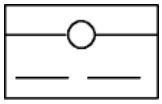


2.4 20,0 m / 10,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L265 - Anbauverbotsstreifen **§ 9 (6) BauGB**

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenbauverwaltung.

3. Hinweise

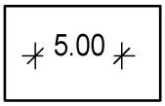
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



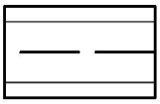
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern (beispielhaft)

vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)



Richtfunkverbindung mit je 5m Schutzstreifen

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 dem Landratsamt Biberach nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).
Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.
Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.
In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Gewässerarbeiten sind in d. R. von Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen (Laichzeit, Brutzeit, Überwinterung im Schlamm bzw. Ufer bei Amphibien, Fischen, Muscheln etc.).
Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:
http://www.artenschutz-am-haus.de/
http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf
Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

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.
Aus der Fachanwendung !SONG für Erdwärmesonden werden für die Erweiterungsfläche folgende Hinweise gegeben: Zum Schutz genutzter Grundwasservorkommen besteht eine Bohrtiefenbeschränkung auf 172m.
Während den Bohrarbeiten ist mit Austritt von Erdgas zu rechnen. Das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist der Kläranlage Schönebürg zuzuleiten. Die Kläranlage Schönebürg ist am Rande ihrer Kapazität. Es dürfen im Gewerbegebiet keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden.
Für den Bau und Betrieb der abwassertechnischen Anlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer muss beim Wasserwirtschaftsamt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz beantragt werden. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in dreifacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.
Im Plangebiet sind die in beigefügter Karte aufgeführten Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei Eingriffen in den Boden und die Gebäudesubstanz ist in diesen Bereichen mit belastetem Boden-/Gebäudesubstanzmaterial zu rechnen.
Die Bodenkarte weist im Bereich der nordwestlichen Erweiterungsflächen Moorböden aus, welche vor Überbauung geschützt werden sollen, da der Erfüllungsgrad der Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' hier als sehr hoch eingestuft ist. Diesbezüglich wird auch auf das Moorschutzprogramm 2017 des Landes Baden-Württemberg verwiesen (https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/naturschutz/ bioloqischevielfalt-erhalten-und-foerdern/moorschutz/).
Ferner wird auf eine häufig bei Moorböden anzutreffende Arsenbelastung hingewiesen. Eventuelle Arsenbelastungen sollten im Zuge einer Baugrunduntersuchung überprüft werden, damit eine umweltgerechte Verwertung des organischen Bodenmaterials sichergestellt werden kann.
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (http://www.lubw. baden-wuerttemberq .de/servlet/is/7 4536/) zu bewerten.

3.6 Pflegehinweis zu Pflanzgeboten

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.7 Niederschlagswasser

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.
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.

3.8 Richtfunkverbindungen

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse und im Schutzstreifen (je 5m beidseitig der Trasse) im Bereich des Plangebietes geplante Gebäude / Baukonstruktionen / Baukräne folgende Höhen nicht überschreiten:
- max. Bauhöhe 28 m.

3.9 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).
In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden könnten, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

- gemäß § 78c (2) WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet HOExtrem verboten.

<u>Hochwasserschutz</u>
Der Bebauungsplan kann teilweise bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen werden.
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.

3.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

3.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten und Niedermoorablagerungen, welche die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. 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.

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

3.12 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.
Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder für die Versickerung ins Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

3.13 L265

Anbauverbotsstreifen
In dem Anbauverbotsstreifen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Lärmschutz
Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 265, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

3.14 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.

3.15 Gewässerentwicklungsplan (GEP)

Es wird auf den im Plangebiet geltenden GEP der Stadt Ochsenhausen hingewiesen. In diesem ist als Maßnahme für die Rottum zur Herstellung der Durchgängigkeit für den durch das Plangebiet betroffenen Bereich beschrieben, dass der Uferverbau der Rottum durch Ingenieurbiologischen Verbau ersetzt werden soll, eventuell in Kombination mit der Schaffung eines öffentlichen Zugangs zum Gewässer, wenn möglich mit Anlegen einer Berme. Nicht standortgerechter Bewuchs soll entfernt werden und im Bereich des Triebwerkskanal Wohnhaas soll ein ökologisch und städtebaulich attraktiver Gewässerverlauf geschaffen werden, ebenfalls mit Ersatz des massiven Uferverbaus durch einen ingenieurbiologischen Verbau.

3.16 Immissionen

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

3.17 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 Lageplan in der Fassung vom 31.08.2020

4.2 Begründung in der Fassung vom 31.08.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung "

INHALT:

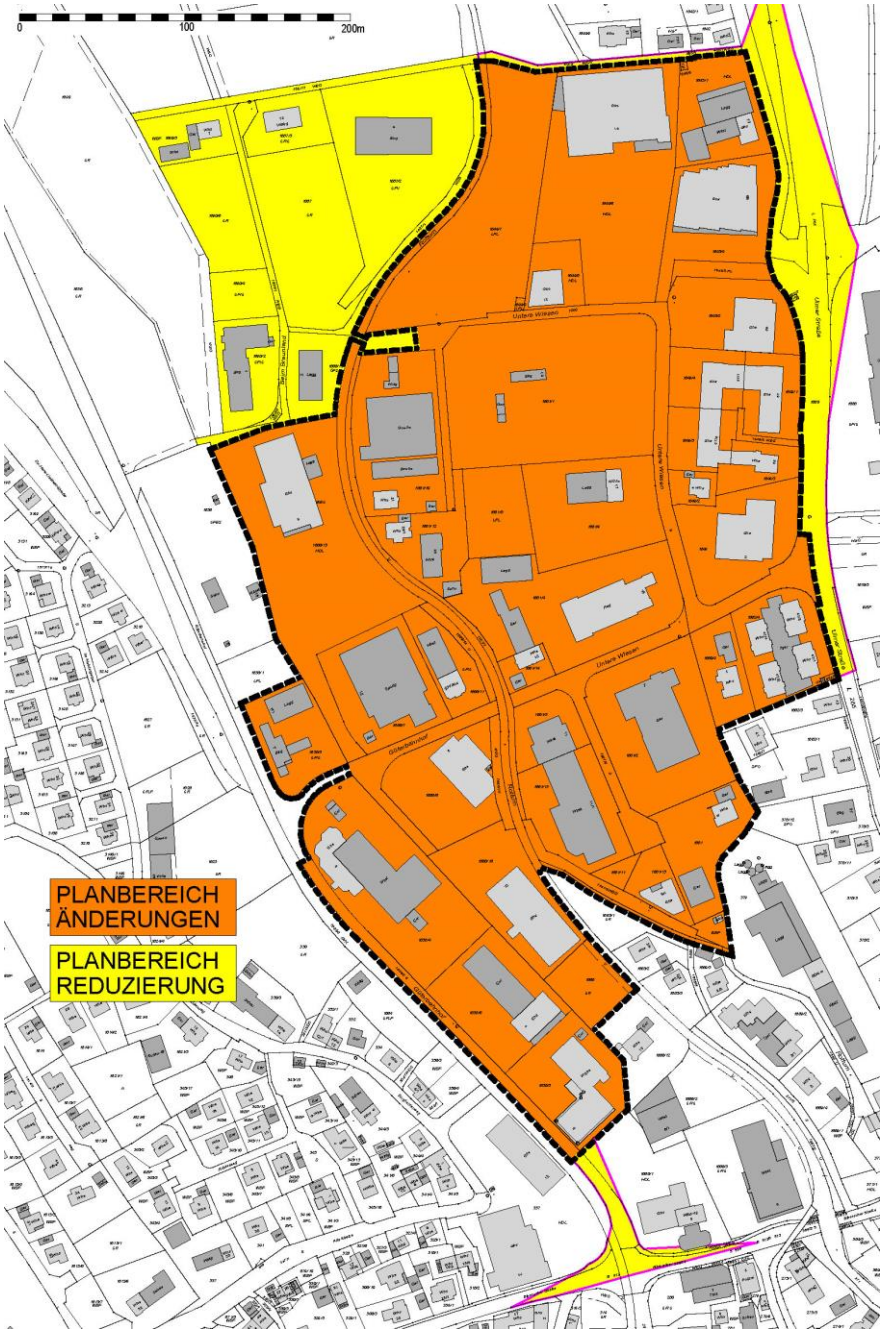
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Ver- und Entsorgung
   - 6.2 Verkehrserschließung
   - 6.3 Umweltbelange
   - 6.4 Klimaschutz
   - 6.5 Hochwasserschutz
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,06 ha.
Der **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes ist bis auf den nordwestlichen Bereich, der in den neuen Geltungsbereich „Untere Wiesen III“ übergegangen ist und die reduzierten Flächen identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 466/8 (Feldweg),
Im Osten	durch die Ulmer Straße, Flurstück Nr. 1660,
Im Süden	durch die Flurstücke 1662/3, 1662/1, 1666/12, 378/12, 379, 1669/5, 1665/1, 1665/5, 1666/12, 1666/1,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 1635/3, 1658/1, 1656, 1690/1, 1666/15, 1687/1.

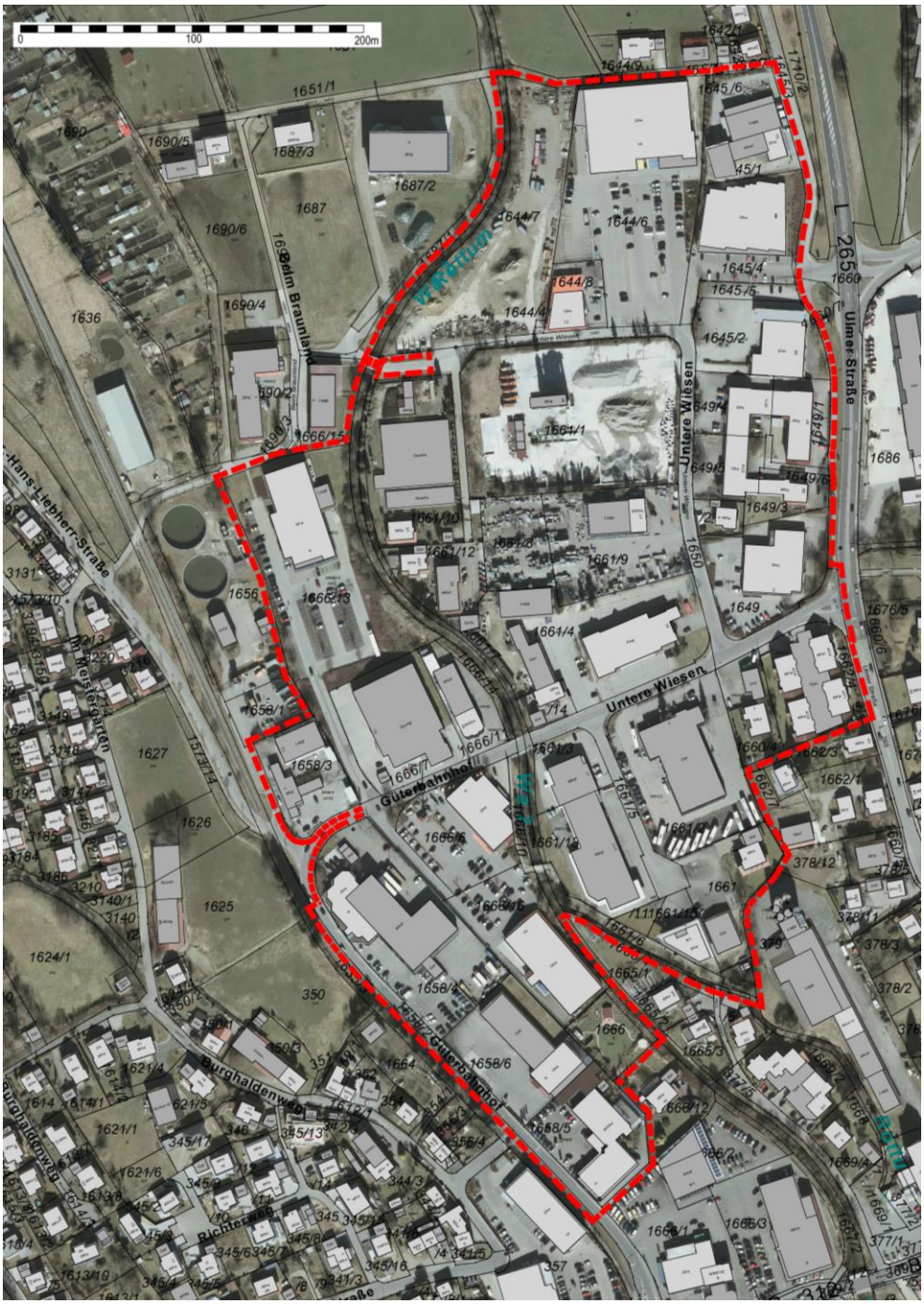


(unmaßstäblich)

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Gewerbegebiet „Untere Wiesen II“ hat sich im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich entwickelt. Prägend sind die dort angesiedelten Discounter und Supermärkte wie ALDI, Lidl, NORMA und EDEKA. Auch ein Drogeriemarkt und Fachhandel (Schuhgeschäft, Fahrräder, Elektro- und Haushaltsgeräte, Getränke etc.) sind vorhanden.

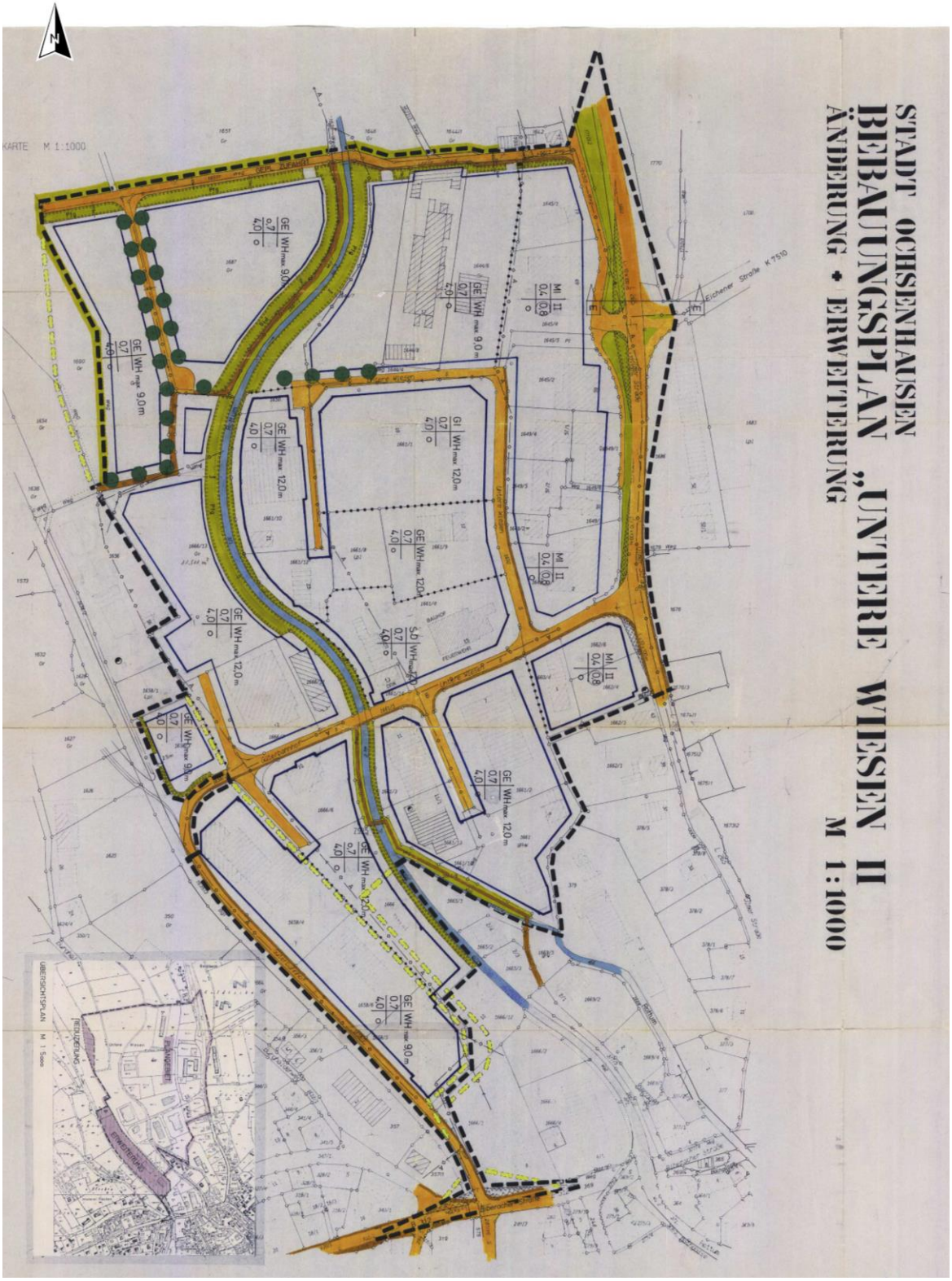
Es gibt wenig Leerstand. In den letzten 10 Jahren haben sich ausschließlich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes neue Betriebe angesiedelt oder den bestehenden Betrieb erweitert. Aufgrund der guten erschließungstechnischen Anbindung über die Ulmer Straße und den Güterbahnhof sind beste Voraussetzungen für einen regen Geschäftsbetrieb gegeben.



(unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

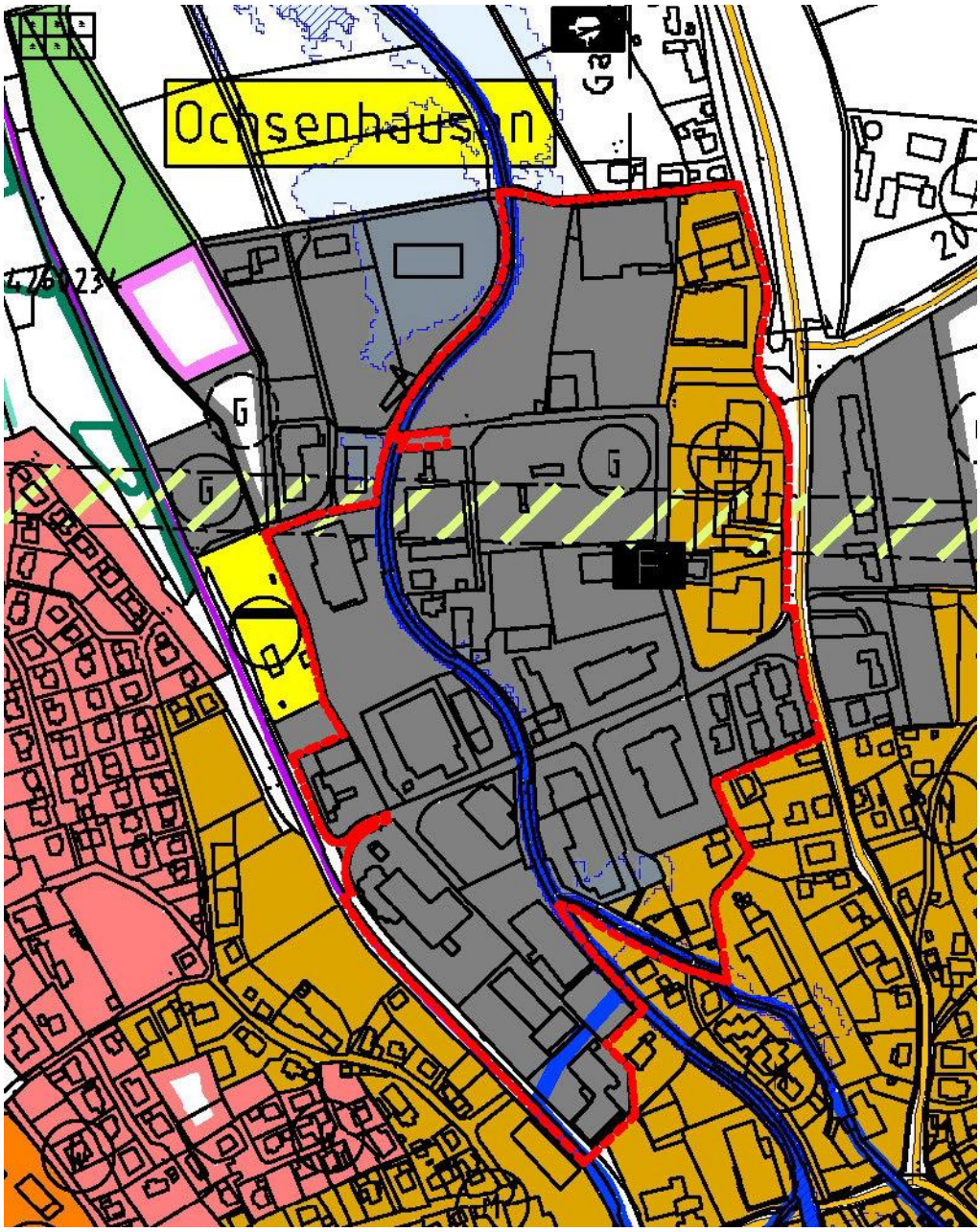
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.02.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“ (siehe auch Graphik Ziffer 1 – Räumlicher Geltungsbereich).



(unmaßstäblich)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der 3. Änderung befindliche Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ dar. Darüber hinaus ist eine vorhandene Richtfunktrasse dargestellt.
Die Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf“ wird gestrichen. Der FNP wird in diesem Bereich an die geplante Nutzung „Gewerbliche Baufläche“ im Rahmen der Berichtigung angepasst. Der übrige Planbereich ist aus dem FNP entwickelt.



(unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Notwendigkeit für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung des seit 10.02.1995 bestehenden Bebauungsplans „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“ ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Gründen:

Einerseits weicht die tatsächliche Entwicklung bzw. Realisierung des überwiegend als GE ausgewiesenen Bebauungsplans in Teilen von der ursprünglichen Planung ab. Andererseits sind Korrekturen an mehreren Stellen der Bereichsgrenzen vorgenommen worden.

Änderungen: Die im Bebauungsplan ausgewiesenen und als Verkehrsflächen deklarierten Straßen weichen teilweise erheblich von der bisherigen Planung ab. So war z.B. die Brücke über die Rottum ursprünglich nicht vorgesehen. Zwingend notwendig wurde das Bauwerk allerdings im Zuge des Neubaus des Biomasseheizkraftwerks und dem damit verbundenen Schwerlastverkehr. Errichtet wurde diese durch den Betreiber, die Nahwärme Ochsenhausen GmbH, in Eigenregie.

Eine weitere Änderung am südlichen Ende des Bebauungsplanes wird durch die geplante Neubebauung des sog. BayWa-Geländes (Flst. 379) erforderlich. Das Gelände befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes, grenzt jedoch unmittelbar an diesen an. Es handelt sich dabei um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne § 34 BauGB (Beurteilung durch das Landratsamt). Dort soll eine Wohnbebauung entstehen (teilweise mit betreutem Wohnen). Der im Norden dieses Grundstücks unmittelbar angrenzende Bereich mit den Flurstücken 1661, 1661/11 und 1661/15 wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vom GE zum urbanen Gebiet (MU) umgewandelt. Die Änderung dieser Festsetzung trägt auch der tatsächlichen baulichen Entwicklung in immissionsrechtlicher Hinsicht Rechnung und spiegelt die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung), einem Küchenstudio und einer Werkstatt wider. Das Gleiche gilt für die beiden Grundstücke südlich „Untere Wiesen“, Flurstücke Nr. 1660/4 und 1662/4. Hier wurde die vorhandene Wohnbebauung vom „Mischgebiet“ in „Urbanes Gebiet“ geändert. Auf Wunsch des Eigentümers Flurstück 1661/2 (Busbetriebshof) wurde das Grundstück ebenfalls in die neue Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in „Urbanes Gebiet“ geändert.

Weitere Änderungen betreffen die Bereichsgrenzen: Im Süden entfällt ein Teil der Straße Güterbahnhof, entlang der östlichen Grenze wird die Ulmer Straße einschließlich Flst. 1645/3 außerhalb des Planbereichs verlagert und im Norden entfällt der Feldweg (Flst. 1651/1, 466/1, 466/7 und 466/8) und der gesamte nordwestliche Planbereich.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung und –erweiterung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die **Änderung** oder **Ergänzung** eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes respektive Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die Bestandsbebauungen werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert und wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert.
Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.
Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, soll im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation.
Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet wird im hauptsächlich über die Ulmer Straße und den Güterbahnhof erschlossen. Die bestehende Anbindung an die Dr.-Hans-Liebherr-Straße wurde im Zuge des Neubaus der Brücke über die Rottum für den Kfz-Verkehr gesperrt. Durch besagte Brücke wurde der nördliche Bereich des Plangebietes einschließlich der geplanten Erweiterung erschlossen. Zur Erschließung des Biomasseheizkraftwerkes wird die vorhandene Erschließungsstraße entlang der nördlichen Bereichsgrenze mit Wendeplatte verlängert.

6.3 Umweltbelange

Umweltbezogene Aussagen, ein **Umweltbericht** ist für die bereits bebauten Bestandsgrundstücke nicht erforderlich.
Eine Überprüfung, ob **artenschutzrechtliche Belange** das Bebauungsplanverfahren einschränken, soll im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

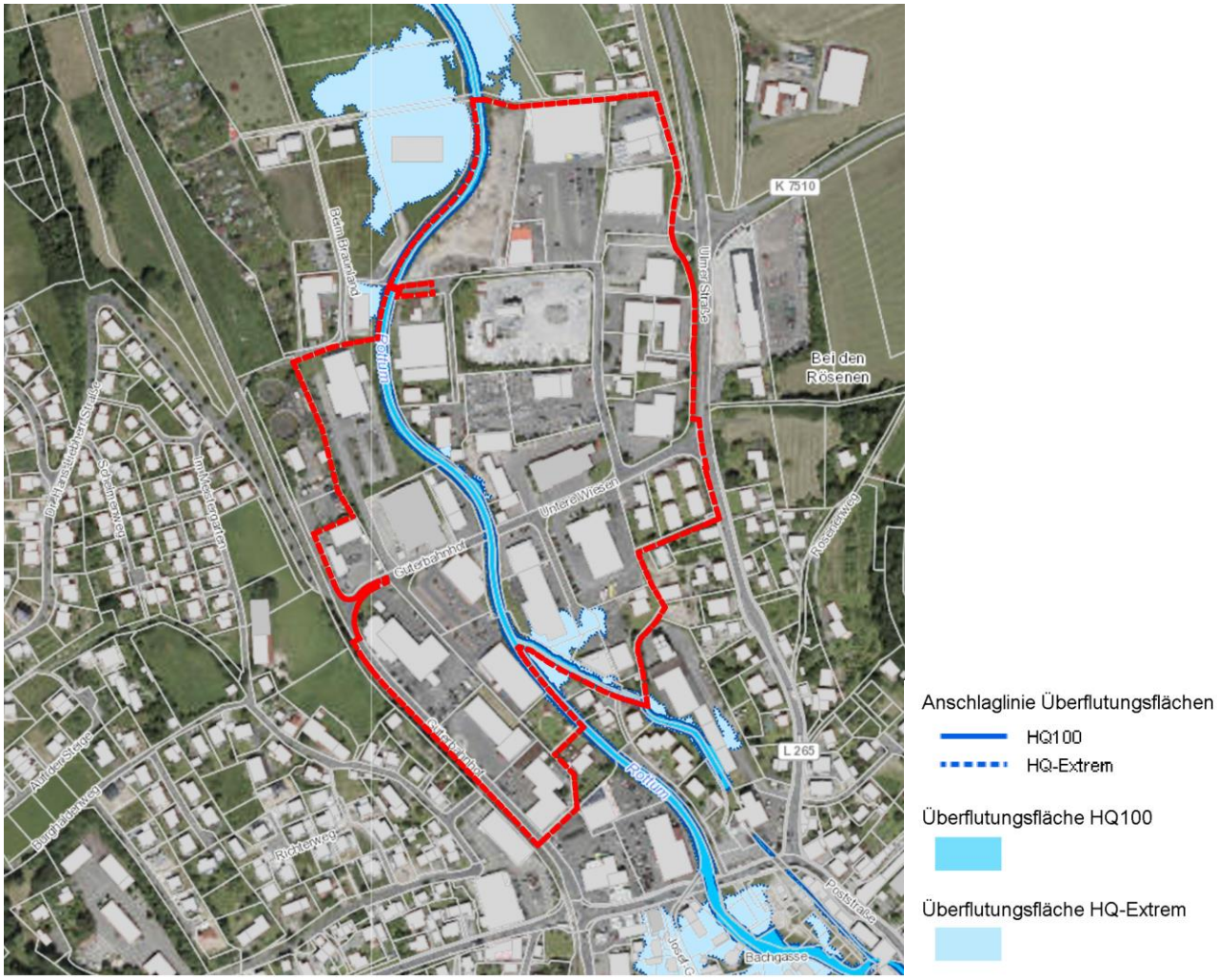
6.4 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt sich um Bestandsgrundstücke, die bis auf einige „Baulücken“ nahezu vollständig bebaut sind.
Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.
Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

6.5 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet im Bereich des Bachlaufes der Rottum innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Darüber hinaus könnte das Plangebiet vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein – auf dieses Restrisiko wird hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.



7. ALTLASTEN

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

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO, Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO, Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO und Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Industriegebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Gewerbegebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Mischgebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.
Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Urbanen Gebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.
Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) festgesetzt.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im GE und GI ist darüber hinaus eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 15 % zulässig, sofern als Ausgleichsmaßnahme die Dachflächen mit einem Deckungsgrad von mindestens 50 % extensiv begrünt werden. Insgesamt soll hierdurch der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Im Plangebiet wird in Anbetracht der überwiegenden Bestandsbebauungen eine „abweichende Bauweise“ mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche 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 Nebenanlage.
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 Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Verkehrserschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraßen sind derzeit nicht angedacht.
Vorhandene öffentliche Stellplätze sowie öffentliche Geh- und Radwegeverbindungen im Plangebiet sollen erhalten bleiben und werden planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt. Geplante und vorhandene Wegeverbindungen werden als öffentlicher **Geh- und Radweg** gesichert.

In der Einmündung zur Ulmer Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Sonstige Festsetzungen
Vorhandene **Versorgungsleitung**, hier: Hauptabwasser- und Hauptwasserleitungen werden über **Leitungsrechte** gesichert. Vorhandene **Versorgungsanlagen** – Umspannstationen - sollen erhalten bleiben und werden planungsrechtlich gesichert.

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

Nachrichtliche Übernahme
Nach der **Hochwassergefahrenkarte** liegt das Plangebiet im Bereich des Bachlaufes der Rottum innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100. Diese Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen. Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer Ausnahmegenehmigung. Darüber hinaus wurden gemäß Hochwassergefahrenkarten die Überschwemmungsbereiche bei extremen Hochwasser (HQExtrem) nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt.

Ebenfalls wurde entlang der übergeordneten Landesstraße L265 die straßenrechtlich erforderlichen 20m bzw. 10m Abstandsflächen von baulichen Anlagen (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen.

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

Am 19.02.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.
Am 19.02.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 01.03.2019 lag der Bebauungsplan vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund eines Verfahrensfehlers (Befangenheiten) wurde der Bebauungsplanentwurf in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2019 erneut gebilligt und der erneute Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 29.11.2019 lag der Bebauungsplan vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund einer großflächigen Reduzierung des Geltungsbereiches wurde der Bebauungsplanentwurf „Untere Wiesen II – 2. Änderung“ in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.05.2020 erneut gebilligt und der 3. Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 22.05.2020 liegt der Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“ vom 01.06.2020 bis 01.07.2020 zur 3. öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

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

Plan aufgestellt am: 31.08.2020

Planer:

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

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

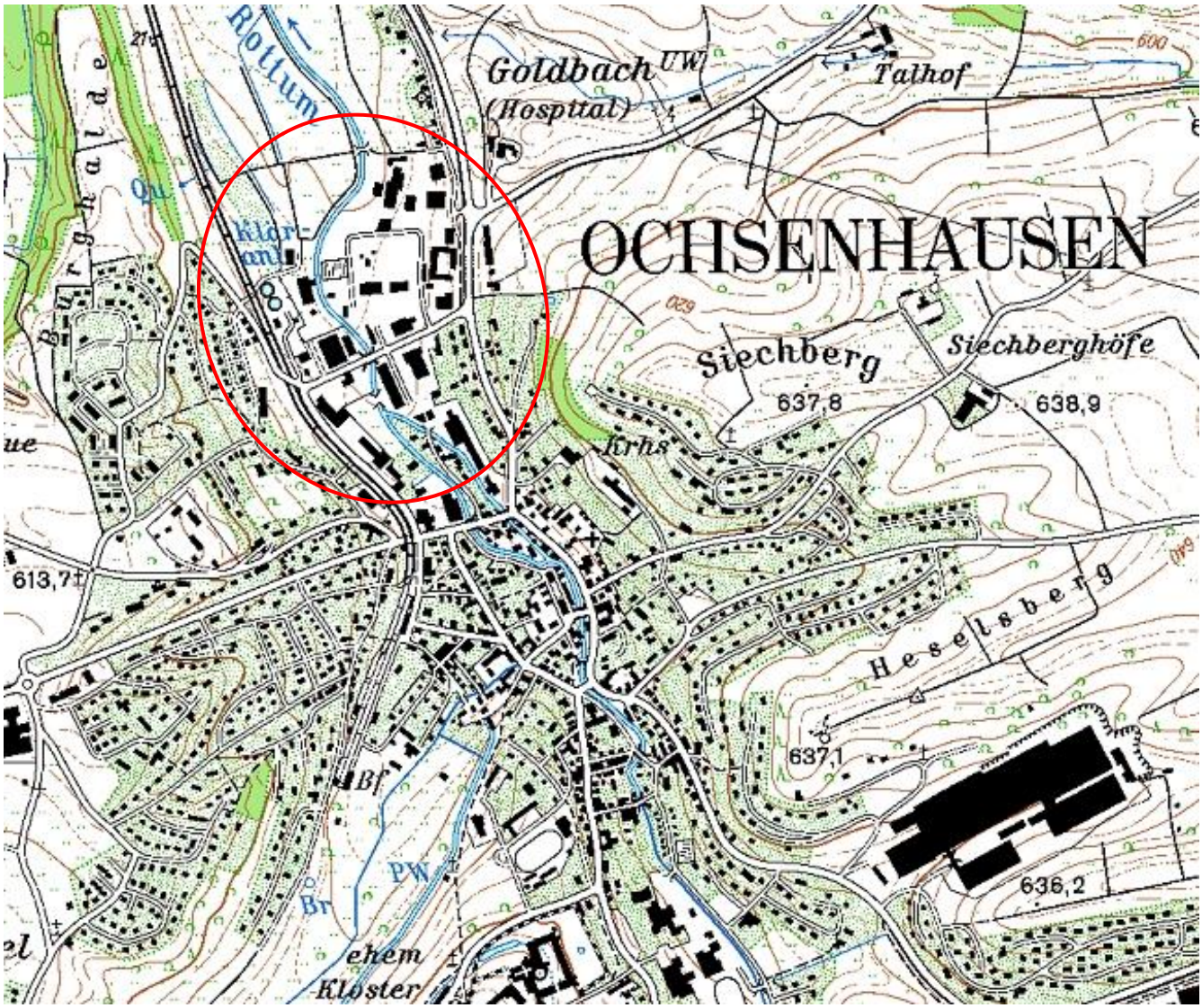
Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

STADT OCHSENHAUSEN

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

Fassung vom: 31.08.2020



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 . . . . 2020 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung " als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Untere Wiesen II – 2. Änderung" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung " besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 31.08.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 31.08.2020

§ 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 II – 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Beschluss durch den Gemeinderat

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

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung"

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

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

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung"

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
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 wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 15 ° begrenzt. Bei Wohngebäuden 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.

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

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

Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.
PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

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.

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.

Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 265 und den künftigen Gebäuden ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und nur am Gebäude, Werbung darf nicht auf dem Dach erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.
Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen.

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 örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 31.08.2020

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.08.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

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

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung"

INHALT:

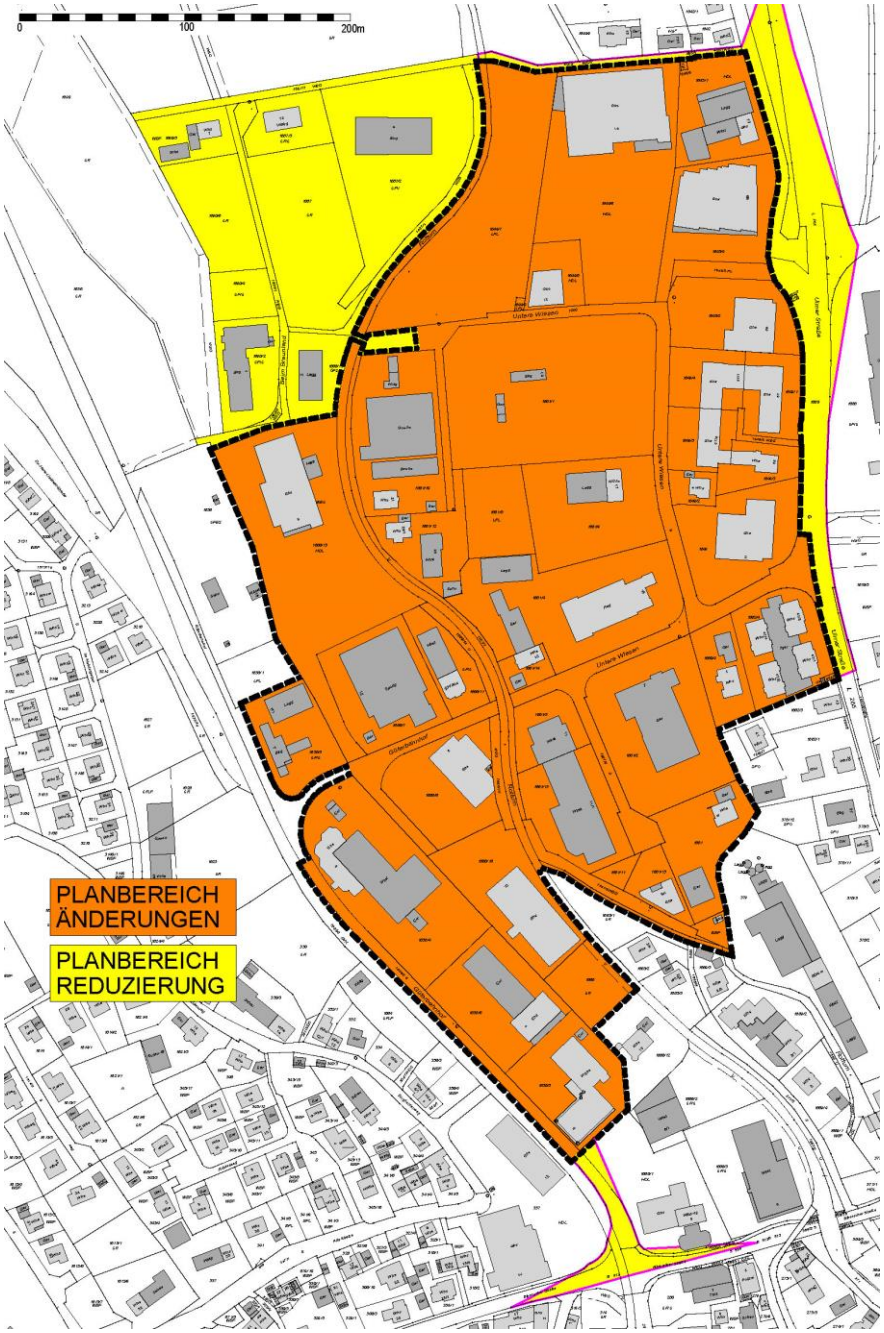
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,06 ha.
Der **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes ist bis auf den nordwestlichen Bereich, der in den neuen Geltungsbereich „Untere Wiesen III“ übergegangen ist und die reduzierten Flächen identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 466/8 (Feldweg),
Im Osten	durch die Ulmer Straße, Flurstück Nr. 1660,
Im Süden	durch die Flurstücke 1662/3, 1662/1, 1666/12, 378/12, 379, 1669/5, 1665/1, 1665/5, 1666/12, 1666/1,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 1635/3, 1658/1, 1656, 1690/1, 1666/15, 1687/1.

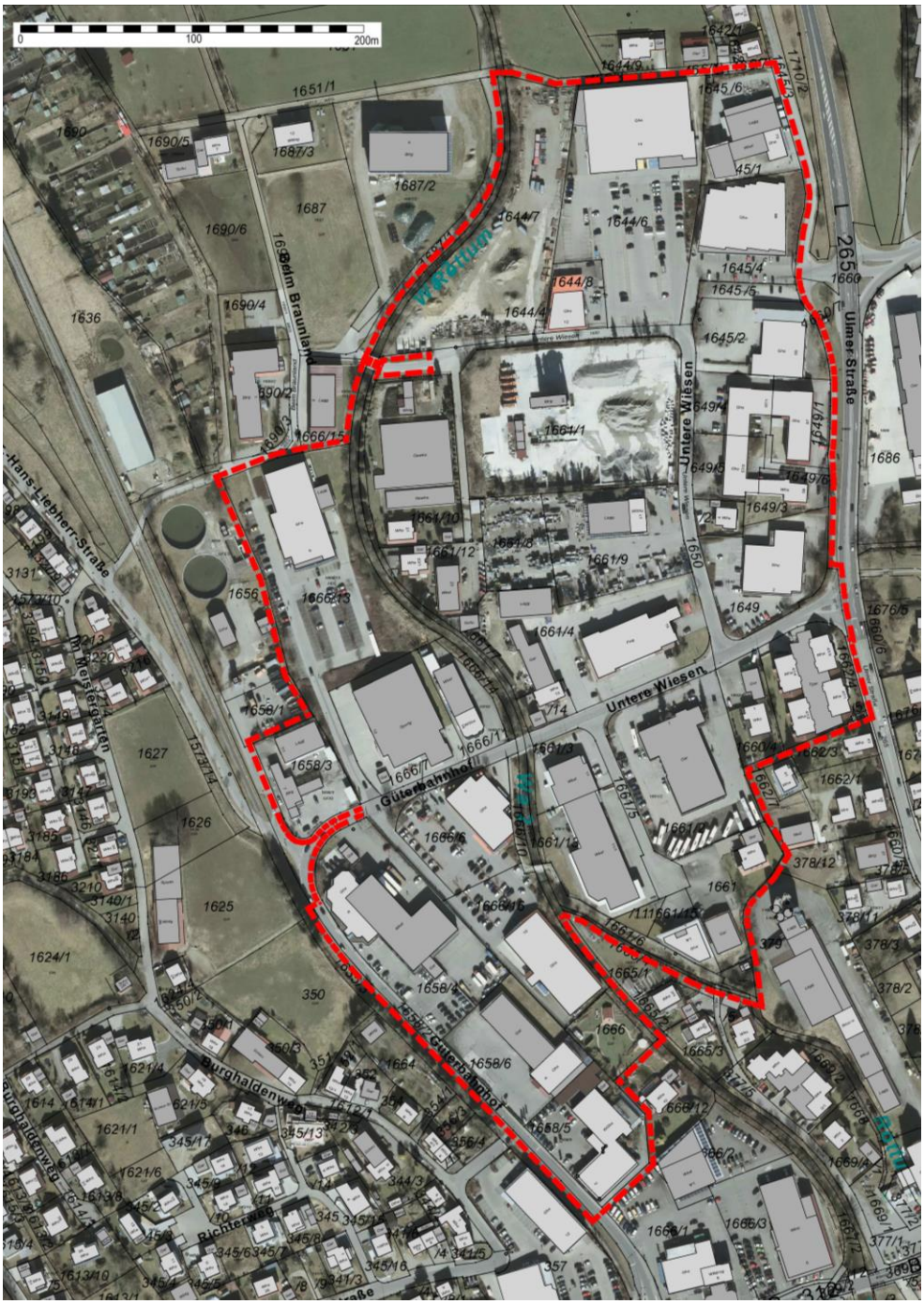


(unmaßstäblich)

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Gewerbegebiet „Untere Wiesen II“ hat sich im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich entwickelt. Prägend sind die dort angesiedelten Discounter und Supermärkte wie ALDI, Lidl, NORMA und EDEKA. Auch ein Drogeriemarkt und Fachhandel (Schuhgeschäft, Fahrräder, Elektro- und Haushaltsgeräte, Getränke etc.) sind vorhanden.

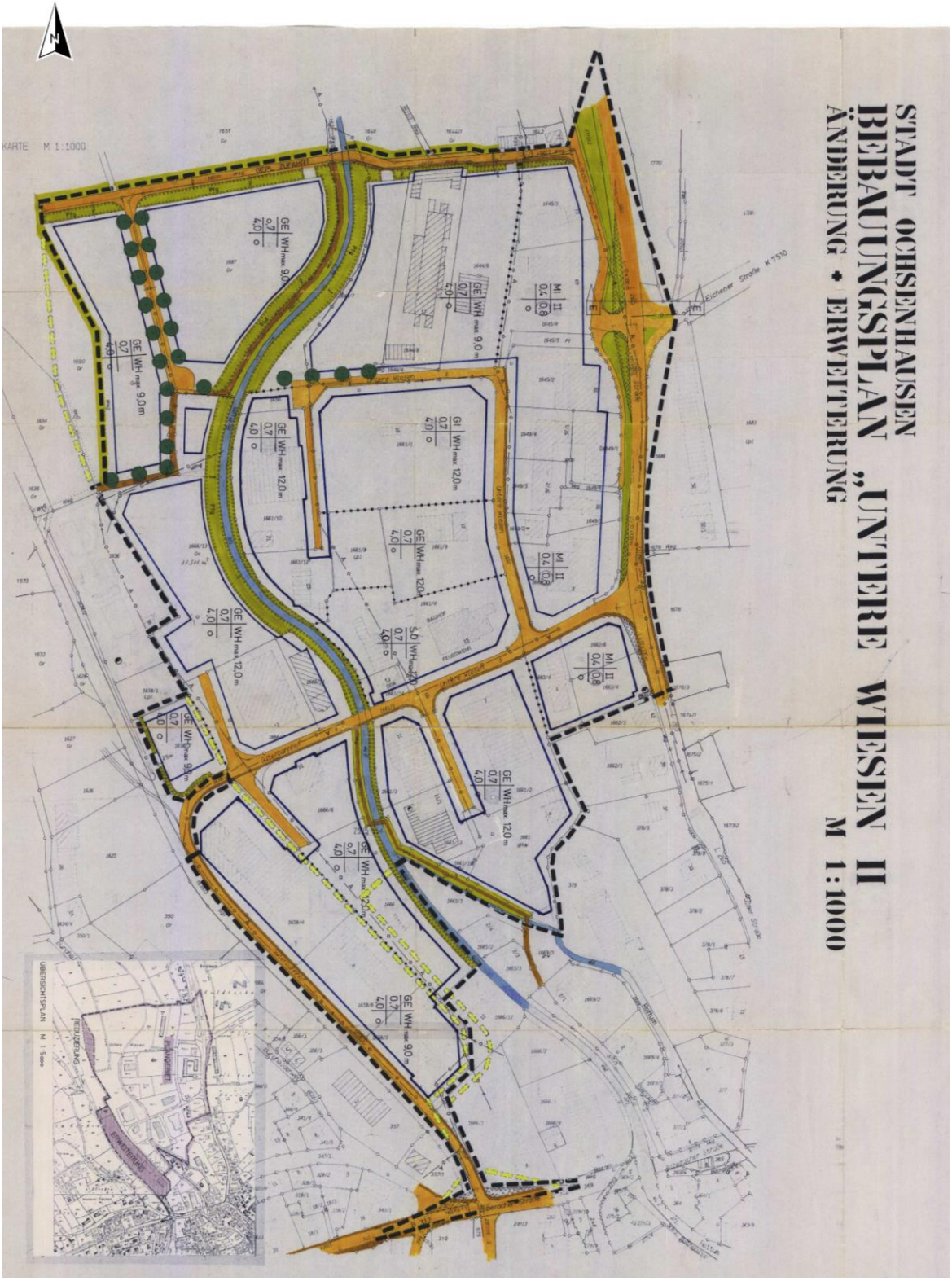
Es gibt wenig Leerstand. In den letzten 10 Jahren haben sich ausschließlich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes neue Betriebe angesiedelt oder den bestehenden Betrieb erweitert. Aufgrund der guten erschließungstechnischen Anbindung über die Ulmer Straße und den Güterbahnhof sind beste Voraussetzungen für einen regen Geschäftsbetrieb gegeben.



(unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.02.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“ (siehe auch Graphik Ziffer 1 – Räumlicher Geltungsbereich).



(unmaßstäblich)

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 bestimmten Arten der zulässigen 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 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 19.02.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.
Am 19.02.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 01.03.2019 lag der Bebauungsplan vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund eines Verfahrensfehlers (Befangenheiten) wurde der Bebauungsplanentwurf in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2019 erneut gebilligt und der erneute Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 29.11.2019 lag der Bebauungsplan vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund einer großflächigen Reduzierung des Geltungsbereiches wurde der Bebauungsplanentwurf „Untere Wiesen II – 2. Änderung“ in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.05.2020 erneut gebilligt und der 3. Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 22.05.2020 liegt der Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“ vom 01.06.2020 bis 01.07.2020 zur 3. öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

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

Plan aufgestellt am: 31.08.2020

Planer:

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

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	19.02.2019
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	01.03.2019
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	19.02.2019
	2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	19.11.2019
	3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	05.05.2020
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	01.03.2019
	2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	29.11.2019
	3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	22.05.2020
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.01.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	11.03.2019 12.04.2019
	2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 28.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	09.12.2019 17.01.2020
	3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 17.02.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	01.06.2020 01.07.2020
6.	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 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

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

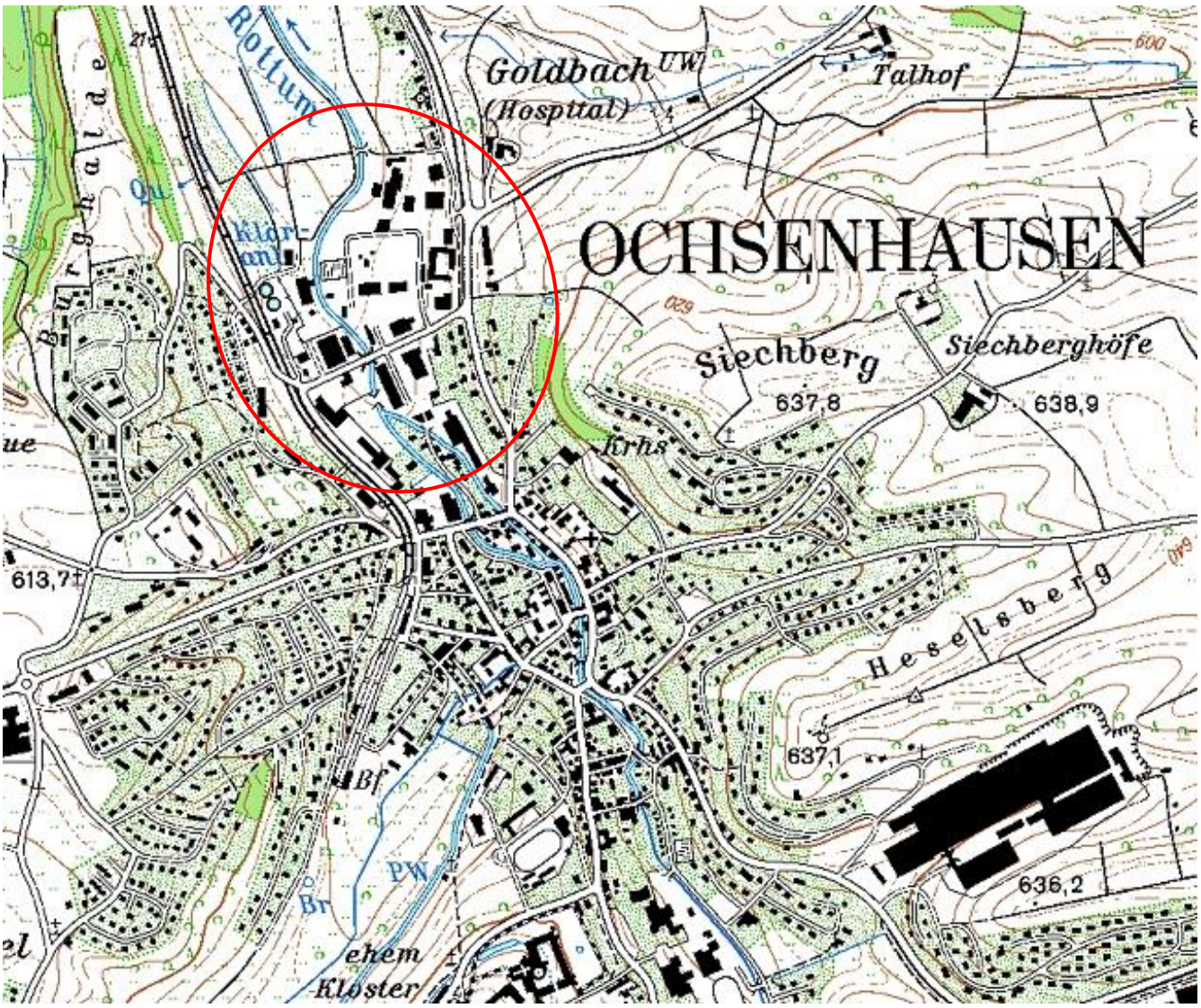
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am

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

STADT OCHSENHAUSEN

II) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Fassung vom: 31.08.2020



Bebauungsplan „Untere Wiesen II – 2. Änderung“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **3. öffentlichen Auslegung vom 01.06.2020 – 01.07.2020** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1.	**Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**		
1.1	**Thüga**	**15.06.2020**	
1.2	**IHK Ulm**	**08.06.2020**	
1.3	**Vodafone**	**15.06.2020**	
1.4	**Telekom**	**02.06.2020**	
1.5	**Telefonica**	**29.06.2020**	
1.6	**Gemeinde Steinhausen a.d. Rottum**	**19.062020**	
1.7	**Gemeinde Gutenzell-Hürbel**	**09.06.2020**	
2.	**Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**		
2.1	**Regierungspräsidium Tübingen**	**01.07.2020**	
	Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ochsenhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Wiesen III“. Als Art der Nutzung werden Mischgebiete, Urbane Gebiete, Gewerbegebiete und ein Industriegebiet festgesetzt. Für das weitere Bebauungsplanverfahren weist die höhere Raumordnungsbehörde auf folgendes hin:		**Wird zur Kenntnis genommen.** Hinweis: Der Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ ist ein anderes, separates Verfahren.
	Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen. Lediglich im urbanen Gebiet 2a sind sollen nach den textlichen Festsetzungen keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat mittlerweile den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sowie dessen die Auslegung beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Beschluss des Entwurfs und dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die		**Wird <u>nicht</u> berücksichtigt.** Im Plangebiet, bei dem es sich um ein Bestandsgebiet, ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, hat sich bereits ein Lebensmittelmarkt niedergelassen. Daher kann die Anregung nicht berücksichtigt werden. Es ist allerdings auch nicht damit zu rechnen, dass sich ein weiterer Markt ansiedeln wird, da keine freien Flächen zur Verfügung stehen.

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen. Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz B IV 2 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Donau-Iller betroffen sein. Demnach sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Da in Mischgebieten, urbanen Gebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung nach § 8 BauNVO möglich, dass eine Agglomeration im Plangebiet entsteht, die an diesem Standort nach den in Aufstellung befindlichen Zielen nicht zulässig ist. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen. Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	**s.o.**
	Belange des Straßenbaus Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange der Landesstraße L 265 wurden ausreichend berücksichtigt.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	<u>Redaktionelle Korrektur:</u> Im Pkt. 2.4 auf Seite 11 der Satzung die der Begriff Straßenverkehrsbehörde durch Straßenbauverwaltung zu ersetzen.	**Wird berücksichtigt.** Der Text wird entsprechend korrigiert.
	Belange des Hochwasserschutzes Die Stellungnahme vom 13.03.2019 hat weiterhin Gültigkeit. Die Betroffenheit bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
2.2	**LRA Biberach – Bau- und Umweltamt** **26.06.2020** **1. Amt für Bauen und Naturschutz** **Baurecht** (Herr Müller; Tel: 07351/52-6485; gerold.mueller@biberach.de)	
	Örtliche Bauvorschriften: 1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 7 4 (1) 3 LBO. Die folgenden Punkte wurden bereits in unsere Stellungnahme vom 14.01.2020 angeführt. In der Abwägungstabelle ist aufgeführt. dass diese Punkte gestrichen werden sollen. Dies ist offenbar nicht geschehen. Aufgrund der Gebietsarten GI, GE, UM, MI sollte überlegt werden, ob die angegebene Höhe der Einfriedigungen	**Wurde bereits berücksichtigt.** Die Höhe der Einfriedungen wird nicht beschränkt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
ausreicht. In der Regel sind in solchen Gebietsarten aus verschieden Gründen höhere Einfriedigungen anzutreffen.	
Auch die angegebenen Arten der Ausführungen der Einfriedigungen sollten diesbezüglich nochmals überprüft werden.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Die Art der Einfriedungen wird nicht beschränkt.
Weiterhin wird davon ausgegangen, da das Gebiet bereits bebaut ist, dass bereits höhere und andersartige Einfriedigungen vorhanden sind. Der Begriff „Entlang" ist als unbestimmter Rechtsbegriff nicht eindeutig definiert.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Formulierung wurde gestrichen.
Grundsätzlich ist bei einem Mischgebiet sowie den Urbanen Gebiete darauf zu achten, dass eine gemischte/urbane Bebauung auch faktisch funktioniert (z.B. Zuschnitt der Grundstücke, etc). Sollte sich im Laufe der Zeit zeigen, dass sich diese Gebiete in Richtung eines WA oder GE entwickeln, können z.B. weitere Wohnbebauungen/Gewerbenutzungen unzulässig sein. Die Gemeinde hat hier im Rahmen Ihrer Planungshoheit rechtzeitig einzuwirken. Sollten Grundstücke Privat vorgehalten werden, sollten neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch entsprechende zivilrechtliche Vereinbarungen hierzu getroffen werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind an die konkreten Belange eines Baugebietes anzupassen. Insbesondere betrifft dies z.B. die Topografische Geländesituation und die Wegeführung, etc. Die Gemeinde sowie der Gemeinderat müssen sich mit der konkreten Planung auseinandersetzen. Dies bedeutet z.B. auch, dass nicht nur Standardfestsetzungen aus anderen Bebauungsplänen übernommen werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen Örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach§ 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu entscheiden. Ausdrücklich wird auf die aktuelle Fassung des BauGB vom 3. November 2017 (BGBI. 1 S. 3634) sowie den Mustereinführungserlass (BauGBÄndG2017) vom 21.12.2017 hingewiesen. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gern. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gern. § 1 Oa Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.	
Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Es wird darum gebeten, Änderungen, die im Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, in einer Fertigung der Unterlagen farblich (z.B. Rot) abzusetzen und diese Fertigung zu den Unterlagen des Satzungsbeschlusses zu nehmen sowie mit der Abwägungstabelle uns vorzulegen, damit die vorgenommenen Änderungen nachvollzogen werden können. Dies vermeidet insbesondere eine nochmalige Gesamtdurchsicht durch die Träger öffentlicher Belange.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Naturschutz: (Frau Hamm; Tel: 07351/52-6396; astrid.hamm@biberach.de)	
• Gehölze dürfen nur vom 01.10. bis 28.02 gerodet werden, es sei denn es wird gutachterlich bestätigt, dass keine Nester oder andere Tierplätze betroffen sind.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Hinweis ist in den Hinweisen Ziffer 3.4 enthalten.
• Vor Abbruch sind die Gebäude durch eine Fachkraft für Artenschutz auf Fledermausvorkommen zu untersuchen, ggf. kann erst von 15.09. bis 15.03. abgebrochen werden. Möglicherweise sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG im Falle einer sog. "Wochenstube" notwendig.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Hinweis ist in den Hinweisen Ziffer 3.4 enthalten.
II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz (Frau Weckenmann; Tel: 07351/52-6451; irene.weckenmann@biberach.de)	
Hinsichtlich des herausgenommen Bereiches Untere Wiesen III, wird darauf hingewiesen, dass das Schallgutachten beim eigentlichen Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung des Labors Dr. Merk an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird. Ggf. muss hier dann auch die Vorbelastung durch das umgebende Gewerbe berücksichtigt werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
III. Wasserwirtschaftsamt (Herr Rothenhäusler; Tel.: 07351152-6122; berthold .rothenhaeusler@biberach.de)	
<u>Wasserversorgung</u> 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.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Hinweis ist in den Hinweisen Ziffer 3.5 enthalten.
Während den Bohrarbeiten ist mit Austritt von Erdgas zu rechnen. Das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Hinweis ist in den Hinweisen Ziffer 3.5 enthalten.
<u>Abwasser</u> Aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante modifizierte Trennsystem. Das vorgesehene Entwässerungssystem mit zentraler Retention von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser in einer begrünten	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Mulde berücksichtigt die Vorgaben des § 55 Abs. 2 (WHG). Die für die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erforderliche Kläranlagenkapazität ist noch vorhanden, sofern es sich im Wesentlichen nur um Sanitärabwasser der Beschäftigten handelt. Wie unter 5.5 der örtlichen Bauvorschriften ausgeführt können keine größeren Schmutzfrachten aus einer Produktion eingeleitet da die SKA Schönebürg stark belastet ist. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind vor der Aufnahme der Erschließungsarbeiten zu beantragen.	
<u>Fließgewässer</u> Das Plangebiet befindet sich nach unserer Ansicht im Innenbereich und wird von der Rottum und dem Triebwerkskanal Wohnhaas, beides Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung, und zum Teil von deren Überschwemmungsgebieten (H0100 und HOExtrem) tangiert. Es wird erneut um Einarbeitung der folgenden Punkte in den Bebauungsplan gebeten.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
Punkt 2.3 wasserrechtliche Festsetzung: Gewässerrandstreifen der Rottum Ergänzung um das Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb der Gewässerrandstreifen.	**Wird berücksichtigt.** Der angesprochene Hinweis wird aus den Hinweisen zum BPlan gestrichen und in die Festsetzungen Ziffer 2.3 verschoben.
Generelle Ergänzung des Themas Starkniederschläge Laut Abwägung sollte dieser Punkt unter 3. mit aufgeführt werden, ist dort aber nicht aufzufinden. Im Textteil ist das Thema Starkniederschlag zu behandeln. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18. 2. 1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Gemeinde, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlags-wasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt). In diesem Zuge wird auf § 9 Nr. 16d BauGB hingewiesen, nach dem aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden können, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Es werden keine neuen Bau- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Das Thema Starkniederschläge wird im Rahmen von Entwässerungsplanungen mitberücksichtigt.
IV. Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Herr Becht; Tel: 07351/52-7148; alexander.becht@biberach.de)	
Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Es werden keine neuen Bau- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei neuen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen.

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	betragen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.	
2.3	**Regionalverband Donau-Iller 05.06.2020** Die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen für die GE- und GI-Gebiete sehen eine Zulässigkeit für „Gewerbebetriebe aller Art" vor. Darunter fallen in der Regel auch Einzelhandelsbetriebe. Durch eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe können negative Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern und dessen bestehende Versorgungsstrukturen entstehen. Wir regen daher an, die textlichen Festsetzungen der GE- und GI-Gebiete durch einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu ergänzen, soweit dies in den entsprechenden Gebieten sinnvoll ist. So kann eine weitere Konzentration des Einzelhandels in diesem Bereich vermieden werden.	**Wird zur Kenntnis genommen.** **Wird <u>nicht</u> berücksichtigt.** Im Plangebiet, bei dem es sich um ein Bestandsgebiet, ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, hat sich bereits ein Lebensmittelmarkt niedergelassen. Daher kann die Anregung nicht berücksichtigt werden. Es ist allerdings auch nicht damit zu rechnen, dass sich ein weiterer Markt ansiedeln wird, da keine freien Flächen zur Verfügung stehen.
2.4	**Regierungspräsidium Freiburg 15.06.2020** Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen mit den Aktenzeichen 2511//19-11826 vom 09.01.2020 und 2511//19-02394 vom 01.04.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. ***Regierungspräsidium Freiburg 01.04.2019*** ***Geotechnik*** *Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.* *Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:* *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten und Niedermoorablagerungen, welche die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf.*	***Wird berücksichtigt.*** *Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 Hinweise aufgenommen.*

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
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.	
Allgemeine Hinweise *Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.* *Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*	*s.o.*
Regierungspräsidium Freiburg 09.01.2020	
Geotechnik *Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:* *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten und Niedermoorablagerungen, welche die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. 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.*	***Wird berücksichtigt.*** *Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. Hinweise aufgenommen.*
Allgemeine Hinweise *Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.* *Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-*	*s.o.*

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
2.5	**Netze BW** **16.06.2020** Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- kV, 20-kV-Kabel sowie Umspannstationen. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Ansonsten haben wir keine Einwände gegen die Änderung und Erweiterung.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
2.6	**Öchsle Bahn** **16.06.2020** Die Öchsle-Bahn-AG hat gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebaunngsplanes „Untere Wiesen II" in der Fassung vom 17.02.2020 keine Einwendungen. Es muss aber sichergestellt sein, dass durch diese Änderungen die Belange der Öchsle-Bahn AG berücksichtigt sind. 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. Auch muss im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Untere Wiesen II" sichergestellt sein, dass die künftigen Grundstückseigentümer und Bewohner der Wohnflächen in diesem Bereich die Emissionen der Öchsle-Bahn dulden müssen.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.17 der Hinweise aufgenommen.
2.7	**Handwerkskammer Ulm** **29.06.2020** Wie in Ihrem Abwägungsergebnis zu lesen ist, sind unsere Belange im Planverfahren nicht berücksichtigt worden. Wir bedauern dies und halten weiterhin an unserer Stellungnahme vom 15. Januar 2020 fest.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Handwerkskammer Ulm ***15.01.2020*** *Zur genannten Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Handwerkskammer Ulm Bedenken.* *Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und entspricht dem Charakter eines Gewerbegebietes (GE) nach§ 8 BauNVO, im nordöstlichen Bereich sogar dem eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Viele Handwerksbetriebe haben sich im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 an dem Standort angesiedelt. Das ursprünglich 1995 in größten Teilen nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewebegebiet (GE) soll entweder in ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO oder sogar Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO umgewandelt werden.*	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben grundsätzlich erhalten, lediglich östlich der südlichen Stichstraße und Untere Wiesen sind Änderungen vorgesehen. So wird das im Südosten liegende Mischgebiet und zwei westlich angrenzende GE-Nutzungen in ein Urbanes Gebiet verändert. Der grundsätzliche Gebietscharakter der nördlich gelegenen GE/GI-Flächen wird dadurch nicht beeinträchtigt, zumal die Grundstücke alle

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
In dem Plangebiet befinden sich jedoch überwiegend Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist nur dann gegeben, wenn die beiden Hauptnutzungsarten - Wohnnutzung und „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" - erkennbar in dem Gebiet vorhanden sind (Kommentar Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler). Dies ist hier nicht der Fall. *Unserer Ansicht nach ergibt sich kein Erfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB, den Bebauungsplan in Teilen zu ändern.*	bebaut sind.
Aufgrund des immissionsschutzrechtlich gering ausgeprägten Bestandsschutzes verbunden mit weitreichenden Schutzrechten für gesunde Wohnverhältnisse könnten emittierende Betriebe dann verdrängt werden. Ein solches Vorgehen behindert die Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete oder führt zum „Umkippen" der Gebietskategorien von Misch- in Wohngebiete.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein Verdrängungseffekt ist nicht zu befürchten. Ein „Umkippen“ in ein Wohngebiet ist ausgeschlossen. Vorhandene Handwerksbetriebe sind nicht gefährdet.
3. Stellungnahmen von Bürgern Im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung sind **keine** Anregung aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden:	

Aufgestellt: Kressbronn, den 31.08.2020