



Öffentliche Bekanntmachung

Gemeinde Unlingen
Landkreis Biberach

Inkrafttreten der Satzungen

1. Bebauungsplan „Bühlen IV“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Dietelhofen, Landkreis Biberach

Der Gemeinderat der Gemeinde Unlingen hat am 09.12.2024 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Bühlen IV“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Dietelhofen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühlen IV“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Dietelhofen gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Im Teilort Dietelhofen ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken dringend erforderlich, da derzeit kein Angebot mehr zur Verfügung steht.

Eine Innenentwicklung ist auf Grund des noch bestehenden landwirtschaftlichen Bestandsschutzes nicht möglich.

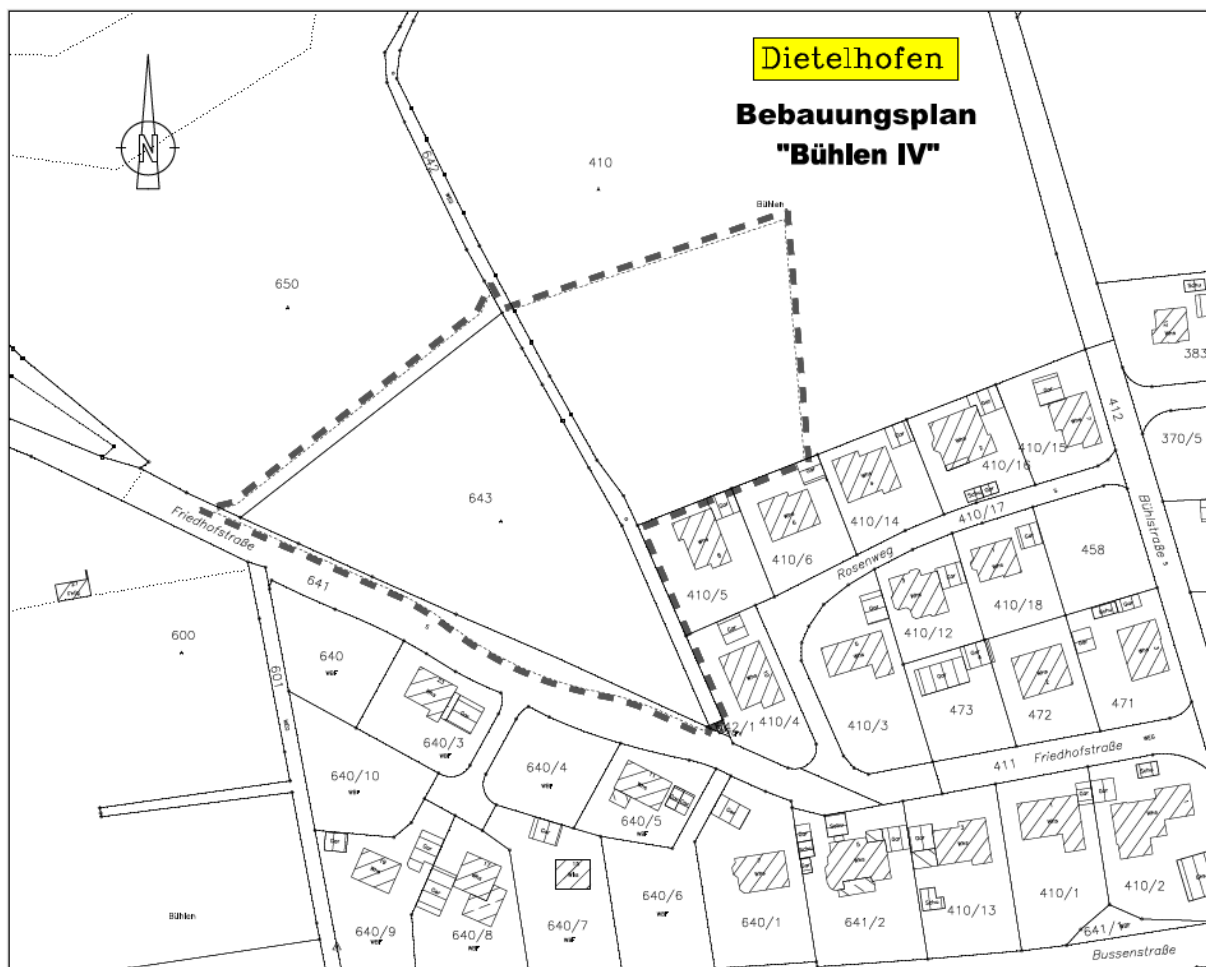
Die Gemeinde hat deshalb zur Minderung des Wohnraummangels am 12.12.2022 beschlossen, entsprechend dem damaligen rechtsgültigen § 13 b BauGB den Bebauungsplan „Bühlen IV“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 16.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Unlingen hat am 23.09.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das bereits nach § 13 b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ und das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ gemäß § 215 a BauGB fortzuführen mit dem Ziel, das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zu Ende zu führen. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften wurden gebilligt. Außerdem wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. In seiner öffentlichen Sitzung vom 09. Dezember 2024 hat der Gemeinderat nun die eingegangenen Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 14 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flste. 641 (Teilfläche), 642 (Teilfläche), 643, 410 (Teilfläche) und 650 (Teilfläche).

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand von Dietelhofen. Es handelt sich um eine mit ca. 1,7 % nach Südosten sehr flach geneigte Wiese- bzw. Sportplatzfläche. Der Geltungsbereich umfasst daneben auch einen Feldweg, bisherige Gartenflächen und im Norden werden zwei kleinere Teile von Ackerflächen mit umfasst. Der höchste Punkt des Planbereiches liegt im Westen im Bereich der Friedhofstraße. Im Planbereich stehen mehrere Gehölze (Sträucher und Bäume), u. a. auch zwei große Linden und eine Baumweide, die erhalten bleiben sollen.

Im Norden schließen an den Planbereich Ackerflächen an. Im Osten schließt sich, abgegrenzt durch einen kleinen mit Gehölzen bewachsener Erdwall, ein öffentlicher Spielplatz an. Im Süden begrenzt die vorhandene Wohnbebauung entlang des „Rosenwegs“ den Geltungsbereich und im Westen wird der Geltungsbereich durch die ausgebaute „Friedhofstraße“ begrenzt. Westlich der Friedhofstraße liegt das Baugebiet „Bühlen III“, das bereits fast vollständig bebaut ist.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Planbereich keine vorhanden. Im westlichen Umgriff des Planbereichs liegt in ca. 120 m Entfernung das geschützte Biotop „Feldgehölz westlich Dietelhofen“. Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundsystems und nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben. Quellschutzgebiete sind im Planbereich und im Umgriff keine vorhanden. Der

Planbereich liegt 100 - 200 m außerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Reutlingendorf Obermarchtal“.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die „Friedhofstraße“ und die „Bühlstraße“ an die „Bussenstraße“ (K 7533).

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch den Bienenweg, die bei einer langfristig geplanten Baugebietserweiterung nach Osten verlängert wird. Der zunächst als Sackgasse endende Bienenweg erhält im Osten auf Bauplatz Nr. 14 eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte provisorische Wendemöglichkeit. Die Straße wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg ausgebildet. Vom Bienenweg aus wird ein Zugang zum östlich angrenzenden öffentlichen Spielfeld geschaffen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich in Teilen aus dem derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen. Die südliche Teilfläche des Flurstückes 643 ist darin bereits als Wohnbaufläche enthalten. Die restliche Teilfläche noch als unbeplanter Außenbereich gekennzeichnet. Diese restliche Teilfläche des Bebauungsplans wurde in das derzeit laufende Fortschreibungsverfahren des Teilflächennutzungsplans „Wohnen und Bauen“ mit aufgenommen. Die Planänderung des Teilflächennutzungsplanes läuft derzeit im Parallelverfahren.

Der Feststellungsbeschluss wurde am 07.11.2024 gefasst. Unabhängig davon sind bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem damaligen § 13 b BauGB Abweichungen von den Darstellungen des FNP zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Dietelhofen ist trotzdem gegeben.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Dietelhofen ist aber im Regionalplan im gesamten rundum von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen umgeben. Um in Dietelhofen eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

Die Gemeinde hat im Zuge der Vorplanung auch eine alternative Bebauungsmöglichkeit in einer zentraleren Ortslage von Dietelhofen, südlich des Feldweges 372, geprüft. Von einer weiteren Planung in diesem Bereich wurde abgesehen, da hier kein Grunderwerb möglich ist und da im Randbereich bestandsgeschützte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Auch diese Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung an. Leider stehen der Gemeinde in Dietelhofen keine innerörtlich bebaubaren Flächen in geeigneter Größe und Beschaffenheit zur Verfügung. Unabhängig davon wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt dabei eine Umsetzung fördernd, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. Deshalb wird trotz Außenentwicklung durch den Bebauungsplan der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet.

Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 3.630 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13 b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Süden und Osten bereits an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühlen IV“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ im beschleunigten Verfahren im

Jahre 2022 war somit zulässig. Eine Umweltprüfung war gemäß dem damaligen § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Am 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da bei einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erhebliche Umwelteinwirkungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können. Durch das Bundesverwaltungsgerichtsurteil ist u.U. ein ohne Umweltbericht bzw. dessen Vorprüfung erstellter Bebauungsplan mit einem Verfahrensmangel behaftet und rechtlich ungültig, sofern die Einspruchsfrist von einem Jahr noch nicht abgelaufen ist.

Am 20.12.2023 wurde durch den Gesetzgeber § 215a in das BauGB eingefügt, der eine Fortführung der nach dem § 13b BauGB begonnenen Bebauungsplanverfahren unter bestimmten Vorgaben ermöglicht. Für den Bebauungsplan „Bühlen IV“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ wurde deshalb nun ergänzend die geforderte Umweltprüfung durchgeführt und diese im Umweltbericht dargelegt sowie zur Abwägung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht ist die Realisierung des Baugebietes unkritisch. Einzelheiten können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplan der Lageplan mit Legende und der Schriftliche Teil, für die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften der Lageplan mit Legende und der Schriftliche Teil, jeweils mit Datum vom 09.12.2024.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Kraft.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden mit Begründung einschließlich Anlagen zur Begründung (Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Baugrund- und Gründungsgutachten) im Internet auf der Homepage der Gemeinde Unlingen www.unlingen.de veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen des Bebauungsplans bei der Gemeindeverwaltung Unlingen, Kirchgasse 11 in 88527 Unlingen während der üblichen Dienstzeiten eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Öffnungszeiten Bürgerbüro:

Montag bis Freitag 08.30 Uhr - 12.00 Uhr

Mittwoch Nachmittag 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Für weitere Auskünfte steht Ihnen auf dem Rathaus

Frau Hauptamtsleiterin Melanie Glocker

Tel. 07371/9305-14

E-Mail: mglocker@unlingen.de

gerne zur Verfügung.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler sowie beachtliche Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen der Satzungen wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzungen gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Nach Ablauf dieser Frist gelten die Satzungen als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzungen verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 GemO genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Unlingen, 13.12.2024

gez. Gerhard Hinz, Bürgermeister

Auf der Homepage der Gemeinde Unlingen bereitgestellt am 13.12.2024