



Bebauungsplan „Brechgässle“, Stadt
Unlingen

Zusammenfassende Erklärung gemäß
§10a Abs. 1 BauGB

Stand 15.10.2024

Auftraggeber

Künster Architektur + Stadtplanung

Bearbeitung

Valentin Grom

Inhalt

1	Ziel des Verfahrens	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Verfahrensablauf	3
3.1	Frühzeitige Beteiligung	4
3.2	Öffentliche Auslegung	8
4	Planungsalternativen	10

www.menz-umweltplanung.de
info@menz-umweltplanung.de

Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Tel 07071 – 70904 00

1 Ziel des Verfahrens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brechgässle“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des dort angesiedelten Garten- und Landschaftsbaubetriebes geschaffen werden. Kurzfristig benötigt der Betrieb dringend eine neue Maschinen- und Lagerhalle, die im Plangebiet realisiert werden soll. Mittelfristig soll zudem ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lagerhalle ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt über den Haldenweg und den Bussenweg. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,58 ha wird als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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. Neben der Auswertung vorhandener Daten, wurde eine Biotypenkartierung im Maßstab 1:1 000, sowie faunistische Erhebungen zu den Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
2. Beschränkung der Beleuchtung
3. Beschränkung der Betriebszeiten
4. Schonender Umgang mit Böden
5. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
6. Rückhaltung von Niederschlagswasser
7. Dachbegrünung
8. Erhalt von Einzelbäumen
9. Pflanzung von Gehölzen
10. Extensivierung von Grünland

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planexterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

3 Verfahrensablauf

In den beiden nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren kurz beschrieben und die Abwägungsentscheidung wird dargestellt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Kreisbauernverband gefordert, die auf Flurstück 771 als Ausgleichsmaßnahme geplante Hochstaudenflur zu überdenken, da sie keine geeignete Vorkehrung zum Schutz gegen Starkregen und Hochwasser darstellt. Mit der gleichen Begründung sollte die 2 bis 3-jährige Mahd dieser Fläche überdacht werden.

Abwägung

Aufgrund der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang der Kanzach im Rahmen der Flurneuordnung wurde die Ausgleichsmaßnahme geändert. Es erfolgt eine Grünlandextensivierung auf dem Flurstück 771 außerhalb des Gewässerrandstreifens.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wird angemerkt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, solange die im Umweltbericht des Büro Menz beschriebenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Außerdem wäre die Erhaltung einzelner bestehender Bäume wünschenswert. Zum Schutz von Bäumen während dem Bau Gehölzschutzmaßnahmen DIN 18920 und RAS-LP 4 empfohlen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Bäume, die erhalten werden können, sind als Pflanzbindung im Bebauungsplan festgesetzt. Im Umweltbericht wird ein Hinweis auf die RAS-LP 4 aufgenommen. Im Osten des Plangebiets wird zur Eingrünung die Pflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Das Anlegen der Dachbegrünung wird begrüßt und das Anlegen von Schottergärten soll aufgrund der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft unterlassen werden.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt und die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzt. Darin wird die Unzulässigkeit von Steingärten ausgeführt.

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz geht bei Einhaltung der Betriebszeiten zwischen 6 bis 22 Uhr von keiner Überschreitung der örtlichen Lärmimmissionsgrenzwerten aus. Bei Nutzungsänderung oder regelmäßig atypischen Arbeiten können Lärmschutzmaßnahmen zur benachbarten Wohnbebauung benötigt werden.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Altlasten und Bodenschutz wird angemerkt, dass ein Erdmassenausgleich anzustreben ist, wobei anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden sollen. Bei einem erwarteten Aushub größer als 500 Kubikmeter ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen. Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Starkregenereignisse zu berücksichtigen sind und Flächen zur Versickerung freigehalten werden sollen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Die Prüfung des Außenbereichswasser ergab, dass durch die topografischen Begebenheiten der Verlauf des Niederschlagswassers aus dem Außengebiet keinen Einfluss auf den Geltungsbereich hat. Zudem wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass die Antragstellerin verpflichtet ist, im Falle von baubedingt auftretendem Oberflächenwasser entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke oder Schadensersatz zu leisten. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Vom Landwirtschaftsamt wird angemerkt, dass es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen rund um Unlingen um sehr gute Böden der Vorrangflur I handelt. Die Umwandlung wird daher als kritisch angesehen, insbesondere, da im Dorfgebiet von Unlingen größere unbebaute Gebiete vorhanden sind, deren Nutzung vor der Erschließung weiterer Bereiche im Außenbereich erfolgen sollte.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Vorhabens ist jedoch nur in direkter Nähe zum bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb möglich. Auch wird die Fläche durch den Gartenbaubetrieb bereits genutzt und die Flächeninanspruchnahme wird auf die notwendigste Größe beschränkt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird die Grünlandnutzung auf Flurstück 771 Gmk. Unlingen extensiviert.

Das Flurneuordnungsamt weist darauf hin, dass sich das Flurstück 771, auf dem eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden soll, bereits im laufenden Flurneuordnungs-Verfahren Unlingens(B311) befindet und in diesem Rahmen auf der Fläche Maßnahmen vorgesehen sind. Für die Maßnahmenumsetzung ist eine gesonderte Genehmigung bei der unteren Flurbereinigungsbehörde einzuholen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde überarbeitet und der Hinweis ergänzt, dass sich Flurstück 711 bereits im laufenden Flurbereinigungsverfahren befindet. Das Maßnahmenkonzept wird geändert. Es erfolgt eine Grünlandextensivierung auf den außerhalb des Gewässerrandstreifens liegenden Grundstücksfläche. Nachdem die Maßnahme durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt wird, werden vom Vorhabenträger und der Gemeinde evtl. notwendige Genehmigungen nach § 34 Flurbereinigungsgesetz eingeholt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass das Vorhabensgebiet gem. vorhandenen Daten im Verbreitungsgebiet von Löss liegt. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Mit lokalen, ggf. nicht zur Lastabtragung geeigneten Verfüllungen zu rechnen ist. Ebenso ist mit saisonalem Schwinden und Quellen des Verwitterungsbodens zu rechnen. Bei Fragen im Zuge der Planungen oder Bauarbeiten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Hinweis zur Geotechnik und die Empfehlung einer Baugrunduntersuchung werden ergänzt.

Es wird angemerkt, dass das Plangebiet unmittelbar an das Wasserschutzgebiet Unlingen, WSG-Zone IIIA angrenzt. Rund 100 m westlich gelegene EWS-Bohrungen zeigen mächtige, teils wassererfüllte Schotterablagerungen, die den in der Trinkwasserfassung genutzten Porengrundwasserleiter bilden. Sollte im Bereich des Planungsgebiets vergleichbare, wassererfüllte Schotterablagerungen angetroffen werden, ist nicht auszuschließen, dass sie in Richtung Wasserfassung entwässern. Dann wird empfohlen, den Standort und die geplanten Nutzungen zu behandeln, als ob er innerhalb der WSG-Zone IIIA läge.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt und als Hinweis unter Ziffer 2.4 ergänzt.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um die Aufnahme des Hinweises, dass archäologische Funden umgehend einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen sind.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis wird redaktionell überarbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird von einem Anwohner gefordert, die Zufahrt zum Betriebsgelände zu prüfen und Stellung zu beziehen, da die offizielle Zufahrt über den Haldenweg erfolgen soll aber der tatsächliche Betriebsverkehr größtenteils über den asphaltierten Weg vom Bussenweg aus stattfindet. Dadurch ist mit erhöhter

Lärmbelastung für die Anwohner durch die Betriebserweiterung zu rechnen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden teilweise berücksichtigt. Der Schallschutz wird als unproblematisch erachtet, da die neue Andienung sich kaum von der bisherigen unterscheidet und dadurch kann die immissionsschutzrechtliche Prüfung auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Durch die An- und Abfahrt der Mitarbeiter, sowie lediglich 2-3-malige Materiallieferung pro Woche und ca. 5-maligen Kundenbesuchen wird die Belastung als äußerst gering angesehen. Von den Maschinen- und Lagerhallen gehen keine Belastungen aus. Der Bauantrag wird im weiteren Verfahren geändert, sodass die Andienung vom Bussenweg erfolgt.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Brechtgässle“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.05.2024 bis 13.06.2024. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls vom 13.05.2024 bis zum 13.06.2024.

Das Landratsamt Biberach merkt an, dass die als Ausgleichsmaßnahme geplante Extensivierung von Grünland, im Planbereich der in Ausführung befindlichen Flurbereinigung liegt. Es wurde bereits ein Weg hergestellt, der die geplante Extensivgrünlandfläche teilt. Dadurch ist die Fläche, auf der die Extensivierung durchgeführt werden kann, kleiner als in der Planung vorgesehen. Es wird angemerkt, dass das betroffene Flurstück voraussichtlich nicht in seiner jetzigen Form bestehen bleibt.

Abwägung

Die Anmerkung wird berücksichtigt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wurde vom Vorhabenträger mit dem Landratsamt abgestimmt. Es wurde vereinbart, dass die 36 Ar große Restfläche vorläufig extensiviert wird und direkt nach der Besitzeinweisung der Flurbereinigung der geforderte Ausgleich in Form von 57 Ar extensiviertem Grünland angelegt wird.

Die Untere Naturschutzbehörde kann dem Umweltbericht und der Artenschutzeinschätzung bedingt zustimmen. Sie bemängelt die zu kurze Kartierzeit der Avifauna, besonders da während der Kartierzeit von 2 Stunden auch eine Erfassung der Zauneidechsen durchgeführt wurde. Auch ist die Anzahl der Reptilienerfassungen zu gering. Abweichungen von Standardmethoden seien genau zu begründen. Es wird auch um eine Erläuterung gebeten, weshalb nur der Eingriffsraum, jedoch nicht die Wirkungen über diesen hinaus betrachtet wurden.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Tierökologe begründet die kurze Kartierzeit der Avifauna mit dem kleinen Untersuchungsgebiet. Auch die Umgebung wurde mit aufgenommen, soweit sie für das Plangebiet von Relevanz ist. Eine Erfassung der Reptilien war im überwiegenden Plangebiet aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nicht relevant. Das Kartierergebnis wird als valide eingeschätzt, da sich keine Diskrepanzen zwischen der Habitatausstattung und den beobachteten Artspektrum ergaben.

Es wird angemerkt, dass für den Ausgleich M 10 zusätzlich eine Streifeneinsaat mit autochthonem Saatgut oder eine Mahdgutübertragung durchzuführen ist. Aufgrund der raren Flächen im Umfeld, aus denen ein Sameneintrag erfolgen könnte, stellt eine ausschließliche Umstellung von Mahd- und Düngeregiment keine ausreichende naturschutzfachliche Aufwertung dar.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Maßnahmentext wird nach Abstimmung mit dem Landratsamt redaktionell geändert. Es erfolgt zuerst eine Aushagerung und danach eine Ansaat der Maßnahmenfläche mit autochthonem Saatgut.

Zu Rodungen und Gehölzschnitten wird angemerkt, dass diese nur außerhalb der nach BNatSchG zulässigen Schutzzeiten zulässig sind. Sind Rodungen oder Gehölzschnitte innerhalb des Schutzzeitraums nötig, ist ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag vorzulegen, der Verbotstatbestände ausschließt.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzfällungen ist bereits enthalten.

Zur Gestaltung von Grünflächen wird angemerkt, dass diese insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen sind. Schotterungen sind grundsätzlich keine zulässige Gartengestaltung im Sinne der Landesbauordnung.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung zum Schutz von Insekten und Gestaltung der Gärten ist bereits in den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt.

Das Landwirtschaftsamt sieht die Vergrößerung des Mischgebiets aufgrund der sehr guten Böden kritisch. Auch findet durch das Mischgebiet eine Zersiedelung des östlichen Ortsrandes von Unlingen statt. Der geplanten Ausgleichsmaßnahme stimmt das Landwirtschaftsamt zu und hat letztlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird angemerkt, dass sich das Plangebiet auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Löss unbekannter Mächtigkeit befindet. Dadurch ist mit Schwinden und Quellen des Bodens zu rechnen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen eines Ingenieurbüros empfohlen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt und der Hinweis zur Geotechnik redaktionell überarbeitet.

Das Landesamt für Denkmalpflege merkt an, archäologische Funde oder Befunde umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen sind. Diese sind bis zum Ablauf des vierten Werktages in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der

Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung

Die Anmerkungen werden berücksichtigt und der Hinweis zum Denkmalschutz redaktionell überarbeitet.

4 Planungsalternativen

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt wurde auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

(Datum)

Ortsübliche Bekanntmachung

(Datum)

Unlingen, den _____
(Datum)

Gerhard Hinz
Bürgermeister