Aus der Arbeit des Gemeinderates

Sitzungsbericht 11.10.2021

TOP 1: Verabschiedung und Dienstjubiläum Brigitte Winkler

Frau Brigitte Winkler ging nach über 40 Jahren im öffentlichen Dienst und mehr als 30-jähriger Tätigkeit im Unlinger Schulsekretariat zum 31.08.2021 in den Ruhestand.

Wir danken Frau Winkler im Namen der Gemeinde und des Gemeinderates für die immer ausgleichende und zuvorkommende Art, in der sie diese langjährigen und treuen Dienste geleistet hat.

Für Ihren Ruhestand wünschen wir Frau Winkler alles erdenklich Gute und Gottes reichen Segen; wir alle hoffen, dass sie diesen in Ruhe und Gesundheit noch lange genießen kann.

Herr Hinz überreichte Frau Winkler einen Blumenstrauß, einen Gutschein der Fa. App, eine Urkunde für 30-jährige Tätigkeit in Unlingen und eine Urkunde zum 40-jähringen Dienstjubiläum im öffentlichen Dienst.

TOP 2: Baugebiet „Bühlen in Unlingen

a) Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung

Bürgermeister Hinz begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herr Philipp Kurz, zuständiger Sachbearbeiter für den Immissionsschutz bei der Sieber Consult GmbH, Stadtplanung | Landschaftsplanung | Artenschutz | Immissionsschutz aus Lindau
Herr Kurz stellt in der Gemeinderatssitzung das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurden bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft Bedenken hinsichtlich der Lärmbelästigung durch angrenzende Gewerbebetriebe geäußert.

Die Gemeinde hat daraufhin ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben zur Untersuchung, inwieweit auf das Plangebiet Gewerbelärmimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe einwirken.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Schlossereibetrieb; südöstlich befindet sich ein kunststoffverarbeitender Betrieb sowie südlich in einem Abstand von über 100 m ein Omnibusunternehmen.

Im Rahmen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärmimmissionen des Schlossereibetriebes sowie der südlich des Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe im Plangebiet gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Aufgrund des hohen Abstandes zum kunststoffverarbeitenden Betrieb sowie zum Omnibusunternehmen, wurden für diese Betriebe lediglich pauschale Ansätze berücksichtigt.

Die Berechnung zeigt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet im nahezu gesamten Plangebiet eingehalten wird, lediglich in der westlichen Ecke, welche direkt an den Schlossereibetrieb angrenzt, ist mit einer Überschreitung von bis zu 3 dB(A) zu rechnen. Im Nachtzeitraum ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

Da die Immissionsrichtwerte in einem kleinen Bereich überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Konflikt kann durch Abrücken der Wohnbebauung oder durch andere geeignete Maßnahmen vermieden werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

Durch Zurücknahme der Baugrenze auf dem betroffenen Grundstück kann der Konflikt umgangen werden; die Zurücknahme stellt keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des späteren Grundstückes dar.

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zur Kenntnis. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

b) Ergebnis der weiteren Artenschutzrechtlichen Untersuchung

Bürgermeister Hinz begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herr Stefan Böhm, zuständiger Sachbearbeiter für den Artenschutz bei der Sieber Consult GmbH, Stadtplanung | Landschaftsplanung | Artenschutz | Immissionsschutz aus Lindau

Herr Böhm stellt in der Gemeinderatssitzung das Ergebnis der weiteren Artenschutzrechtlichen Untersuchung vor:

Im Jahr 2019 erfolgte im Bereich des geplanten Baugebietes "Bühlen" eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung. Auf Hinweise aus der Bevölkerung war es nicht auszuschließen, dass durch das Vorhaben relevante Arten beeinträchtigt werden.

Daraufhin beauftragte die Gemeinde Unlingen im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien. Während bei der Begutachtung von relevanten Reptilien- und Amphibienarten keine Nachweise gelangen, wurde Konfliktpotenzial mit einzelnen Vogel- und Fledermausarten festgestellt.

Im Spätsommer 2020 wurde von der „IG Bühlen“ gemeldet, dass randlich außerhalb des Plangebietes Kreuzkröten gesichtet wurden. Im Jahr 2021 häuften sich Nachweise dieser geschützten Amphibienart außerhalb des Plangebietes in den Gärten der umliegenden Grundstücke. Bei der Untersuchung im Jahr 2020 waren die außerhalb gelegenen Privatgrundstücke nicht untersucht worden.

Die Sieber Consult GmbH wurde von der Gemeinde Unlingen nun gebeten, das nachträglich aufgetretene Kreuzkröten-Vorkommen und potenzielle Beeinträchtigungen, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes auftreten könnten, zu bewerten.

Die Nachweise der Kreuzkröte bestehen aus dem Bereich westlich bzw. nordwestlich und östlich des geplanten Baugebietes; die Nachweise wurden durch Fotos konkretisiert.

Es ist nicht bekannt, wo die Laichgewässer der Kreuzkröte bestehen. Klassische Laichhabitate dieser Art, welche sich durch stehende, vegetationslose bis vegetationsarme und vor allem auch stark besonnte Gewässer auszeichnen, fehlen großräumig. Das Vorkommen der Art lässt sich aus fachlicher Sicht kaum erklären, da auch keine gut geeignete Habitatanbindung an bestehende Kreuzkröten-Lebensräume besteht, die eine Besiedlung des Unlinger Ortsrandes inkl. der Wohnbebauung erwarten ließen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen schlecht geeignete Gewässerstrukturen:

Möhringer Bächle: Das Möhringer Bächle ist ein relativ schnell fließender Bach mit einer gut ausgeprägten Vegetation östlich des Plangebietes. In weiten Teilen ist der Bachlauf als absolut ungeeignet für Kreuzkröten

zu bewerten. Partiell bestehen aber auch etwas beruhigtere Bereiche, welche auch besser besonnt sind; diese Bereich werden aber als sehr ungewöhnlich für Laichgewässer eingestuft.

In der angrenzenden Wohnbebauung besteht ein künstlich angelegtes Kleinstgewässer im sonnig-halbschattigen Bereich. Dieses wies im September 2021 flache Bereiche auf und ist vegetationsfrei. Die Funktion dieses mit Plastik eingefassten Beckens ist nicht bekannt. Eine Eignung als Laichgewässer scheint möglich.

In der Folge ist ein Laichgebiet der Kreuzkröte nicht nachgewiesen und fehlt im Plangebiet gänzlich, so dass das Vorkommen der Kreuzkröten über Zuwanderung erklärt wird.

Für die weitere artenschutzrechtliche Bewertung wird das Kreuzkröten-Vorkommen aufgrund der schlechten Habitatqualität wie folgt bewertet:

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine geeigneten Lebensräume, welche ein dauerhaftes Vorkommen im Sinne einer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte ermöglichen würden. Es fehlt insbesondere an geeigneten Laichgewässern und an Strukturen, die Versteckmöglichkeiten bieten.

Trotz der Nachweise im Umfeld des Plangebietes muss ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und auch gegen das Tötungsverbot zwingend vermieden werden.
Ein Verstoß gegen das Störungsverbot lässt sich nicht erkennen.

Herr Böhm schlägt vor, folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen:

Vermeidung von Amphibienfallen

- → Fallenwirkungen von Entwässerungssystemen, Abwasserleitungen, Keller- und Lichtschächten sind zu vermeiden
- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken oder mit einem umlaufenden Sockel oder mit einer Ausstiegshilfe zu versehen

Vermeidung von Barrierewirkung

- Zäune und Mauern sind so zu gestalten, dass sie in Ost-/Westrichtung durch-/überwanderbar sind.

Auch ist für die Zeit der Erschließungsarbeiten eine ökologische Bauüberwachung durch ein Fachbüro angeraten.

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung zur Kenntnis genommen.
Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

TOP 3: Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Baugebiet „Taläcker“ in Uigendorf

Bürgermeister Hinz begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt ebenfalls Herrn Stefan Böhm, zuständiger Sachbearbeiter für Artenschutz bei der Sieber Consult GmbH, Stadtplanung | Landschaftsplanung | Artenschutz | Immissionsschutz aus Lindau.

Herr Böhm stellt in der Gemeinderatssitzung das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Untersuchung vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Biberach angeregt (Stellungnahme vom 01.08.2018), die Fläche auf ein Vorkommen geschützter Arten, insbesondere in Bezug auf die Feldlerche im Rahmen einer Relevanzbegehung zu untersuchen. Diese wurde im Jahr 2019 durchgeführt.

Auf Grund des Nachweises der Feldlerche innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden im gleichen Jahr weitere Brutvogelkartierungen durchgeführt, um die bestehenden Revierzentren genauer verorten zu können. Anhand dieser Ergebnisse wurde dann das Plangebiet so verkleinert, so dass Beeinträchtigungen der Feldlerchen auszuschließen waren.

Die Untere Naturschutzbehörde verwies trotz der Ergebnisse der Relevanzbegehung, bei welcher keine weiteren Konflikte mit geschützten Arten festgestellt wurden, darauf, dass erneut Kartierungen zu Brutvögeln und ergänzend zu Reptilien und Fledermäusen durchzuführen sind. Diese Untersuchungen wurden im Jahr 2021 durchgeführt.

Wie bei strukturarmen Offenlandstandorten zu erwarten, war die festgestellte Fledermausaktivität im Gebiet äußerst gering. Bei der automatisierten Fledermauserfassung konnte lediglich die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Aufgrund des Mangels an Strukturen im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von essenziellen Jagdhabitaten sowie (Wochenstuben-)quartieren ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben ist auszuschließen.

Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 16 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten, die das Gebiet als Brutlebensraum oder als Nahrungshabitat nutzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen jedoch keine Brutnachweise vor. Die Feldlerche konnte mit mehreren Brutpaaren im Umfeld des Plangebietes festgestellt werden. Da jedoch bereits im Planungsprozess auf eine mögliche Kulissenwirkungen geachtet wurde, liegen die Revierzentren außerhalb des Wirkbereiches der Planung. Weitere Arten nutzen das Gebiet lediglich sporadisch zur Nahrungssuche. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen lässt sich durch das Vorhaben nicht ableiten.

Reptiliennachweise gelangen im Rahmen der Untersuchung nicht.

Es haben sich somit keine weiteren Konflikte ergeben. Auch die bereits bekannten Feldlerchen sind ausreichend weit entfernt.

Beschluss:
Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigt.

TOP 4: Bebauungsplan Osterwiesen II“ in Möhringen

Bebauungsplan „Osterwiesen II“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Möhringen
- *Beschluss über die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen*
- *Auslegungsbeschluss*

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Osterwiesen II“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Möhringen
- *Beschluss über die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen*
- *Auslegungsbeschluss*

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2019 gefasst. Zwischenzeitlich wurden zwei verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Die Verwaltung unter Einbeziehung von Herrn Ortsvorsteher Halbherr aus Möhringen hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplanvorentwurf auf Basis der Variante 2 weiter zu verfolgen.

Entsprechend des Ergebnisses der Ortschaftsratssitzung vom 08.07.2021 in Möhringen, in der das Erschließungskonzept nochmals beraten wurde, wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet.

Der Ortschaftsrat Möhringen hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Osterwiesen II“ in seiner Sitzung am 07.10.2021 behandelt und der Gemeinde vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren wie vorgelegt weiter zu führen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Osterwiesen II“.

Für weitere Einzelheiten wird auf die öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplanverfahren hingewiesen (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 41 vom 15.10.2021).

TOP 5: Baugesuche

a) Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Flst. 800/12 in Unlingen

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vöhringer Weg I“ in Unlingen. Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

In Bezug auf die Dachform und die Dachneigung beim Einfamilienhaus sowie der Gebäudelänge der Garage werden Befreiungen beantragt.
Beim Einfamilienhaus soll aus Gründen der Kosteneinsparung und der Gebäudeansicht ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10 ° errichtet werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 35 ° zulässig.

Außerdem soll die Garage geringfügig länger gebaut werden, um einen Zugang von der Garage in das Gebäude zu ermöglichen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen bis zu einer max. Länge von 8 m zulässig

Den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung beim Einfamilienhaus und der Garagenlänge wird Zustimmung durch den Gemeinderat erteilt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauvorhaben wird hergestellt.

b) Neubau eines Abstellschuppens auf Flst. 801/4 in Unlingen

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vöhringer Weg I“ in Unlingen. Geplant ist der Neubau eines Abstellschuppens mit einer Überschreitung der Baugrenze um 5,25 qm. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

Die Überschreitung der Baugrenze erfolgt in Richtung des Fußweges. Zum Fußweg wird noch ein Abstand von 1,25 m eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann der beantragten Befreiung Zustimmung erteilt werden.

Beschluss:
Der beantragten Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baugrenze wird Zustimmung erteilt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauvorhaben wird hergestellt.

c) Neubau einer Gerätehalle auf Flst. 138 in Göffingen

Geplant ist ein Neubau einer Gerätehalle mit den Maßen 14,99 m auf 12,99 m.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.
Der Ortschaftsrat Göffingen hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauvorhaben wird hergestellt.

d) Abbruch Wohnhaus mit Schuppen und Garage auf Flst. 223, 217/2 und 217/3 in Unlingen

Die Gemeinde beabsichtigt, das vorhandene Wohnhaus mit dazugehöriger Garage und Schuppen abzubrechen.

Die Grundstücke befinden sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und im Flurbereinigungsverfahren „Angergasse“. Durch das Sanierungsprogramm des LSP (Landessanierungsprogramm) werden die Abbruchkosten bezuschusst. Durch den Abriss sollen die Ziele des Flurbereinigungsverfahrens und der Innenentwicklung realisiert werden.
Es entsteht nach Abbruch der Gebäude eine Freifläche von 382 qm.

Beschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauvorhaben wird hergestellt.

e) Abbruch Wohnhaus mit zwei Scheunen auf Flst. 203 in Unlingen

Die Gemeinde beabsichtigt, das vorhandene Wohnhaus mit den beiden Scheunen abzubrechen.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und im Flurbereinigungsverfahren „Angergasse“. Durch das Sanierungsprogramm des LSP (Landessanierungsprogramm) werden die Abbruchkosten bezuschusst. Durch den Abriss sollen die Ziele des Flurbereinigungsverfahrens und der Innenentwicklung realisiert werden.
Durch den Abriss stehen nun 1168 m² an Fläche für die innerörtliche Entwicklung zur Verfügung.

Beschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauvorhaben wird hergestellt.

f) Abbruch Wohn-/ und Geschäftshaus mit Garage auf Flst. 202 in Unlingen

Als weiteres sollen die Gebäude der ehemaligen Metzgerei und die Garage abgebrochen werden.
Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und im Flurbereinigungsverfahren „Angergasse“. Durch das Sanierungsprogramm des LSP (Landessanierungsprogramm) werden die Abbruchkosten bezuschusst. Durch den Abriss sollen die Ziele des Flurbereinigungsverfahrens und der Innenentwicklung realisiert werden.
Das Grundstück umfasst 798 m².

Beschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde zu den Abbrüchen wird hergestellt.

g) Abbruch Wohnhaus mit Schuppen auf Flst. 121 in Unlingen

Ebenfalls soll durch den Abbruch des ehemaligen Ladens mit Wohnung sowie des Schuppens eine

weitere Fläche für die innerörtliche Entwicklung gewonnen werden. An diesem Platz soll im Rahmen der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt nach bisheriger Planung der „Unlinger Reiter-Platz“ entstehen. Das Grundstück befindet sich ebenfalls im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und umfasst eine Fläche von 429 m². Durch das Sanierungsprogramm des LSP (Landessanierungsprogramm) werden die Abbruchkosten bezuschusst.

Beschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde zu den Abbrüchen wird hergestellt.

h) Abbruch Wohnhaus mit Scheune auf Flst. 21 in Unlingen

Im Rahmen der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt ist der Abbruch dieser Gebäude, die direkt an die Straße angrenzen, vorgesehen. Das Gebäude liegt neben den bereits abgerissenen Häusern an der Ecke Daugendorfer Straße/Hauptstraße.
Das Grundstück befindet sich ebenfalls im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und umfasst eine Fläche von 194 m². Durch das Sanierungsprogramm des LSP (Landessanierungsprogramm) werden die Abbruchkosten bezuschusst.

Beschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde zu den Abbrüchen wird hergestellt.

TOP 6: Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf Flst. 242, in Unlingen

Unlingen, die Region um den Bussen und Oberschwaben sind touristisch interessante Ziele. In Unlingen selbst gibt es derzeit vergleichsweise wenig Sehenswürdigkeiten, obwohl die Unlinger auf einem kulturhistorischen Boden leben.
Mit der Umsetzung der Sanierung der Ortsdurchfahrt und der Gestaltung einer neuen Dorfmitte werden hier neue Akzente gesetzt werden.

Zusätzlich werden aktuell die bisherigen Prospektvorlagen neu gestaltet, wir arbeiten aktiv an der Ausweisung von Rad- und Wanderwegen, bringen das Thema „historische Führungen durch die Unlinger Geschichte“ in ein neues Format und versuchen u. a. den Unlinger Reiter im Zusammenhang mit benachbarten Funden keltischer Kunst zu verbinden.

Da die Touristikbranche ist im Wandel und Wohnmobile sehr stark auf dem Vormarsch.
Eine Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes kann mit geringem Aufwand erfolgen und bietet einer übersichtlichen Anzahl Besuchern die Möglichkeit, Unlingen näher kennen- und schätzen zu lernen.

Herr Hinz präsentiert den Vorschlag zur Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes bei der Donau-Bussen-Schule.

Beschluss:
Die Mitglieder des Gemeinderates befürworten den Vorschlag, einen Wohnmobilstellplatz einzurichten. Der Stellplatz bei der Donau-Bussen-Schule wird als nicht ideal angesehen und die Verwaltung beauftragt, weitere Stellplatzvorschläge zu erarbeiten.

TOP 7: Sonstiges und Anfragen

- Gemeinsamer Gutachterausschuss

Der gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach hat seine Arbeit aufgenommen. Die Geschäftsstelle des bisherigen Gutachterausschusses in Unlingen wurde zum 30.06.2021 aufgelöst und die Akten nach Riedlingen übergeben.

- Nächste Gemeinderatssitzung
  Die nächste Sitzung des Gemeinderates wird am 15.11.2021 stattfinden