
Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Sondergebiet Laugelen“

Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Laugelen“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen

Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Verfahren
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 5.3 Umweltverträglichkeit
 - 5.3.1 Umweltbericht
 - 5.3.2 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz und Ersatzmaßnahmen
 - 5.4 Artenschutz
 - 5.5 Standortfindung
6. Städtebauliche Konzeption
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Bau- und Nutzungsstruktur
7. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 7.1 Wasserversorgung und –entsorgung
 - 7.2 Bodenordnung
8. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise
 - 8.4 Grünordnerische Festsetzungen
9. Örtliche Bauvorschriften
 - 9.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 9.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub
10. Natur und Landschaft
11. Flächenbilanz

Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 07.10.2020, als gesonderter Teil der Begründung

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Unlingen gehört zum Landkreis Biberach.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Unlingen beträgt derzeit ca. 2.420 Einwohner (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, zweites Quartal 2020).

Unlingen liegt am Fuße des „Bussen“, des heiligen Berges Oberschwabens. Die Gemeinde besteht aus 5 Ortschaften. Neben dem Hauptort Unlingen sind dies die Ortschaften Dietelhofen, Göffingen, Möhringen und Uigendorf. Alle sind halbkreisförmig um den Bussen angesiedelt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden, zukünftig in diesem Bereich Anlagen für den Betrieb und die Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung mit Nebeneinrichtungen und Gebäuden errichten zu können.

Der Vorhabensträger plant, sein bereits in Unlingen bestehendes Nahwärmeversorgungsnetz weiter auszubauen. Es ist beabsichtigt, neben den öffentlichen Einrichtungen wie Schulzentrum, Gemeindehalle und Sporthalle auch weitere private Haushalte, insbesondere im Bereich der Unlinger Siedlung an das Nahwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

Bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.07.2020 in Unlingen wurde die Funktionsweise des Nahwärmeversorgungsnetzes ausführlich interessierten Bürgern vorgestellt. Für das Vorhaben ist durch die Bürgerschaft ein großes öffentliches Interesse signalisiert worden.

Insgesamt wird das Nahwärmeversorgungsnetz eine Länge von ca. 6 km vorweisen. Die Netzdichte (Anzahl der Gebäudeanschlüsse) ist bereits erreicht. Mit den ersten Baumaßnahmen (Leitungsverlegungen) wird bereits Ende 2020 begonnen.

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Laugelen“ wird gemäß § 10 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Die Gemeinde Unlingen hat die Planungshoheit. Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss des Vorentwurfes im Gemeinderat, schließt sich eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägeranhörung an.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden aufgenommen und behandelt. Der Gemeinderat wägt die Stellungnahmen entsprechend dem Behandlungsvorschlag der Verwaltung ab und fasst anschließend den Auslegungsbeschluss.

Dem Auslegungsbeschluss schließt sich die nochmalige, mindestens einmonatige, öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB an. Mit Behandlung dieser Stellungnahmen beschließt der Gemeinderat von Unlingen den Schriftlichen Teil und die Örtlichen Bauvorschriften jeweils als selbständige Satzung. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

3. Überörtliche Planungen**3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Unlingen dem ländlichen, strukturschwachen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele:

(Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-,

Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leistungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller von 1987 ordnet die Gemeinde Unlingen dem ländlichen und strukturschwachen Raum zu und formuliert folgende Aussagen:

(Quelle: Regionalplan Donau-Iller 1987, Kap. 2.1):

- Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- Die Land- und Forstwirtschaft soll als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden.

Im Regionalplan 1987 sind sowohl in der Karte 2 (Siedlung und Versorgung) als auch in Karte 3 (Landschaft) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen enthalten.

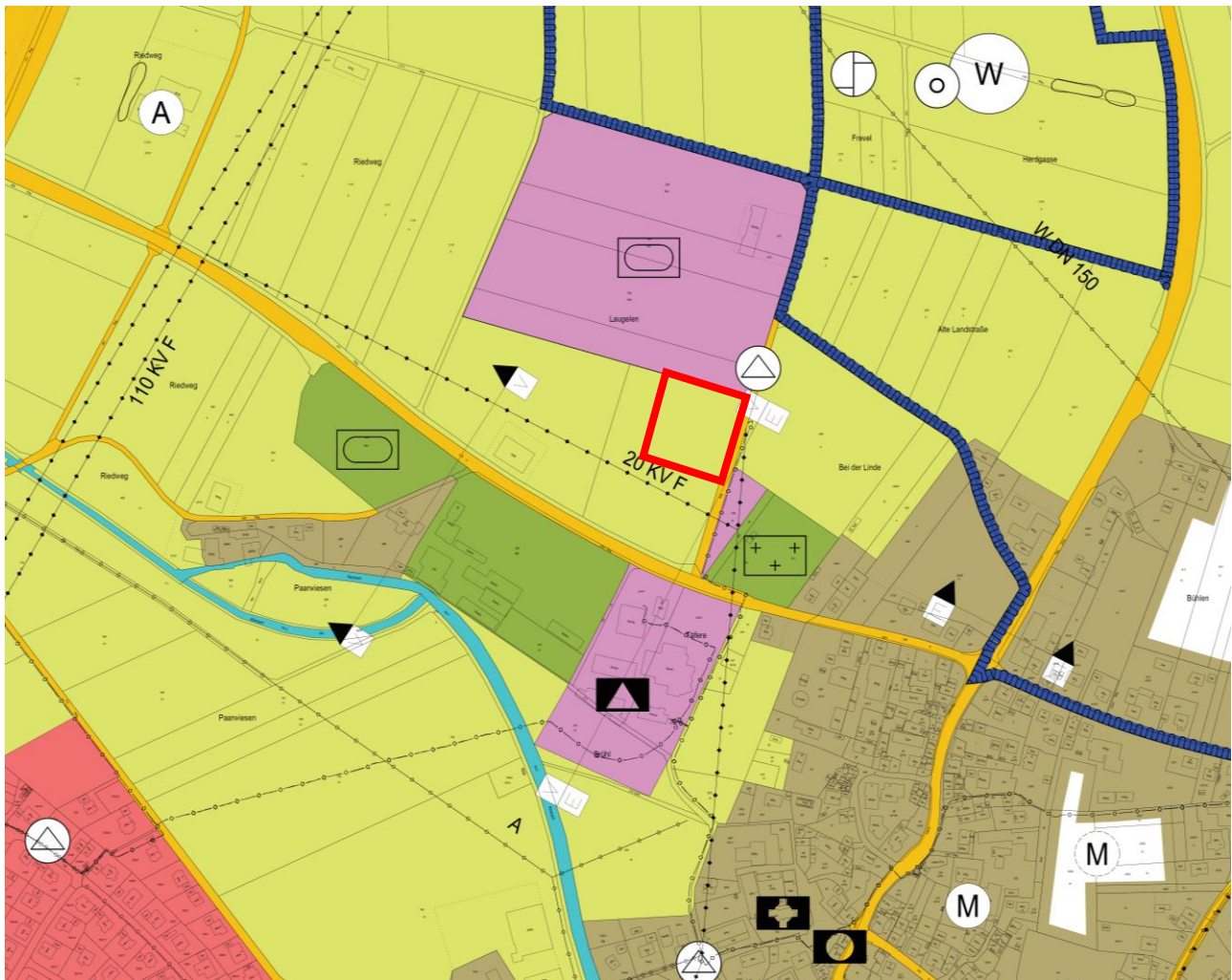
Im Regionalplanfortschreibungsentwurf vom 23.07.2019 ist in der Raumnutzungskarte die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Gebiet für die Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet PS B I 2.1 G (3)) dargestellt.

Durch die Vorprägung des Gebietes als Produktionsfläche eines Gartencenters mit Baumschule, dient die Fläche heute bereits mehr einer gewerblichen Produktion, als einer klassischen Nutzung für die Landwirtschaft (Nahrungsmittelproduktion). Der Gemeinderat von Unlingen nimmt dies in seine Abwägung mit auf und entscheidet, dem Belang des Klimaschutzes (Einsparung von CO²) durch den Aufbau des nachhaltigen Nahwärmeversorgungsnetzes, insbesondere auch zur Versorgung von öffentlichen Gebäuden (Schulzentrum, Gemeindehalle, Sporthalle), gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang einzuräumen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Flächennutzungsplan noch eingetragene 20 KV Freileitung steht nicht mehr. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Fläche für Anlagen zum Betrieb und Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung mit Nebeneinrichtungen und Gebäuden ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Entsprechend der Sondergebietsnutzung muss im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan VVG Riedlingen Auszug Unlingen

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bebauungspläne.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Unlingen. Es wird begrenzt durch den Sportplatz im Norden, der „Alten Landstraße“ und dem Friedhof im Osten, sowie der Pflanzflächen des Gartencenters App mit Baumschule im Westen und Süden.

80 m südlich verläuft die „Daugendorfer Straße“ K 7588. Südlich daran grenzt das Schulzentrum von Unlingen mit Gemeindehalle und Sporthalle als öffentliche Einrichtungen an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Laugelen“ Abbildung ohne Maßstab

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die gesamte Sondergebietsfläche wird derzeit durch eine Baumschule als Freilandanbaufläche für Gehölze genutzt. Es wechseln sich Flächen mit aufgeschulten Gehölzen und Mais als Zwischenfrucht ab. Am Westrand des geplanten Geltungsbereichs werden vorwiegend Koniferen angebaut, im Zentrum der Fläche sind es verschiedene Laubgehölze. Die Fläche ist annähernd eben.

5.3 Umweltverträglichkeit

5.3.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.

5.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Ersatzmaßnahmen

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Festsetzung von Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu folgender artenschutzrechtlicher Beurteilung:

Durch das Entfernen der Gehölzstrukturen kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen, da dies bei einer Bebauung, im Gegensatz zur bisherigen Nutzung nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt.

Durch den Verlust von Gehölzen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten europäischen Vogelarten zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat.

Der Verbotstatbestand der Störung kann gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bei Vorkommen der o.g. planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Gehölzfällungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Eine vertiefende Untersuchung vorkommender Arten wird nicht für erforderlich gehalten.

5.5 Standortfindung

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Gemeinde eine umfangreiche Standortuntersuchung durchgeführt. Hierbei waren insbesondere die räumliche Nähe (Nahwärmeverorgungsnetz) zu den hierbei angedachten Hauptabnehmern der Wärme (Schulzentrum, Gemeindehalle und Sporthalle) sowie der Unlinger Siedlung für den Standort ausschlaggebend.

Durch die Vorprägung des Gebietes als Produktionsfläche eines Gartencenters mit Baumschule, dient die Fläche heute bereits mehr einer gewerblichen Produktion, als einer klassischen Nutzung für die Landwirtschaft (Nahrungsmittelproduktion). Der Konflikt mit einer konkurrierenden landwirtschaftliche Nutzung ist dadurch nicht gegeben.

Direkt Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich der Sportplatz von Unlingen und westlich das Gartenzentrum. Damit ist der Standort städtebaulich bereits vorgeprägt. Durch die bestehende Eingrünung im Norden, Westen und Süden, wird der Eingriff ins Landschaftsbild abgemildert. Durch die Alte Landstraße und die Daugendofer Straße ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden. Möglicher Anlieferverkehr kann über die K 7588 direkt auf die B 311 (Ortsumfahrung) auffahren ohne dabei durch den Ortskern von Unlingen fahren zu müssen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Alte Landstraße erschlossen. Durch die Alte Landstraße und die Daugendofer Straße ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden. Möglicher Anlieferverkehr kann über die K 7588 direkt auf die B 311 (Ortsumfahrung) auffahren ohne dabei durch den Ortskern von Unlingen fahren zu müssen.

Durch die geplante Nutzung wird es gegenüber dem heutigen Zustand, nicht wesentlich zu einer Erhöhung der Verkehrsbeziehungen insbesondere bei der Auf- und Ausfahrt auf die Daugendorfer Straße kommen.

6.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Festsetzung als Sondergebiet sichert im Wesentlichen die beabsichtigte Nutzung als Fläche für Anlagen zum Betrieb und Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung mit Nebeneinrichtungen und Gebäuden.“

7. Maßnahmen zur Verwirklichung**7.1 Wasserversorgung und -entsorgung**

Die Wasserver- und entsorgung des Grundstückes ist gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser wird auf dem Grundstück breitflächig versickert.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Festsetzungen zum Bebauungsplan**8.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Zweckbestimmung „Anlagen für den Betrieb und die Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung mit Nebeneinrichtungen und Gebäuden“ sollen Nutzungen ermöglicht werden, die dem Klimaschutz dienen. Dazu zählen neben den bereits aufgeführten zulässigen Nutzungen auch die folgenden Nutzungen, die entweder dem Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung dienen oder dem zuträglich sind. Dies sind insbesondere bauliche Anlagen, die der Lagerung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen (insbesondere Silos, Gasspeicher), bauliche Anlagen, die der Unterbringung von technischen Geräten und Fahrzeugen dienen (insbesondere Maschinenhalle, Werkstatt), Anlagen zur Holz Trocknung, Brennstofftrocknung und Produktion von regenerativen Einsatzstoffen, gewerbliche Energie- und Wärmenutzung sowie Wärmeerzeugung.

Zusätzlich ist es zur Überwachung und den Betrieb der Anlagen wichtig, vor Ort die Möglichkeit zu haben, eine Wohnung schaffen zu können, damit im Störfall schnell eingegriffen werden kann. Deswegen ist eine Unterkunft/Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zur Überwachung und den Betrieb der Anlagen, wenn diese ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe (max. Gebäudehöhe) und durch die überbaubare Grundfläche ausreichend bestimmt.

8.3 Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge ist jedoch innerhalb der überbaubaren Fläche nicht beschränkt. Gebäude mit über 50 m Länge sind zulässig.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt. Festsetzungen wie Pflanzbindungen und Pflanzgebote innerhalb des Gebietes sind nicht vorgesehen. Die Eingrünung ist bereits vorhanden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen und sind dann verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Weitere Maßnahmen innerhalb des Gebietes (Flächen mit wasserdurchlässigem Belag) dienen der zusätzlichen Minimierung des Eingriffs.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Zur Einbindung der Anlagen und Gebäude in das umgebene Landschaftsbild sind insbesondere Festsetzungen für die äußere Gestaltung getroffen worden.

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen. Beschichtete Metalleindeckungen sind zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aufgrund der angrenzenden Lage an das Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Durch diese Anforderungen an die äußere Gestaltung wird die Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild gewährleistet.

9.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der anfallende Erdaushub aus der Baugrube, soweit es das anstehende Gelände erlaubt, auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet werden bzw. muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

10. Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Ausweisung des Gebiets nicht erwartet. Durch die bestehende Eingrünung im Norden, Westen und Süden, wird der Eingriff ins Landschaftsbild abgemildert.

11. Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	6.060	m ²	100 %
Geltungsbereich	ca.	6.060	m ²	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.10.2020 zugrunde.

Reutlingen, den 19.10.2020

Unlingen, den 19.10.2020

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Gerhard Hinz
Bürgermeister