
Begründung

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brechgässle“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Brechgässle“ Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Bauvorhaben
 - 2.2 Bedarf/ Standort
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Artenschutz
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
 - 11.7 Vorkehrungen gegen Starkregen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Planung Neubau)

Anlage 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brechgässle“, Menz Umweltplanung, vom 23.09.2024

Anlage 2.1: Vereinbarung zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme 1, vom 18.06.2024

Anlage 3: Erklärung Außengebietswasser

Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Scheck, November 2021

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Unlingen gehört zum Landkreis Biberach.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Unlingen beträgt derzeit ca. 2.400 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1/2024).

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Unlingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Unlingen beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des dort angesiedelten Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“ zu schaffen.

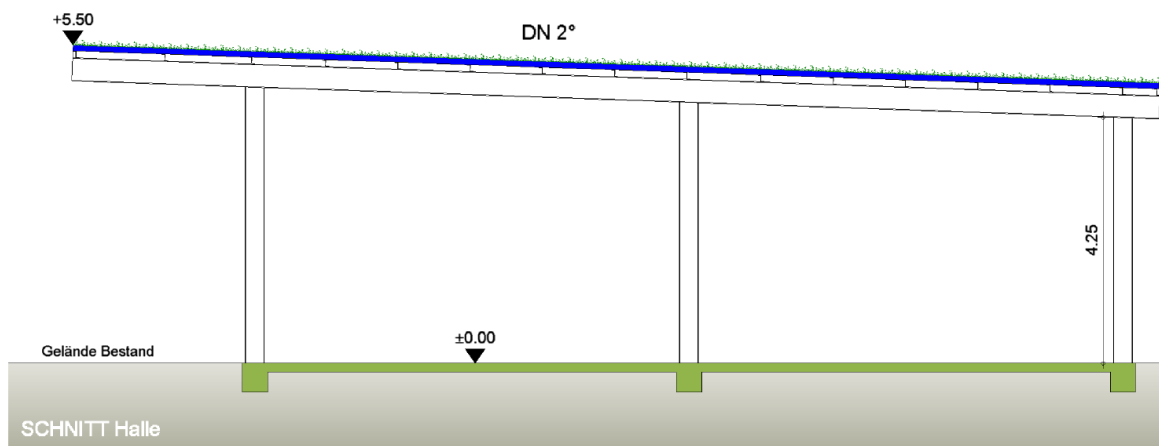
Kurzfristig benötigt der Betrieb dringend eine neue Maschinen- und Lagerhalle, die im Plangebiet realisiert werden soll. Mittelfristig soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lagerhalle ermöglicht werden.

Die Erschließung (Straßen, Leitungen, Kanäle etc.) ist gesichert. Die überplanten Grundstücke sind im Eigentum des Gartenbaubetriebes.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Parallelverfahren in eine Mischbaufläche geändert.

Bereits 2019 wurde hierzu eine Bauvoranfrage gestellt.

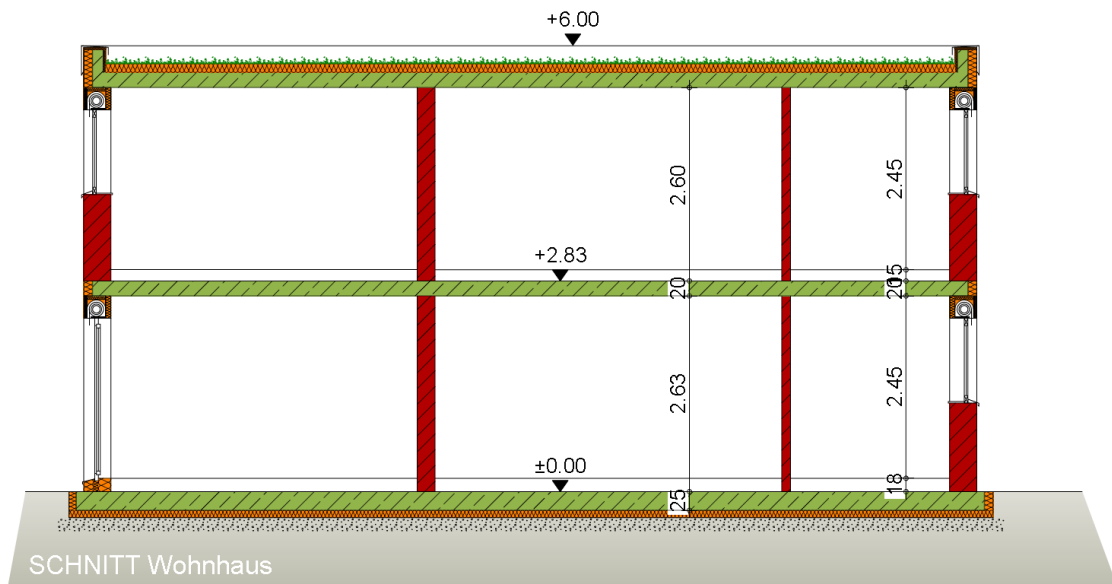
2.1 Bauvorhaben



Die geplante frontseitig nach Norden offene Stahlhalle dient der Lagerung von Material und zum Unterstellen von Firmenfahrzeugen.

Die Lagerhalle ist mit ca. 15x30m Grundfläche geplant.

Die Stahlhalle soll ein Pultdach erhalten, welches u.a. zur optischen Integration in das Landschaftsbild eine extensive Dachbegrünung erhält. Die Giebelseiten erhalten voraussichtlich eine Holzverschalung.



Mittelfristig soll ein Wohnhaus mit Büroräumen und eine zweite Lagerhalle zur Unterstellung von Fahrzeugen und Material erstellt werden.

Bisher werden die Fahrzeuge und die Materialien offen gelagert. Eine Änderung der Nutzung entsteht durch die Erstellung der geplanten Gebäude nicht.

Die Planung ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.2 Bedarf/ Standort

Das Bauvorhaben dient dazu den Betriebsablauf des bestehenden Gartenbaubetriebes zu verbessern und ist nur an diesem Standort direkt auf dem Betriebsgelände möglich. Derzeit befindet sich auf der Fläche des Plangebietes eine offene Lagerfläche und Abstellflächen für Geräte und Fahrzeuge. Daher ist es dringend notwendig diesen Bereich städtebaulich am Ortsrand aufzuwerten.

Dies ist durch die geplanten Lagerhallen mit Gründach, die in das Gelände integriert werden, möglich.

Somit entsteht durch die geplante Bebauung eine Aufwertung für das Ortsbild am östlichen Siedlungsrand von Unlingen.

3. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brechgässle“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Erschließung des Bauvorhabens ist über eine bereits vorhandene, innere Erschließung mit Anbindung an den Bussenweg im Süden gesichert.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Unlingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und 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.

4.2 Regionalplan Donau Iller

Der Regionalplan Donau Iller (Satzungsbeschluss 05.12.2023) weist die Gemeinde Unlingen ohne Zentrumsfunktion aus.

Die nahegelegene Stadt Riedlingen ist das nächste Mittelzentrum.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet bereits als Siedlungsgebiet dargestellt.

Der südlich angrenzende Bereich ist ohne Signatur. Im Osten grenzt ein Gebiet für die Landwirtschaft (VBG) an.

Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele des derzeit noch bestehenden Regionalplanes (1987) und des zukünftigen (2023) entgegen.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen (rechts-wirksam seit 11.11.1998) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs im Westen als Wohnbaufläche und im Osten als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Angrenzend im Norden und Osten befindet sich das Wasserschutzgebiet Zone IIIA, Unlingen.

Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen, nördlich und östlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, während südlich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bussen“ an.

Der angrenzende Bereich ist geprägt von einer Mischnutzung aus Wohn- und Betriebsgebäuden sowie landwirtschaftlichen Hofstellen. Eine reine Wohnbauentwicklung ist im Plangebiet langfristig aufgrund der Nutzung durch den Gartenbaubetrieb nicht möglich.

Die Wohngebietsentwicklung findet im Südwesten von Unlingen in den Baugebieten „Vöh-ringer Weg I - IV“ und im geplanten Baugebiet „Bühlen“ im Nordosten von Unlingen statt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die VVG Riedlingen hat das Gesamtfortschreibungsverfahren durch Beschluss am 19.10.2022 in einen fachlichen Teilflächennutzungsplan „Gewerbe“ und einen „Wohn- und Mischbau“ aufgeteilt.

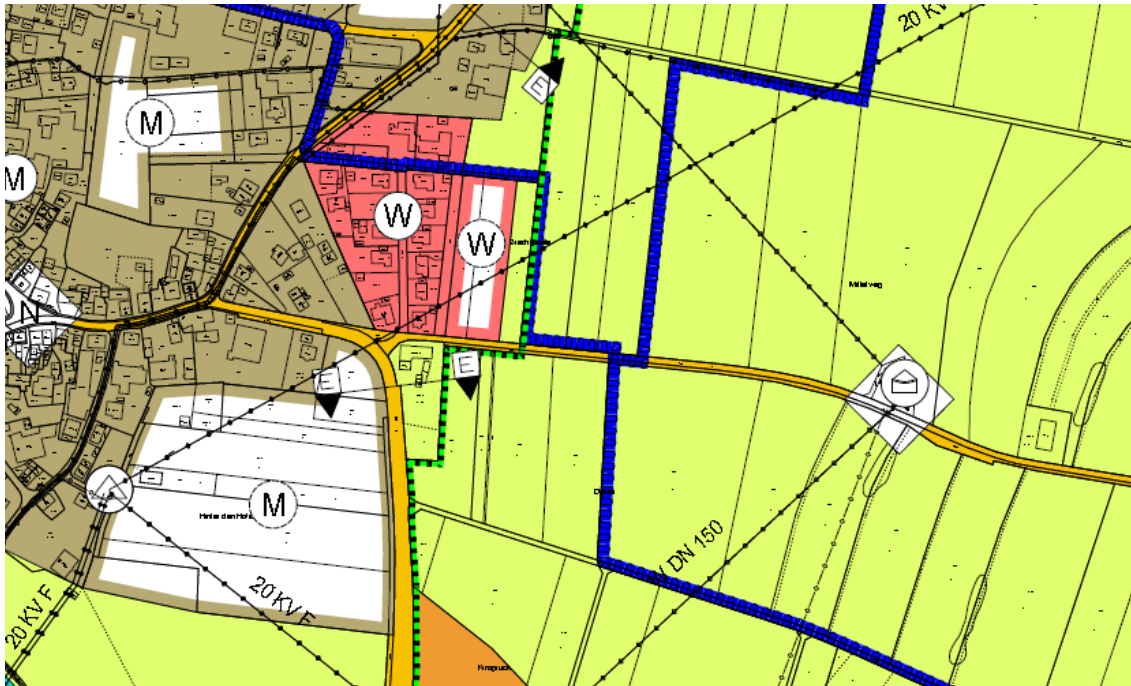
Der fachliche Teilflächennutzungsplan „Gewerbe“ ist seit dem 12.01.2024 rechtswirksam.

Der Entwurfsbeschluss des fachlichen Teilflächennutzungsplanes „Wohn- und Mischbau“ fand am 11.04.2024 statt. Teil dieses Teilflächennutzungsplanes ist auch die Fläche „Brechgässle“. Diese wurde gegenüber dem Vorentwurf vom 16.12.2020 von 1,00 ha auf 0,51 ha reduziert. Es handelt sich bei der Änderung überwiegend um eine Umwandlung von bestehender Wohnbaufläche in gemischte Baufläche. Zur vollständigen Flächenkompensation wandelt die Gemeinde südlich des Plangebietes bestehende Wohnbauflächen im Umfang von 0,27 ha in Flächen für die Landwirtschaft zurück.

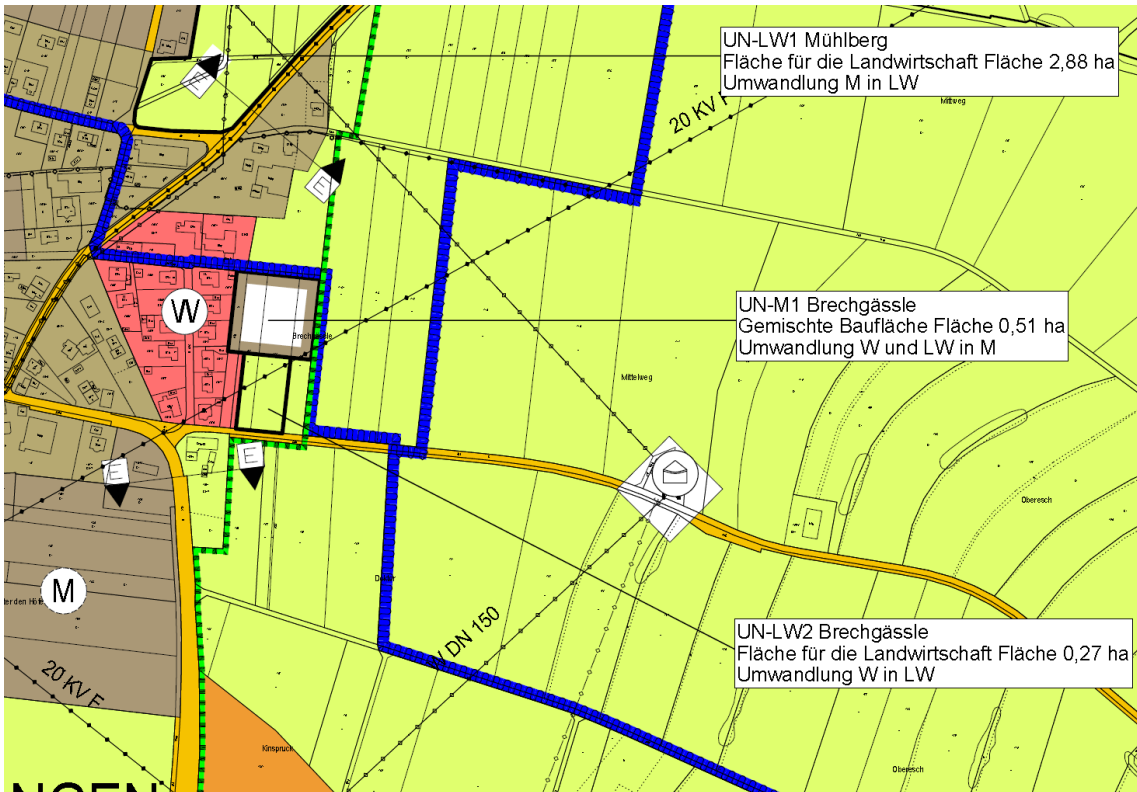
Damit ist der Bedarfsbegründung ausreichend Rechnung getragen.

Die bestehende Nutzung des Gartenbaubetriebes entspricht der geplanten Nutzung im Flächennutzungsplan.

Mit dem Feststellungsbeschluss (voraussichtlich im Herbst 2024) wird das Verfahren zur fachlichen Teilflächenfortschreibung zeitnah abgeschlossen.



Flächennutzungsplan VVG Riedlingen rechtswirksam seit 11.11.1998



Entwurfsbeschluss des fachlichen Teilflächennutzungsplanes „Wohn- und Mischbau“ (11.04.2024), VVG Riedlingen

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Direkt angrenzend liegen keine Bebauungspläne vor.
Im Nordwesten befindet sich in ca. 100m Entfernung der Bebauungsplan „Reutlinger Weg“, genehmigt seit 11.05.1984. Dieser weist ein Mischgebiet aus.

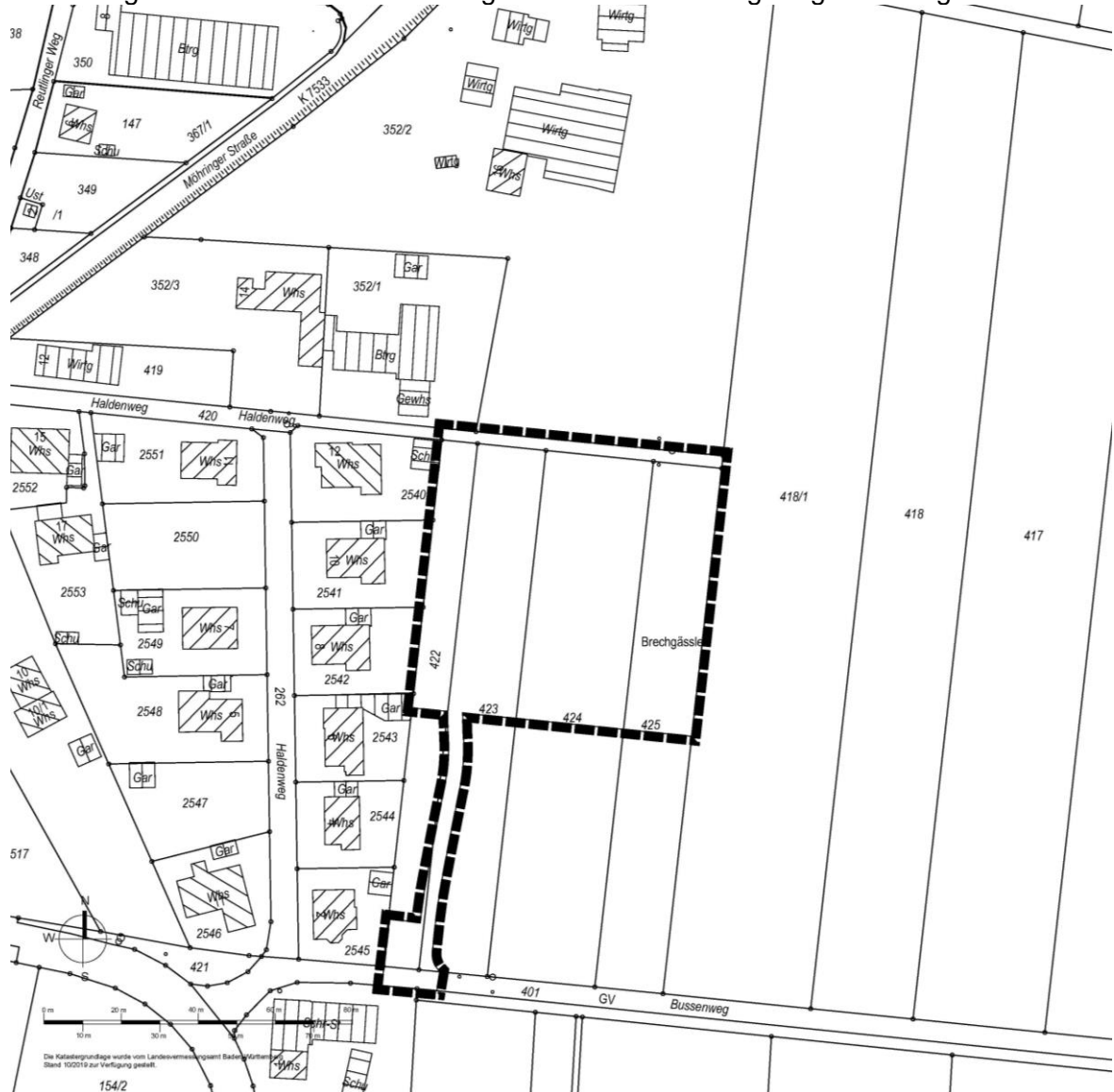
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Unlingen am östlichen Siedlungsrand. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende gemischte Bebauung im Haldenweg an. Nördlich grenzt ein Grundstück mit Photovoltaikanlagen und östlich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich ein zum Betrieb gehörender Ziergarten zur Aufzucht von Pflanzen und eine Gartenausstellung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 401 (Bussenweg), 420 (Haldenweg), 422, 423, 424 und 425. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,58 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Brechgässle“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten an (543-547 m ü. NHN).

Das Plangebiet wird als Garten- und Landschaftsbaubetrieb bewirtschaftet. Bei der südlich angrenzenden Fläche an das Plangebiet handelt es sich größtenteils um einen Ziergarten zur Aufzucht von Pflanzen und um eine Gartenausstellung. Im Plangebiet befinden sich eine Lagerfläche mit Stellflächen für Maschinen und Fahrzeuge sowie ein kleiner Nutzgarten.

7. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist im Norden über den Haldenweg erschlossen. Eine interne Erschließung des Gebietes mit Anschluss an den Bussenweg im Süden ist bereits vorhanden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Ergänzung notwendiger baulicher Anlagen des Betriebs durch eine Maschinen- und Lagerhalle und ein Wohn- und Bürogebäude.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Im Umweltbericht sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Entwurf des Umweltberichtes liegt der Begründung als gesonderter Teil bei.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung ÖKVO (2010). Diese ist im Umweltbericht Punkt 7.2 dargestellt:

*„Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Beeinträchtigungsumfang*

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotoptypen. Es tritt ein Biotopwertverlust von 18 195 Ökopunkten ein.

Vermeidung/Minderung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgen Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (Maßnahme 1). Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natrium-dampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. (Maßnahme 2)

Im Rahmen der Maßnahme 7 (Festsetzung Örtliche Bauvorschriften) wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Im Rahmen der Maßnahme 8 werden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs erhalten. Maßnahme 9 sieht die Pflanzung einer Hecke im Osten des Geltungsbereichs vor. Die Aufwertung durch die Dachbegrünung sowie die Gehölzpflanzung wurde bei der Bilanzierung des Ausgleichsdefizites bereits berücksichtigt.

Ausgleich

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme 10 wird auf dem westlich von Unlingen gelegenen Flurstück (Nr. 771) die Grünlandnutzung extensiviert. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung von 39 970 ÖP.

Es ergibt sich folgender reduzierter Ausgleichsbedarf:

$-18\ 195\ \ddot{O}P + 39\ 970\ \ddot{O}P = + 21\ 775\ \ddot{O}P$

Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einem vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen. Es bleibt ein Kompensationsüberschuss von 21 775 ÖP, der für die Kompensation des Schutzgutes Boden und Wasser herangezogen werden kann.“

[...]

„Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt“

[...]

„Ausgleich

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme 10 wird auf dem westlich von Unlingen gelegenen Flurstück (Nr. 771) die Grünlandnutzung extensiviert. Abzüglich des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt stehen hiervon noch 21 775 ÖP zur Verfügung. Das Defizit von 18 540 ÖP des Schutzguts Boden kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 3 235 ÖP.“

8.2 Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können, erfolgte am 05.08.2020 eine Begehung. Hierbei wurde die Habitateignung des Gebietes für naturschutzrechtlich relevante Arten festgestellt. Aufgrund möglicher Habitate von Vögeln und Reptilien sind weitere vertiefenden Untersuchungen durchzuführen.

Fazit aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan vom 23.08.2020 und 16.03.2021:

Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Dabei kommt es darauf an, in welchen Bereichen eine bauliche Nutzung stattfinden soll.

Sofern nur auf den bereits versiegelten Flächen und Lagerplätzen im Norden des Gebietes eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eintreten.

Bei Eingriffen in die übrigen Flächen des Geltungsbereichs können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogelarten zerstört werden. Für ein sicheres Beurteilen der betroffenen Arten ist eine Potenzialanalyse nicht ausreichend. Es werden vertiefende Untersuchungen zum Brutvogelvorkommen erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe des betroffenen Bestandes wird eine Erfassung der Brutvögel in den Monaten Mai bis Juni durch vier Begehungen für ausreichend erachtet. Diese Zeiten orientieren sich an den Hauptnutzungszeiten von Haus- und Feldsperlingen sowie Bluthänfling als in Frage kommende wertgebende Arten. Alle weiteren Vögel sind ebenfalls zu erfassen, hinsichtlich ihrer Einschätzung als Brutvögel muss aber bei frühen Arten (z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Weidenmeise) bereits einmalig beobachtetes Revierverhalten zur Statureinschätzung als Brutvogel führen.

Fazit des Umweltberichtes zu den vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen:
Vogelarten

Zur Feststellung der im Gebiet brütenden Vogelarten wurden von SCHECK (2021) weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden wiedergegeben.

„Für die Artengruppe Vögel wurde eine eingeschränkte Revierkartierung durchgeführt. Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums konnte auf frühe Erfassungstermine verzichtet werden. Es erfolgten vier Begehungen jeweils in den Morgenstunden im Zeitraum Anfang Mai bis Anfang Juli. Die Auswertung erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005)“ (SCHECK 2021, S. 3)

„Als Brutvögel wurden innerhalb des Plangebiets die Arten Grünfink, Girlitz, Amsel und Mönchsgrasmücke mit jeweils einem Revierpaar festgestellt. Im westlich angrenzenden Bereich wurden weiterhin Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz und Buchfink ebenfalls mit jeweils einem Revierpaar ermittelt. Das Gelände wurde jedoch von einer den ermittelten Revierzentren gegenüber deutlich höheren Individuen- und Artenzahl als Rastgebiet und

Nahrungsgebiet genutzt. Aufgrund der halboffenen Struktur mit Versteckmöglichkeiten in verschiedenen Gehölzen eignet sich das Gelände für zahlreiche Vogelarten sehr gut zum Aufenthalt. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung sind in anderen Jahren weitere Brutvögel gut möglich. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere Bluthänfling, Klappergrasmücke, Elster und Rabenkrähe sowie die Wacholderdrossel.“ (SCHECK 2021, S. 4)

Zauneidechse

Zur Feststellung eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse im Geltungsbereich wurden von SCHECK (2021) weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden wiedergegeben.

„Zur Abklärung eines möglichen Vorkommens von Reptilien wurden zwei Begehungen bei geeigneter Witterung durchgeführt. Aufgrund der mangelnden Lebensraumeignung waren mehr Begehungen nicht erforderlich.“ (SCHECK 2021, S. 3)

„Das Gelände ist durchweg äußerst gepflegt und aufgeräumt, es sind keinerlei verbrachte Saumstrukturen vorhanden. Die Flächen unter den Gehölzen sind entweder kurzer Rasen oder vegetationsfrei, teils auch mit Zierkies oder Rindenmulch angelegt. Bei zwei Begehungen wurden die Bereich im nördlichen Teil (Randbereiche des Lagerplatzes auf anwesende Reptilien abgesucht, jedoch ohne positiven Befund. Ein Vorkommen von Reptilien auf dem Gelände wird auf dieser Basis ausgeschlossen.“ (SCHECK 2021, S. 6)

Maßnahmen Artenschutz und Eingrünung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. (Festlegung als Maßnahme 1)

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten.

Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Morgenstunden auszustatten. Die Beleuchtungsstärke ist angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warm-weiße LED-Leuchten mit max. 2 700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. (Festlegung als Maßnahme 2).

Dachflächen bis 10° Neigung sind dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 8/10 cm) mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. (Festlegung Örtliche Bauvorschriften und Maßnahme 4)

Zur Minderung der Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. (Festlegung als Pflanzbindung und Pflanzgebot im Textteil und der Planzeichnung)

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeiten eröffnet, seinen Standort auszubauen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Der Standort wird gestärkt und langfristig gesichert. Arbeitsplätze bleiben erhalten und ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot kann geschaffen werden.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs für die funktionale Erweiterung dieses Betriebes in Anspruch genommen. Der bisherige Ortsrand im Gewann Brechgässle wird neu definiert.

Durch Maßnahmen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen und der Dachbegrünung fügen sich neue Gebäude in die Umgebung ein und es erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt aus dem bestehenden Straßennetz.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Da das Gebiet bereits erschlossen ist und keine weitere interne Erschließung vorgesehen ist, ist mit keinen höheren Unterhaltskosten zu rechnen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Unlingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet. Die Leitungen werden ggf. durch den Grundstückseigentümer ergänzt.

Die Gemeinde Unlingen betreibt ein Mischsystem, hat aber zur Grundwasserableitung einen Regenwasserkanal im angrenzenden Haldenweg, so dass die Entwässerung im „Brechgässle“ im Trennsystem erfolgen kann, hierfür sind bereits entsprechende Anschlusskanäle im Gebiet vorhanden.

Die Straßenentwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt getrennt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde und wird ggf. durch den Grundstückseigentümer ergänzt.

Das Plangebiet liegt am Fuße des Bussens, der geologisch im Wesentlichen aus der oberen Süßwassermolasse besteht. Sie kann als schluffige Tone angesprochen werden und weist eine geringe Durchlässigkeit auf und ist zur gezielten Versickerung nicht geeignet.

Die Entwässerung des unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt daher auf dem eigenen Grundstück mittels privater Retentionsflächen, oder Retentionsanlagen. Zur Entlastung der öffentlichen Kanäle auf dem Baugrundstück muss eine Zisterne/Regenwasserspeicher errichtet werden.

Die in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Oberflächen- und Regenwassermengen dürfen maximal 5,0 l/s betragen.

Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle ist ausreichend.

Die Realisierung von Dachbegrünung trägt zur Retention des Dachflächenwassers bei.

10.2 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Gebietsart ermöglicht dem Eigentümer im Bestand die Ausübung der von ihm angestrebten Nutzungen.

In der derzeit laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Bestimmte Nutzungen werden grundsätzlich untersagt, um Konfliktsituationen mit der gewachsenen Struktur und der angrenzenden Bebauung auszuschließen.

Die Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe ist durch die Möglichkeit zur Schaffung von Lagerhallen und einem Wohnhaus sowie im Gesamtzusammenhang mit der umliegenden Bebauung zu sehen.

Die Nutzungsmischung des Mischgebietes ist innerhalb des Plangebietes, sowie durch die angrenzende Bebauung mit den bestehenden Wohnhäusern und dem Gartenbaubetrieb gegeben und ist somit gegliedert.

Durch die Ausweisung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die künftige Nutzung vertraglich festgelegt. Die Nutzung ist städtebaulich vertretbar und gliedert sich als geringfügige Arrondierung an die gewachsene Ortsstruktur.

Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Störgrad eines Mischgebietes ist einzuhalten.

Weiterhin wird als Vorgabe für das Baugenehmigungsverfahren im Durchführungsvertrag festgelegt, dass eine Toranlage installiert ist und die Anfahrtszeiten der Mitarbeiter geregelt werden, da Festlegungen zu Betriebszeiten im Bebauungsplan nicht möglich sind.

Außerdem ist in der Art der Nutzung geregelt, dass Humusaufbereitung und Kompostverarbeitung im Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Gartenbaubetrieb nur in untergeordneter Weise bis maximal 15m³ und mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung zulässig ist.

11.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es wird eine städtebaulich vertretbare Gebäudehöhe durch eine maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird über Normalhöhen Null festgelegt. Somit wird gewährleistet, dass die nördlich des Haldenwegs angrenzenden Photovoltaikanlagen durch Gebäude nicht verschattet werden.

Eine Grundflächenzahl von 0,6 wird festgelegt, um die geplanten Gebäude mit den angrenzenden Erschließungsflächen im Westen ermöglichen zu können.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Die Baugrenze wird im Wesentlichen auf die für die geplanten Gebäude notwendige Fläche beschränkt.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von überdachten Stellplätzen und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Stellplätze, sowie untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Da das Plangebiet mit der bisherigen Nutzung als Gartenausstellung überwiegend begrünt ist und Erweiterungen des bestehenden Betriebs nach Bedarf erfolgen sollen, werden keine weiteren Festsetzungen zu Grünflächen und Baumpflanzungen getroffen. Um den Baumbestand nach Möglichkeit zu schützen, werden Pflanzbindungen für bestehende Bäume festgelegt. Eine Durchgrünung des Gebiets ist durch die vorhandene und beabsichtigte Nutzung gewährleistet. Durch die Festlegung von Dachbegrünung wird, vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung, zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen.

Um das Gebiet in die umgebende Landschaft zu integrieren, wird im Nordosten des Plangebietes eine Eingrünung durch eine Hecke ergänzt.

11.7 Vorkehrungen gegen Starkregen

Das Abflussverhalten des Außengebietswassers bei Starkregen wurde vom Erschließungsplaner (IB Funk) untersucht. Eine entwässerungstechnische Erklärung liegt der Begründung bei (Anlage Begründung). Folgendes wird hierzu ausgeführt:

„Das Außengebiet östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entwässert nach Nordwesten.

In der benachbarten Parz. 418/1 ist eine Mulde ausgebildet, die im Abstand von ca. 30m zum Mischgebiet nach Norden verläuft. Somit ist lediglich ein schmaler Streifen als Außengebiet wirksam, der entlang einer vorhandenen Mulde entlang des östlichen Geltungsbereiches nach Norden hin ableitet.

Durch die topographischen Begebenheiten ist der bisherige Verlauf des Niederschlagswassers aus dem Außengebiet nicht verändert und hat keinen Einfluss auf den Geltungsbereich.“

Da sich die bisherige Festsetzung des Vorentwurfes zur Erstellung eines Walles zum Schutz vor Außengebietswasser im Starkregenfall negativ auf die angrenzenden Grundstücke durch einen verstärkten Abfluss in diese Richtung auswirken würde, wird die unter Ziffer 1.12 des Vorentwurfes im Textteil bereits enthaltene Festsetzung zum Schutz vor Starkregen gestrichen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel, ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

Zum Grundwasserschutz des westlich und nördlich angrenzenden Wasserschutzgebiets III A „Unlingen“ Nr. 426017 werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen.

Durch die Höhenbeschränkung in Verbindung mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 10°, die generell zu begrünen sind, werden am Ortsrand neue

landschaftsgerechte Gebäude ermöglicht, die mit den Grundsätzen des Eigentümers als Gartenbaubetrieb zu vereinbaren sind. Somit wird ein Beitrag zum Umweltschutz, dem Kleinklima und zur Retention des Regenwassers geleistet. Die Flachdächer und flach geneigten Dächer fügen sich durch die Dachbegrünung in die umgebende Landschaft ein und werden daher von der Gemeinde befürwortet

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

An Gebäude und Anlagen innerhalb des Plangebietes werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	0,57	ha	98,3	%
Verkehrsflächen	ca.	0,01	ha	1,7	%
Gesamtgebiet	ca.	0,58	ha	100,0	%

Reutlingen, den 23.09.2024

Unlingen, den 23.09.2024

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Gemeindeplaner SRL

Gerhard Hinz
Bürgermeister