



Öffentliche Bekanntmachung

**Gemeinde Unlingen
Landkreis Biberach**

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf „Bühlen IV“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Bühlen IV“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Dietelhofen, Landkreis Biberach

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. Außerdem wurde der Entwurf zum Bebauungsplan „Bühlen IV“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Dietelhofen und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

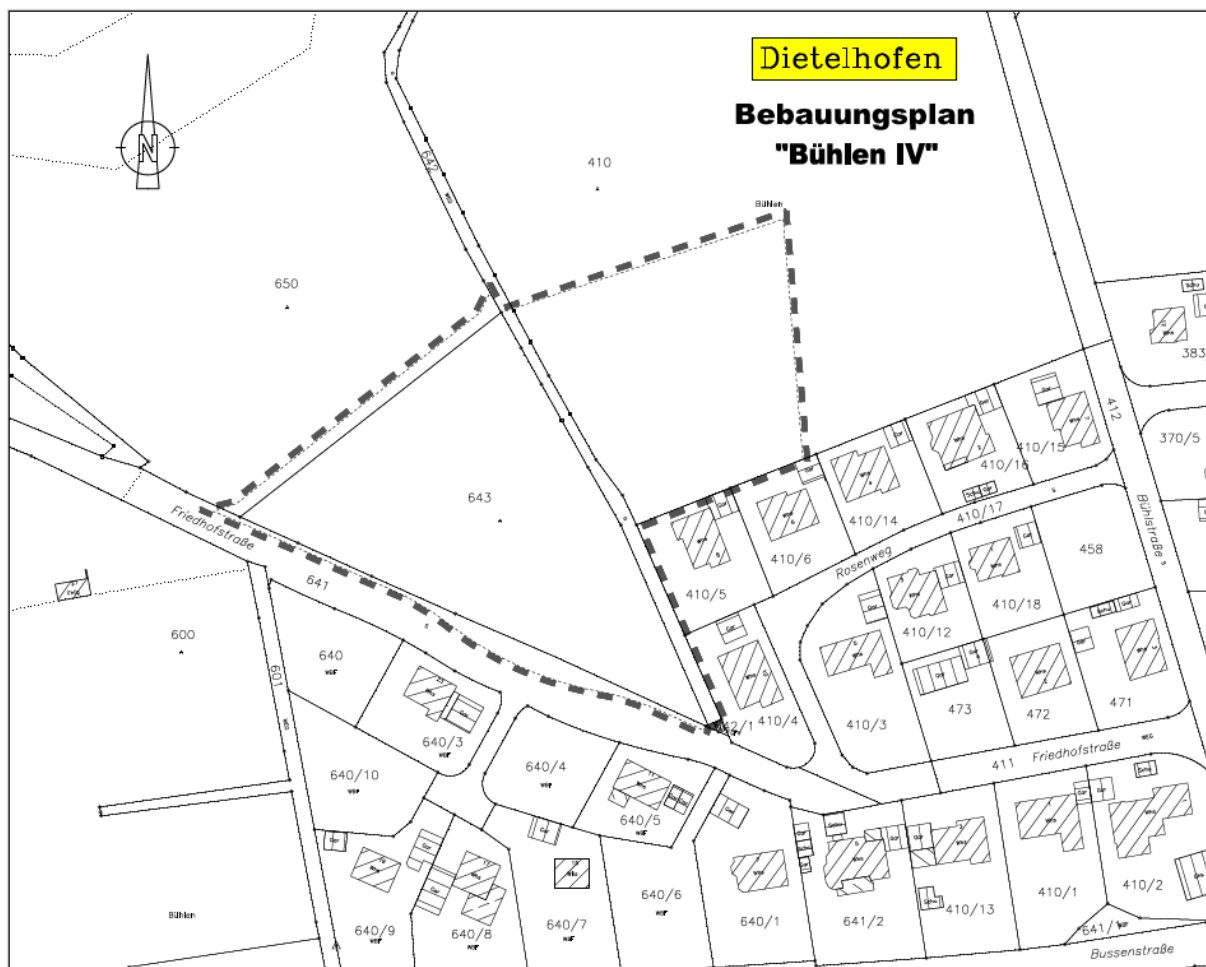
Im Teilort Dietelhofen ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken dringend erforderlich, da derzeit kein Angebot mehr zur Verfügung steht.

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 § 13b BauGB den Bebauungsplan „Bühlen IV“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 16.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

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

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 Spielplatz 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 derzeitig laufende Fortschreibungsverfahren des Teilflächennutzungsplans „Wohnen und Bauen“ mit aufgenommen. Die Planänderung des Teilflächennutzungsplanes läuft derzeit im Parallelverfahren. Der Feststellungsbeschluss wird voraussichtlich vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Unabhängig davon sind bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem damaligen § 13b 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 § 13b 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 § 13b 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird veröffentlicht.

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

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf der Lageplan mit Legende und der Schriftliche Teil, für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften der Lageplan mit Legende und der Schriftliche Teil, jeweils mit Datum vom 23.09.2024.

Der Billigungsbeschluss des Gemeinderats wird hiermit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den umweltbezogenen Informationen (hier: Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 30.08.2024)

von Montag, dem 30.09.2024 bis Mittwoch, dem 30.10.2024

jeweils einschließlich im Internet auf der Homepage der Gemeinde Unlingen www.unlingen.de unter der Rubrik <https://www.unlingen.de/leben-wohnen/bauen/-/baugebiete/bauleit-plaene-im-beteiligungsverfahren> 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 sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglicher Stelle einsehbar:

Gemeindeverwaltung Unlingen, Kirchgasse 11 (im Foyer im EG) in 88527 Unlingen während der allgemeinen Dienstzeiten.

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.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht vom 23.09.2024

Auswirkungen: Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- Voraussichtliche Auswirkungen
Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Neubebauung Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild prognostiziert worden.
- Kompensationsmaßnahmen
Durch die Maßnahmen:
 - Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Erhalt der vorhandenen Nisthilfen
 - Ein- und Durchgrünung des Gebiets
 - Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades
 - Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden
 - PV-Anlagen Pflicht
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planexterne Maßnahmen im Bereich der Gemarkung Unlingen vollständig kompensiert.

- Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
Durch den Wegfall des bestehenden Fußballplatzes entfällt eine Möglichkeit für die sportliche Naherholung der Bevölkerung, jedoch wird von der Gemeinde eine Neuanlage im Ortsbereich angedacht. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen oder Minderung der Lebensqualität.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Es tritt in erster Linie ein Verlust von landwirtschaftlich genutzter Wiesenfläche, einer Sportplatzfläche und Gehölzen ein. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung sowie den Erhalt vorhandener Nisthilfen festzusetzen. Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Dachbegrünung für Flachdächer sowie der Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt. Des Weiteren sind Gehölzpflanzungen in Form von

Einzelbaumpflanzungen sowie einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Kompensation der Beeinträchtigung erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Unlingen.

- Schutzgut Boden
Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Mindernd wirken sich der schonende Umgang mit Boden und die Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades aus. Die Kompensation der Beeinträchtigung erfolgt schutzgutübergreifend über das Ökokonto der Gemeinde Unlingen.
- Schutzgut Fläche
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde Unlingen ist derzeit eine Innenentwicklung nicht möglich. Aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland ist eine weitere Ausweisung von Wohnbaufläche erforderlich.
- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
Durch die Neuversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Dachbegrünung werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken ist nicht möglich. Aufgrund der nur gering durchlässigen Böden innerhalb des Geltungsbereichs und der vergleichsweise geringen Flächengröße ist von keinen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.
- Schutzgut Luft und Klima
Veränderungen durch die geplante Bebauung, die zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden, bestehenden Wohngebiete führen können, sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Erholung und Landschaftsbild
Es erfolgt eine Eingrünung des geplanten Baugebiets durch den Erhalt von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs, die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern, öffentlichen Grünflächen und Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Ortsrandeingrünung). Erhebliche Umweltauswirkungen treten unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht ein.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ vom 30. August 2024

- Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Vögel, Fledermäuse, Habitatpotentiale

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **30.10.2024**, Stellungnahmen an info@unlingen.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten des Bürgerbüros bei der Gemeinde Unlingen (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Unlingen (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen,

dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind auf der Homepage der Gemeinde Unlingen veröffentlicht.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Unlingen, den 27.09.2024

gez. Hinz
Bürgermeister