

Bebauungsplan „Dorfäcker“ in Orsenhausen
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB -

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Landratsamt Biberach - Amt für Bauen und Naturschutz -</p>	<p><u>Baurecht:</u> Der geplante Bebauungsplan entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Es wird darauf hingewiesen, dass der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.</p> <p>Gem. den Vorgaben des § 6 BauNVO hat die Gemeinde bei der Bebauung des Mischgebietes auf eine ausreichende Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe zu beachten. Sollte die Gemeinde dies nicht berücksichtigen, besteht die Gefahr des Kippens in ein Wohngebiet, was wiederum Einschränkung für das angrenzende Gewerbe bedeuten würde. Die Gemeinde wird daher gebeten darzulegen, wie diese Durchmischung räumlich sowie quantitativ gesichert wird.</p> <p>Dem geplanten Bebauungsplan ist ein Textteil, eine Begründung, ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten beizufügen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist das entsprechende Abwägungsprotokoll zu dieser Anhörung vorzulegen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Gegen die Planung bestehen keine Einwände, sofern wie beschrieben, ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanz und Artenschutzgutachten erstellt wird, in dem die notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben werden. Diese sind dann im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><u>Naturschutzbeauftragter:</u> Das Vorhaben liegt überwiegend im Außenbereich und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der überwiegende Teil der Vorhabenfläche wird nicht aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Die vorliegenden Planungsunterlagen, die auch für die Öffentlichkeit von Bedeutung sind, enthalten nur einen unvollständigen zeichnerischen Teil.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Auf eine entsprechende Durchmischung wird beim Verkauf der Grundstücke geachtet.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden diese Unterlagen erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme. Die geforderten Unterlagen wurden zwischenzeitlich erstellt und werden bei der nächsten Beteiligung versandt.</p>

	<p>Im weiteren Verfahrensverlauf sollen Textteil, Begründung, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Artenschutzgutachten nachgereicht werden. Insofern ist eine Beurteilung des Vorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.</p>	
<p>Landratsamt Biberach - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz -</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Straße L 259 sowohl Tag als auch bei Nacht überschritten sind. Es wird daher vorgeschlagen ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen. Der Gutachter sollte ggf. auch die Möglichkeit von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen benennen.</p> <p>Ebenso wird der Betrieb der Firma Jöchle in unmittelbarer Nähe des Gebietes speziell bei Nacht kritisch gesehen. Es wird hier ebenfalls die Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens vorgeschlagen.</p> <p>Die Grundstücke im süd-westlichen Bereich und im nord-östlichen Bereich sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach einschlägiger Rechtsprechung in Mischgebieten, die nur dem Wohnen dienen, die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gelten. Die Gemeinde hat daher darauf zu achten, dass tatsächlich eine gemischte Nutzung in diesem Bereich erfolgt.</p> <p>Weiterhin müsste die Zufahrt zu den Mischgebieten im nord-östlichen Bereich über das Wohngebiet erfolgen. Bei Zufahrten in der Nacht und in den ruhebedürftigen Zeiten sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm schnell überschritten. Daher wird die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich schwierig werden.</p>	<p>Direkt an der Landesstraße L 259 werden keine Wohnbauplätze ausgewiesen. Aufgrund der Lärmbelastung und der direkten Anbindung an die L 259 wurden hier Mischgebietsbauplätze ausgewiesen. Aus diesem Grund wird auf ein Lärmgutachten verzichtet.</p> <p>Das geplante Baugebiet schließt in Richtung der Firma Jöchle mit einer Mischgebietsbauplatzreihe ab. Bei dem Betrieb Jöchle handelt es sich um eine Zimmerei. Es findet keine Nachtarbeit statt. Auch erfolgt die Zufahrt zur Zimmerei nicht über die Erschließungsstraße des vorhandenen und geplanten Baugebietes. Aus diesen Gründen wird auf ein Lärmgutachten verzichtet.</p> <p>Die Grundstücke im südwestlichen und nordöstlichen Bereich werden als Mischgebiete ausgewiesen. Es wird auf eine Durchmischung der Mischgebiete geachtet.</p> <p>Laut der Aussage des RP Tübingen ist eine direkte Zufahrt von der Landesstraße zu den nord-östlichen Mischgebietsbauplätzen möglich. Weiterhin werden gewerbliche Fahrbewegungen der nordöstlichen Bauplätze in der Regel nur über die L 259 zugelassen.</p>
<p>Landratsamt Biberach - Wasserwirtschaftsamt -</p>	<p><u>Wasserversorgung</u> Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) sind bei Erdwärmesondebohrungen Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sonden Einbau möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p><u>Abwasser</u> Das Wasserwirtschaftsamt stimmt dem Entwässerungskonzept des Trennsystems zu. Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes „Rottal“ zuzuleiten.</p> <p>Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.</p> <p>Im Textteil ist aufzunehmen, dass bei Versickerungen wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden keine flächigen Dacheindeckungen mit unbeschichteten Buntmetallen zugelassen sind.</p> <p>Zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der notwendigen Erlaubnis sind ausreichende Planunterlagen 1-fach (Benehmen) bzw. 3-fach (Erlaubnis) bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW zu bewerten. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p><u>Fließgewässer</u> Es bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Industrie und Gewerbe</u> Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und entsprechend im Textteil berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und entsprechend im Textteil berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
Landratsamt Biberach - Landwirtschaftsamt -	<p>In der Nähe des geplanten BPlans befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe welche Immissionen auf den Geltungsbereich erwarten lassen.</p> <p>Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und der Bebauung im Plangebiet sollte ein ausreichender Pufferstreifen im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein öffentlicher Pufferstreifen zum Flst. 527/4 ist nicht vorgesehen.</p>

	<p>öffentlichen Eigentum eingeplant werden, so dass hier zukünftigen Nutzungskonflikten vorgebeugt wird.</p> <p>Im Textteil ist ein Hinweis aufzunehmen, wonach Immissionen die aus der rechtskonformen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung entstehen können (Lärm, Staub, Geruch), ersatzlos zu dulden sind.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat keine Bedenken gegen den BPlan.</p> <p>Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass das Landwirtschaftsamt gem. der gesetzlichen Regelungen aus § 15 Abs. 6 LNatschG an der Auswahl von landwirtschaftlichen Flächen zu beteiligen ist, sofern diese für planexterne Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung in Anspruch genommen werden sollen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
Landratsamt Biberach - Vermessungsamt -	<p>Der BPlan-Entwurf enthält umfangreiche Höhenangaben als Planungsgrundlage. Zur Vermeidung von Unklarheiten wird empfohlen, das verwendete oder zu verwendende Höhenbezugssystem genau zu benennen und im Planentwurf einzutragen. Neben DHHN 12 gibt es in der Zwischenzeit auch noch weitere, neuere Höhenbezugssysteme, z. B. das DHHN 92 und das DHHN 2016.</p>	<p>Das verwendete Höhensystem (DHHN 2016) wird im aktuellen Lageplan genannt.</p>
Landratsamt Biberach - Kreisfeuerwehrstelle -	<p>Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. <p>Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Fläche für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 max. ca. 150 m voneinander betragen. 3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der hinter liegende Bauplatz „Landstraße“ Nr. 40/1 erhält ein 4 m breites Geh- und Fahrrecht. Der hinter liegenden Bauplatz „Schloßweg“ Nr. 24 erhält einen 5 m breiten Grundstücksanschluss an die öffentliche Straße.</p> <p>Die allgemeinen technischen Regeln zur Löschwasserversorgung werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p> <p>5. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mind. 150 mm lichte Weite aufzuweisen.</p> <p>6. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließendruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>In Württemberg wird aus der Historie heraus der Württembergische Schachthyrant verbaut. Dieser ist an die DIN 14339 angelehnt.</p> <p>Die Vorgaben werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die allgemeinen technischen Regeln zur Löschwasserversorgung werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
Landratsamt Biberach - Kreisgesundheitsamt -	<p>Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.</p> <p>Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.</p> <p>Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil enthalten.</p>
Regierungspräsidium Tübingen	<p>Belange der Raumordnung: Der nordöstliche Teil des Baugebietes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für die nicht aus dem FNP entwickelten Flächen (ca. 0,8 ha) ist im Regelverfahren eine parallele Änderung des FNP inkl. Kompensation notwendig. Grundlegende Bedenken gegen den Standort werden nicht erhoben.</p> <p>Belage des Straßenbaus: Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung</u> Gegen die unmittelbaren Zufahrten der Bauplätze 5 – 8 (im aktuellen Lageplan „Landstraße“ Nr. 34 – 38) zur Landesstraße werden keine Einwände erhoben, wenn diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Im Hinblick auf Verkehrssicherheits-</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

	<p>aspekte und möglicherweise notwendige Beschränkungen des Gemeingebrauchs durch Verkehrszeichen oder ggf. bauliche Änderungen ist die Straßenverkehrsbehörde zu hören.</p> <p>Änderungen an der Fahrbahn der Landesstraße, Anpassungsarbeiten am Fahrbahnrand, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung vorgenommen werden.</p> <p><u>Kosten für Immissionsschutz</u> Die ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der klassifizierten Straßen, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Straßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil enthalten.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege –</p>	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalspflege:</u> Der Geltungsbereich liegt gem. § 15 Abs. 3 DSchG in der geschützten Umgebung des Schlosses Orsenhausen, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch von der Regionalplanung als raumwirkendes Kulturdenkmal erkannt wurde. Bereits bei der Realisierung des BPlan „An der Bußmannshäuser Straße“ wurden Bedenken vorgetragen, welche jedoch bei zurückhaltender Gestaltung des Baugebietes zurückgestellt wurden. Wie die Ortsbesichtigung im Jahr 2017 ergab, ist dieses Areal inzwischen bebaut.</p> <p>Das nun neu überplante Gebiet stellt sich im Moment als komplett unbebaute Ackerfläche dar. Da die freie Lage in der Talau zum mit konstituierenden Charakter des ehemaligen Wasserschlosses gehört, sollten die Flächen um das Schloss bzw. um den Schlosspark unbebaut bleiben. Andererseits liegt die überplante Fläche gleichzeitig zwischen dem o.g. neuen Baugebiet, dem Anwesen Schloßweg 11 und dem Anwesen Landstraße 32. Der offene Charakter sowie die Sichtbezüge zum Schloss sind dadurch bereits beeinträchtigt.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass durch das geplante Baugebiet eine Beeinträchtigung besteht, diese jedoch nicht mehr als unerheblich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine weitere Ausdehnung in Richtung des Schlosses ist nicht geplant.</p>

	<p>gesehen wird, wenn die Festsetzungen für die Höhe und Kubaturen innerhalb des Baugebietes die der dort schon vorhandenen Bebauung nicht überschreiten.</p> <p>Gegen eine weitere Ausdehnung des Baugebietes zum Schlosspark hin würden erhebliche Bedenken bestehen.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Der Hinweis auf § 20 DSchG ist im Textteil mit aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist im Textteil enthalten.</p>
AZV Rottal	-	
Zweckverband Wasserversorgung Iller-Risstal	Es bestehen keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
Netze BW	Es bestehen keine Einwände. Es wird um Beteiligung bzgl. Erschließungsarbeiten gebeten.	Kenntnisnahme
Erdgas Südwest	<p>In den bestehenden Straßen (Schloßweg) und Wege sind Erdgasleitungen vorhanden.</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen-Gehwegoberflächen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitung tangieren ist die Erdgas Südwest GmbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich, eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und –wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für die Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen muss ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im BPlan eingetragen werden.</p> <p>Es wird auf die geltenden Vorgaben bei Baumpflanzungen in der Nähe von Gasleitungen hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen findet ein Koordinierungsgespräch statt. Für den hinter liegenden Bauplatz „Landstraße“ Nr. 40/1 ist ein Leitungsrecht eingetragen.</p> <p>Baumpflanzungen der Gemeinde in der Nähe von Gasleitungen sind nicht vorgesehen.</p>
Unitymedia BW	Es bestehen gegen die Planung keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant	Kenntnisnahme

Telekom	-	
Regionalverband Donau-Iller	Regionalplanerische Belange sind durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	<p>Es bestehen keine Bedenken, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z. B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z. B. dadurch eintreten, dass die neue Wohnbebauung an die besteh. Grundstücke oder Gebäude heranrückt.</p> <p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen, so wird um Mitteilung gebeten.</p>	Kenntnisnahme