



**Gemeinde Unlingen  
Landkreis Biberach**

## **Öffentliche Bekanntmachung**

**Entwurfsbeschluss**

**- Beteiligung der Öffentlichkeit -**

### **1. Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

**„Brechgässle“**

**Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen**

### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf**

**„Brechgässle“**

**Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Unlingen hat am 06.05.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Unlingen beabsichtigt, am östlichen Siedlungsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des dort ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“ und den Örtlichen Bauvorschriften zum 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.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Planung dahingehend geändert, dass eine weitere notwendige Lagerhalle und ein Wohnhaus ergänzt werden können.

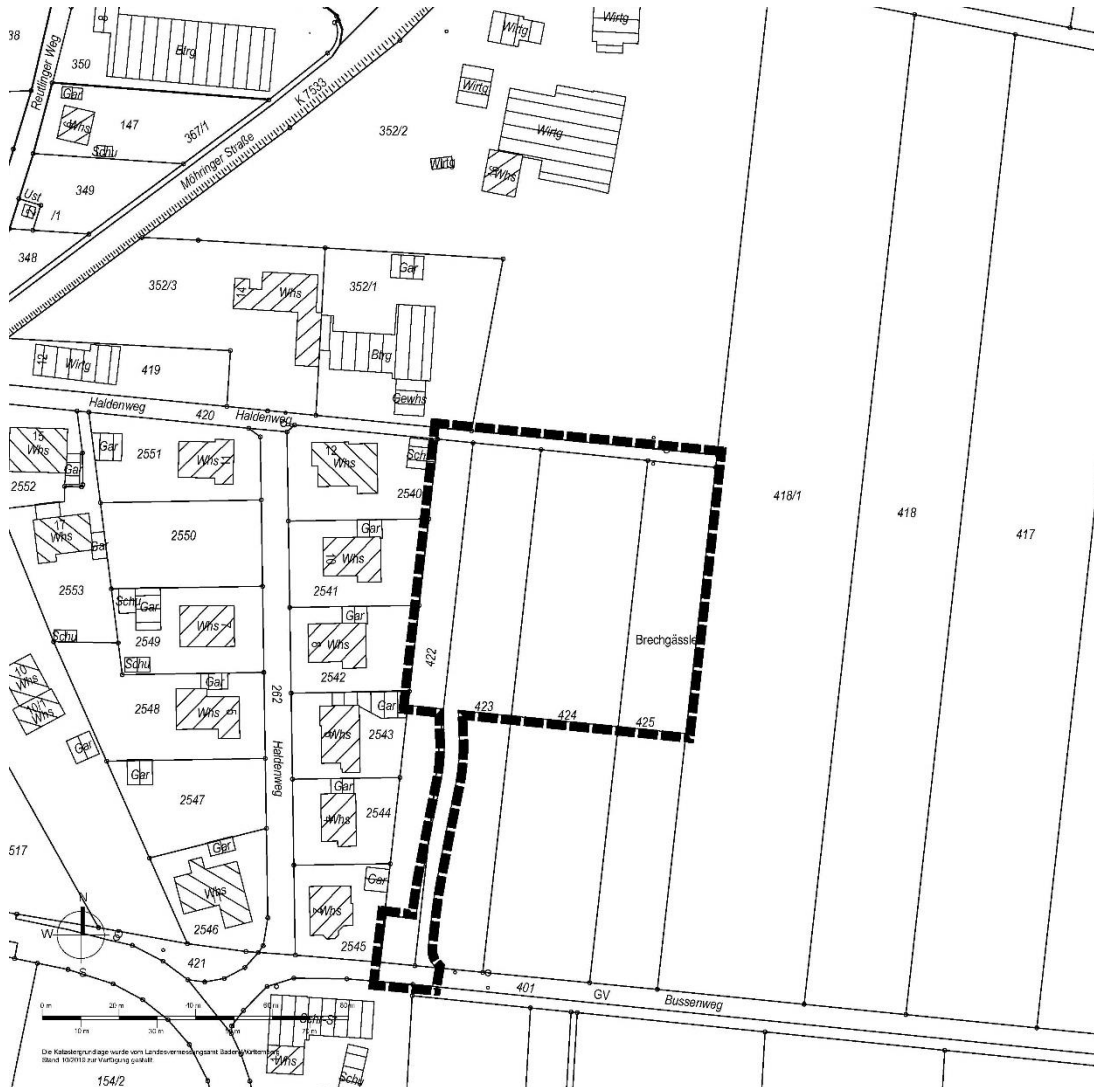
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Unlingen am östlichen Siedlungsrand. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende gemischte Bebauung im Haldenweg an. Nördlich grenzt ein Grundstück mit Photovoltaikanlagen und östlich grenzen landwirtschaftliche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

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke Flste. Nrn. 401 (Bussenweg), 420 (Haldenweg), 422, 423, 424 und 425. Der Geltungsbereich

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von bisher 0,27 ha auf 0,58 ha nach Süden ausgedehnt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,58 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Für den Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Ersatzmaßnahme E 1: Extensivierung von Grünland, Flst. Nr. 771, Gemarkung Unlingen:



Im Einzelnen gilt für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 06.05.2024.

### **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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

**von Montag, dem 13.05.2024 bis Donnerstag, dem 13.06.2024**

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Unlingen [www.unlingen.de](http://www.unlingen.de) unter der Rubrik <https://www.unlingen.de/leben-wohnen/bauen-/-baugebiete/bauleitplaene-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](mailto: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 mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 22.04.2024**

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, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen  
Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Neubebauung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild prognostiziert worden.
- Kompensationsmaßnahmen  
Durch die Maßnahmen:
  - Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
  - Beschränkung der Beleuchtung
  - Beschränkung der Betriebszeiten
  - Schonender Umgang mit Böden
  - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
  - Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - Dachbegrünung
  - Erhalt von Einzelbäumen
  - Pflanzung von Gehölzen
  - Extensivierung von Grünlandwerden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich der Gemarkung Unlingen vollständig kompensiert.
- Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt  
Unter Berücksichtigung der Einschränkung der Betriebszeiten sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung durch Schallimmissionen zu erwarten. 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 Gartenfläche und standortfremden Gehölzen ein. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festzusetzen. Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Dachbegrünung sowie der Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt. Des Weiteren sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Kompensation der Beeinträchtigung erfolgt durch die Extensivierung von Grünland entlang der Kanzach.
- Schutzgut Boden  
Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Mindernd wirkt sich der schonende Umgang mit Boden

aus. Die Kompensation der Beeinträchtigung erfolgt durch die Extensivierung von Grünland.

- 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. 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 und die Festsetzung Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen. Erhebliche Umweltauswirkungen treten unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht ein.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i), j) und 1a BauGB:
  - a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
  - g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;
  - j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

## **b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen**

Entwässerungstechnische Erklärung zum Abflussverhalten des Außengebietes vom 02.04.2024

- Betroffene Themenkomplexe:  
Angaben zum Niederschlagswasser
- 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.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Brechtgässle“ vom November 2021

- Betroffene Themenkomplexe:  
Artenschutz, Vögel, Fledermäuse, Habitatpotentiale, Reptilien.
- 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.

Stellungnahmen des Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, Rollinstraße 9  
88400 Biberach, vom 30.08.2022

- Betroffene Themenkomplexe:  
Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Artenschutz, Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen, Oberirdische Gewässer, Abwassertechnische Erschließung, Immissionsschutz, Landwirtschaft, Waldinanspruchnahme.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie  
Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg  
vom 29.08.2022

- Betroffene Themenkomplexe:  
Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.
- 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 **13.06.2024**, Stellungnahmen an [info@unlingen.de](mailto: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 10.05.2024

gez. Hinz  
Bürgermeister

**Auf der Homepage der Gemeinde Unlingen bereitgestellt am 10.05.2024**