

Aus der Arbeit des Gemeinderates

Sitzungsbericht 23.09.2024

TOP 1 - Blutspenderehrung

Jedes Jahr überreichen die Gemeinden im Namen des DRK-Blutspendedienst die Ehrennadeln und Urkunden für Mehrfach-Blutspender.

Auch in diesem Jahr haben wieder zahlreiche Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Unlingen Blut gespendet und wir ehren Sie heute Abend für vielfaches Spenden. Leider konnte keiner der Blutspender persönlich an der Sitzung teilnehmen, Sie erhalten die Urkunde mit Anstecknadel und eine Flasche Wein im Anschluss an die Sitzung, über den Ortsvorsteher oder die Amtsboten.

In diesem Jahr wurden folgende Personen zur Ehrung vorgeschlagen:

Anrede	Vorname	Name	Ehrungsstufe	Ehrung
Frau	Alexandra	Hugger	U010	Ehrennadel in Gold mit Verleihungsurkunde
Frau	Petra	Neubrand	U025	Ehrennadel in Gold mit Lorbeerkrantz und eingra- vierter Spendenzahl 25 mit Verleihungsurkunde
Herr	Andreas	Stöhr	U025	Ehrennadel in Gold mit Lorbeerkrantz und eingra- vierter Spendenzahl 25 mit Verleihungsurkunde
Frau	Erika	Fischer	U050	Ehrennadel in Gold mit Eichenkrantz und eingra- vierter Spendenzahl 50 mit Verleihungsurkunde
Frau	Michaela	Huckle	U050	Ehrennadel in Gold mit Eichenkrantz und eingra- vierter Spendenzahl 50 mit Verleihungsurkunde

Täglich werden in Baden-Württemberg/Hessen 2.500 Liter Blut/Blutbestandteile (wöchentlich ca. 15.000 Liter) durch das Deutsche-Rote- Kreuz entgegengenommen, dies entspricht jedoch nur etwa 25 % des Bedarfs für Operationen oder für die Behandlung von schweren Krankheiten in ganz Deutschland benötigt wird.

Ca. 2.000.000 Menschen spenden in Deutschland regelmäßig Blut und sichern damit die dringend notwendige Versorgung damit. Blut ist nicht ersetzbar, zwar arbeiten Forscher und Wissenschaftler an einer Alternative, diese liegt jedoch noch in weiter Ferne. Ohne die Vielzahl an freiwilligen Blutspenden könnten nicht so viele Leben gerettet werden.

Frau Frick-Kottermanski möchte auch Bürgerinnen und Bürger, welche noch nie Blutspenden waren, dazu ermutigen, zur Blutspende zu gehen. Pro Spende können mit dem gespendeten Blut bis zu 3 Leben gerettet werden, da das Blut in seine Bestandteile zerteilt wird und somit jeder Patient die von ihm benötigten Bestandteile erhält. Zudem wird bei einer Blutspende der Spender und dessen Blut auf Krankheiten und dessen Gesundheit getestet, somit können auch beim Spende Probleme und Krankheiten schneller entdeckt werden.

Bürgermeister Hinz und Frau Frick-Kottermanski (Vertreterin des Deutschen roten Kreuzes) danken den Blutspendern. Herr Hinz bedankte sich auch bei Frau Frick-Kottermanski für Ihr Engagement und überreichte Ihr eine Flasche Wein.

TOP 2 - Kanalsanierung in der Ortsdurchfahrt - Information

Bauabschnitt 1 Teil 1 (Kanzachbrücke bis zum Adlerberg)

- Die Pflasterarbeiten stehen kurz vor dem Abschluss
- Die notwendigen Verkehrszeichen sind bestellt

In der Zeit vom 30.09.24-02.10.24 wird der Feinbelag in Teil 1 eingebaut.

Die Information für die Anlieger über das Halteverbot während der Arbeiten wird seit heute in die Häuser verteilt und wird über die Homepage der Gemeinde und auch im Amtsblatt gestreut. Wir rechnen noch mit wenigen Nacharbeiten, so dass dieser Teil bis **zum 15.10.2024** für den Verkehr freigegeben werden kann.

Bauabschnitt 1 Teil 2 (Gasthaus Sonne bis zur Daugendorfer Straße)

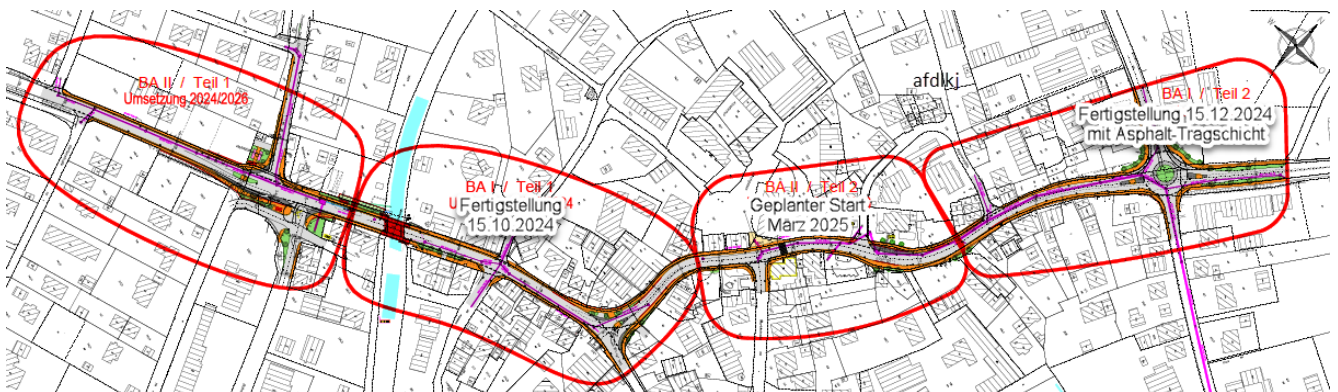
Im Teil 2 sind die Kabel und Leerrohre inzwischen verlegt. Derzeit läuft noch die Abstimmung für die Breitbandverlegung mit OEW und die Errichtung der Verteilerkästen und –Schächte.

Ab nächster Woche sollen die Randsteine gesetzt werden. Die nachfolgenden Pflasterarbeiten werden aufwändiger als in Teil 1 und sollen mit einer größeren Kolonne durchgeführt werden.

Wir rechnen damit, dass die Strecke ab dem **15.12.2024** wieder befahren werden kann. Im Idealfall ist dann der Feinbelag eingebaut.

Bauabschnitt 2

Die Baumaßnahmen am Bauabschnitt 2 sollen **im März 2025** fortgesetzt werden.



TOP 3 - Kreditaufnahme aus der Kreditermächtigung des Jahres 2024 für die Sanierung der Ortsdurchfahrt

Im Haushaltsplan des laufenden Jahres 2024 ist eine Kreditermächtigung in Höhe von 1,2 Mio. Euro vorgesehen. Diese soll zur langfristigen Finanzierung der Sanierung der Ortsdurchfahrt Unlingen dienen. Die Kreditermächtigung wurde im Rahmen des Haushaltserlasses in dieser Höhe vom Kommunalamt auch so genehmigt und muss nach jetzigem Stand in voller Höhe in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde Unlingen ist aktuell noch schuldenfrei.

Gemäß der letzten Kostenschätzung summieren sich die Gesamtkosten für das Groß-Projekt „Sanierung Ortsdurchfahrt“ auf rund 7,7 Mio. Euro. Abzgl. geplanter Fördermittel in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro, verbleiben Netto-Investitionskosten von rund 5,5 Mio. Euro für die Gemeinde Unlingen zu tragen. Die bisher aufgelaufenen Investitionskosten für die seit Herbst 2023 laufende Maßnahme belaufen sich auf ca. 2,5 Mio. Euro. Die dafür benötigte Liquidität konnte die Gemeinde Unlingen bisher aus eigenen Mitteln bzw. Rücklagen gewährleisten.

Um die Zahlungsfähigkeit der Gemeinde Unlingen weiterhin aufrecht zu erhalten, wird nun wie im Haushaltsplan 2024 vorgesehen, zeitnah eine Kreditaufnahme erforderlich sein.

Die Verwaltung hat hierzu am 09.08.2024 eine Finanzierungsausschreibung vorgenommen, in der verschiedene Kreditinstitute aufgefordert wurden, entsprechende Kreditkonditionen anzubieten.

Um eine Vergleichbarkeit herzustellen wurden alle Kreditinstitute gebeten ihre Finanzierungsangebote zum 05.09.2024 bei uns einzureichen:

- Darlehensart: Annuitätendarlehen
- Betrag: 1.200.000 €
- Auszahlungsdatum: 01.10.2024
- Zinssatz: Fest
- Zinsbindung: 15 Jahre
- Laufzeit Kreditrahmen: 15 Jahre
- Tilgungszahlungen: vierteljährlich, erstmals am 31.12.2024
- Zinszahlungen: vierteljährlich, erstmals am 31.12.2024

Zu den genannten Kriterien gingen vier Finanzierungsangebote mit folgenden Zinssätzen bei uns ein:

- KfW / komm. Investitionskredit => Zinssatz: 2,93 %
- Anbieter2 => Zinssatz: 3,15 %
- Anbieter3 => Zinssatz: 3,21 %
- Anbieter4 => Zinssatz: 3,23 %

Unter Berücksichtigung der sich seit dem 05.09.2024 ergebenden Marktentwicklung werden die Zinssätze am Abschlusstag dann zu den tagesaktuellen Konditionen am Kapitalmarkt neu ermittelt.

Bei allen vier Finanzierungsangeboten ist das vorzeitige Kündigungsrecht des Kreditnehmers nach Ablauf von 10 Jahren gem. § 489 BGB ausgeschlossen. Nur bei der KfW können innerhalb der Zinsfestschreibung außerplanmäßige Sondertilgungen gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung (VE) getätigt werden (kostenfreie Rückzahlungen sind zum Ende der Zinsbindung möglich).

Das Finanzierungsangebot der KfW für einen Investitionskredit für kommunale Infrastruktur-Maßnahmen (Programm 208) ist mit einem Zinssatz von 2,93 % am günstigsten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit auf drei tilgungsfreie Anlaufjahre in denen nur Zinsen bezahlt werden müssen.

Bei den anderen drei Finanzierungsangeboten sind erst mit Ablauf der Zinsbindung Sondertilgungen bzw. Vollrückzahlungen möglich.

Der anfängliche Tilgungssatz von 5,20 % ist so gerechnet, dass nach Ablauf der Zinsbindung von 15 Jahren keine Restschuld mehr besteht (somit besteht kein Zinsänderungsrisiko). Bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 5,20 % und einem Zinssatz von 3,20 % würde sich für die Gemeinde Unlingen eine jährliche finanzielle Belastung von rund 100.000 € ergeben (62.400 € Tilgung + 38.400 € Zinsen).

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung bei der KfW-Bank ein Darlehen in Höhe von 1.200.000 € mit 15-jähriger Laufzeit und 15-jähriger Zinsbindung zum am Abschlusstag vorhandenen Zinssatz aufzunehmen.

TOP 4 Abbruch des Eckgebäudes Von-Hornsteinstraße, Flst. 240/2 in Göppingen

- **Beauftragung eines Architekten und Vergabe Beweissicherung**

Die Gemeinde plant im Rahmen der Innenentwicklung den Abbruch des Eckgebäudes in der Von-Hornstein-Straße, Flst. 240/2 in Göppingen. Die Gemeinde hat das Grundstück erwerben können. Durch den Abbruch dieses Gebäudes soll der bisher sehr beengte Kurvenbereich der Kreisstraße wesentlich entschärft werden.

Eine Abbruchbaugenehmigung muss bei diesem Abbruch auf Grund einer Gesetzesänderung vor ein paar Jahren und der geringen Größe des Gebäudes nicht (mehr) eingeholt werden.

Die Verwaltung hat bereits Kontakt mit dem Straßenamt aufgenommen. Die Straßenbauverwaltung hat Interesse am Umbau dieses Kurvenbereichs. Die Planung der Straßenmaßnahme, für die es zunächst einer Bestandsvermessung Bedarf, wird vorgenommen, sobald der Abbruch vollzogen wurde. Entsprechende Mittel werden bei der Straßenbauverwaltung rechtzeitig eingestellt.

Es wird dringend empfohlen, vor dem Abbruch bei den benachbarten Gebäuden eine Beweissicherung durchzuführen. Diese beinhaltet die Durchführung einer Ortsbesichtigung mit den Eigentümern/Mietern, die Fertigung eines schriftlichen Gutachtens, einschl. Fotodokumentation in 1-facher Fertigung.

Die Gemeinde hat bereits bei Herrn Dipl.-Ing. Franz Rudolf aus Langenenslingen-Dürrenwaldstetten ein Angebot eingeholt.

Die Kosten belaufen sich hierfür auf 2.261,00 € incl. MwSt. Das Angebot wird den Mitgliedern des Gemeinderats in der Cloud zur Verfügung gestellt. Bei den Abbrucharbeiten in der Hauptstraße 30 in Unlingen hat sich gezeigt, dass eine solche Beweissicherung von Vorteil ist.

Die Mitglieder des Gemeinderates beschließen die Beauftragung des Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer Ulm, Herr Dipl. Ing. Franz Rudolf, die Beweissicherung vor den Abbrucharbeiten zum Angebotspreis durchzuführen.

In der Diskussion um die Notwendigkeit der Unterstützung durch ein Architekturbüro für den Abbruch wurde vereinbart, dass Herr Hinz die internen Ressourcen prüft und die Vergabe der Abbrucharbeiten in der nächsten Sitzung des Gemeinderates erfolgen soll.

TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brechgässle“, Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen

- Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag

Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist spätestens vor dem Satzungsbeschluss eine Beschlussfassung zum Durchführungsvertrag herbeizuführen.

Der Durchführungsvertrag regelt und definiert die Rechte und Pflichten zwischen dem Antragsteller, der die Durchführung des Bauleitplanverfahrens beantragt, und der Gemeinde.

Der abgeschlossene Vertrag regelt u. a. Details zum Plangebiet und zur städtebaulichen Planung, Aufgabenverteilung zwischen Antragsteller und Gemeinde.

Der Umlaufbeschluss vom 13.07.2024 haben die Mitglieder des Gemeinderates die finale Fassung des Städtebaulichen Vertrages und der Ablösevereinbarung für den Bebauungsplan „Brechgässle“ in Unlingen genehmigt. Der Durchführungsvertrag wurde anschließend am 18.07.2024 von den Vertragsparteien unterzeichnet.

Die Mitglieder des Gemeinderates bestätigen den am 18.07.2024 unterzeichneten Durchführungsvertrag.

TOP 6 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brechgässle“, Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen

- Beschluss über die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Unlingen beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand von Unlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des dort ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechtgässle“ 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.

Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2022 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 01.08.2022- 02.09.2022 statt.

Am 06.05.2024 wurde der Entwurfsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 13.05.2024 bis 13.06.2024 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden im Wesentlichen die planexterne Ausgleichsmaßnahmen geändert bzw. konkretisiert und der Umweltbericht entsprechend angepasst, da die Fläche der Maßnahme innerhalb des derzeit laufenden Flurneuordnungsverfahrens Unlingen (B311) liegt. Im Rahmen der Flurneuordnung wurde auf dem Flst. 771 bereits ein Weg neu angelegt. Zudem wird entlang der Kanzach ein Gewässerrandstreifen der Gemeinde zugeordnet, sodass zunächst nur ca. 0,36 ha Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Sobald die Besitzeinweisung im Rahmen der Flurneuordnung abgeschlossen ist, wird die Ausgleichsmaßnahme auf dem neu zugewiesenen Flurstück im Umfang von mind. 0,57 ha umgesetzt. Das Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Flurneuordnungsbehörde abgestimmt und ist vertraglich gesichert (siehe Anlage Durchführungsvertrag).

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



Gemeinde Unlingen
Landkreis Biberach



**Satzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet
„Brechgässle“,
Gemeinde Unlingen,
Gemarkung Unlingen**

**1.) Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Brechgässle“,
Gemeinde Unlingen,
Gemarkung Unlingen**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Brechgässle“,
Gemeinde Unlingen,
Gemarkung Unlingen**

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Unlingen nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 23.09.2024 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:
Planzeichnung (Teil A) vom 23.09.2024, den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 23.09.2024 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.04.2024.

**§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
Planzeichnung (Teil A) vom 23.09.2024, den Örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 23.09.2024 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.04.2024.

**§ 4
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung treten die Satzung über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Unlingen, den 23.09.2024

Gerhard Hinz
Bürgermeister

Um das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen abzuschließen, beschließt der Gemeinderat:

1. Die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 23.09.2024 aufgeführt behandelt.
2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 23.09.2024 aufgeführt behandelt.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.09.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 23.09.2024 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.09.2024, und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 23.09.2024 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Datum vom 23.09.2024 einschließlich Umweltbericht wird festgestellt.
6. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 (2) BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 (7) LBO i. V. m. § 10 (2) BauGB dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt und die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 10 (3) BauGB alsdann ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angaben von Gründen in Kenntnis zu setzen.

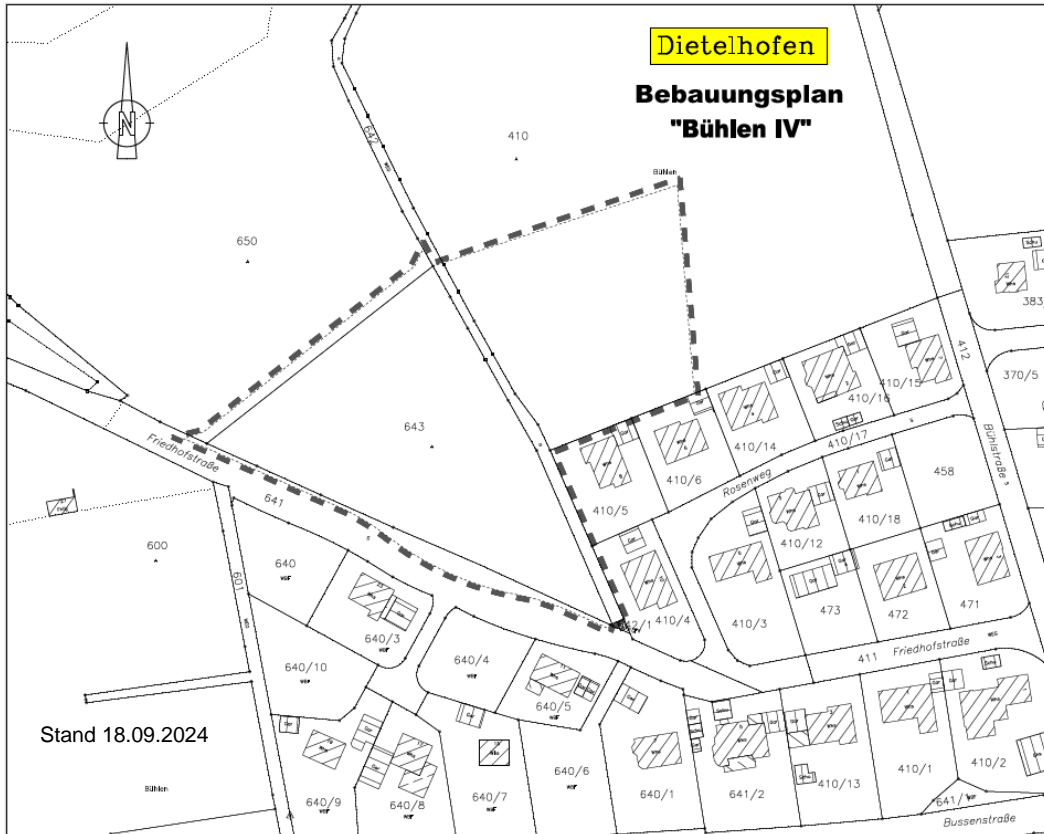
TOP 7 - Bebauungsplan „Bühlen IV“ und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“, Gemeinde Unlingen, Gemarkung Dietelhofen

- Beschluss zur Fortführung des bereits nach § 13b BauGB eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 215a Abs. 1 und 3 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Kompensation des Eingriffs (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Teilort Dietelhofen ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken dringend erforderlich.

Eine Innenentwicklung ist auf Grund des noch bestehenden landwirtschaftlichen Bestandschutzes 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 Flst. 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 zwei kleinere Teile von Ackerflächen. 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 Biotop 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 (Flora- und Fauna-Habitat), Vogelschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht gegeben. Quellenschutzgebiete 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 die Straße „A“, die bei einer langfristig geplanten Baugebietserweiterung nach Osten verlängert wird. Die zwischenzeitlich als Sackgasse endende Straße „A“ erhält im Osten auf Bauplatz Nr. 14 eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte provisorische Wendemöglichkeit. Die Straße wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg ausgebildet. Von der Straße „A“ aus wird ein Zugang zum östlich angrenzenden öffentlichen Spielfeld 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 ist noch als unbeplanter Außenbereich gekennzeichnet. Diese restliche Teilfläche des Bebauungsplans wurde in das derzeit 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 Bauungsmöglichkeit 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.

Den Mitgliedern des Gemeinderates werden in der Cloud folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Lageplan mit Legende vom 23.09.2024
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Schriftlicher Teil) vom 23.09.2024
- Begründungen zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 23.09.2024 einschließlich der Anlagen
 - o Umweltbericht
 - o Eingriffs- /Ausgleichsbilanz
 - o Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.08.2024 und
 - o Geologisches Gutachten

Der Ortschaftsrat Dietelhofen hat den Bebauungsplan „Bühlen IV“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ in seiner Sitzung am 18.09.2024 behandelt. Der Planung und dem nachfolgenden Beschlussvorschlag wurde zugestimmt. Für die Planstraße „A“ wurde die Straßenbezeichnung „Bienenweg“ beschlossen.

- a) Die Mitglieder des Gemeinderates beschließen:
Das bereits nach § 13 b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ und das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ werden gemäß § 215 a BauGB fortgeführt mit dem Ziel, das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zu Ende zu führen.
- b) Der Entwurf zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ vom 23.09.2024, bestehend aus dem Lageplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit den Anlagen Umweltbericht, Eingriffs- /Ausgleichsbilanz, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.08.2024 und Geologisches Gutachten wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit beteiligt. Die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.
- c) Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ vom 23.09.2024, bestehend aus dem Lageplan, den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit den Anlagen Umweltbericht, Eingriffs- /Ausgleichsbilanz, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.08.2024 und Geologisches Gutachten wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit beteiligt. Die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.
- d) Für die Planstraße „A“ wird die Straßenbezeichnung „Bienenweg“ verbindlich festgelegt.

TOP 8 - Umbaumaßnahme Donau-Bussen-Schule - Information

In seiner Sitzung vom 26.02.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, die Räume der Schulküche umzubauen. Ursprünglich war geplant, in diesen Räumen ein Lernbüro und eine Schülerbibliothek einzurichten.

Am 07.05.2024 fasste der Gemeinderat den Beschluss, den Kindergarten Wiesenkinder um eine dritte Gruppe zu erweitern.

Die ehemalige Lehrküche wird umgenutzt in Rektorat, Sekretariat, Konrektorat und das Lehrerzimmer.

Inzwischen sind die Bauarbeiten gestartet. Die notwendigen Abbrucharbeiten, die mit Lärm verbunden waren, wurden bereits in den Sommerferien durchgeführt.

Auch wurden in dieser Zeit die Einbauten (Küchenzeile und Einbauschränke) entfernt.

Inzwischen sind die Trockenbauwände erstellt und die Elektrik wird installiert.

Die Arbeiten für diesen Schritt gehen mit Hochdruck voran mit dem Ziel, den Umzug in den Herbstferien zu ermöglichen.

Bisher wurden folgende Arbeiten vergeben:

- Architekt (Büro Tress)
- Abbrucharbeiten (Firma Wild)
- Trockenbauarbeiten (Firma Bochtler)

In den Räumen der ehemaligen Hauptschule im OG sollen die Räume der neuen Kindergartengruppe entstehen. Dieser zweite Schritt kann erst nach dem Freiräumen der Räume (in den Herbstferien) stattfinden. Die Arbeiten und auch die Vergabe soll baldmöglichst erfolgen; der Start der Kindergartengruppe ist auf den 01.01.2025 **geplant**.

TOP 9

Bekanntgaben zum Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen

Herr Kopp stellte den Jahresbericht des Gutachterausschusses in Riedlingen vor.

Insgesamt wurden in 2023 für Unlingen 6 Verkehrswertgutachten erstellt, 1 Auskunft für Bodenrichtwerte und 1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Die Gesamtkosten des Gutachterausschusses werden mit 206.471,85 EUR, von denen 12.402,42 EUR auf die Gemeinde Unlingen entfallen.

Für 2025 wird mit einem etwas geringeren Kostenvolumen von 190.927 EUR gererechnet; der auf Unlingen entfallende Anteil beträgt voraussichtlich 11.468,66 EUR.

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen den Bericht zustimmend zur Kenntnis.

TOP 10

Verschiedenes / Anfragen

OEW Breitband GmbH

- In der Schwäbischen Zeitung waren in der letzten Zeit immer wieder Veröffentlichungen zum Thema Breitband-Förderung und OEW Breitband GmbH zu sehen
- Da die Breitbandversorgung keine kommunale Pflichtaufgabe ist, hat die Gemeinde Unlingen mit der OEW Breitband GmbH eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen und diese mit dem Breitbandausbau für die Gesamtgemeinde beauftragt.
- Mit der Auflösung der KommPaktNet sind die Förderbedingungen überprüft worden und festgestellt, dass eine neue Markterkundung durchgeführt werden muss.
- Nach Rücksprache mit der OEW bleiben die Fördermittel erhalten, aktive Baumaßnahmen werden derzeit „pausiert“. Ausnahme sind beauftragte Mitverlegungen, die weiterhin unverändert durchgeführt werden können.

Breitbanderschließung Unlingen (Ausbaukulisse)

- I. Siedlung Unlingen
Koax-Ausbau Vodafone vorhanden. Die Gemeinde hat eigenwirtschaftlich ein Leerrohrnetz mitverlegt.
Derzeit wird eine Überbauung eines vorhandenen Netzes nicht gefördert.
Prüfung auf zukünftige Fördermöglichkeiten und dann Verkauf an die OEW.
- II. Gewerbegebiet Unlingen
Leerrohrnetz im Rahmen der Mitverlegung durch die Gemeinde eigenwirtschaftlich erfolgt
- III. Ortsmitte Unlingen (links und rechts der Ortsdurchfahrt)
Leerrohrnetz im Rahmen der Mitverlegung durch die Gemeinde eigenwirtschaftlich erfolgt
- IV. Ortsdurchfahrt
Bei der Sanierung der Kanäle wird das Leerrohrnetz durch die Gemeinde eigenwirtschaftlich mitverlegt.



Breitbanderschließung Göffingen (Ausbaukulisse)

- V. Göffingen von-Hornstein-Straße Süd
Koax-Ausbau Vodafone vorhanden. Die Gemeinde hat eigenwirtschaftlich ein Leerrohrnetz mitverlegt.
Derzeit wird die Überbauung eines vorhandenen Netzes nicht gefördert.
Prüfung auf zukünftige Fördermöglichkeiten und dann Verkauf an die OEW.
- VI. Göffingen nördlich+südlich der Bundesstraße
Kein Ausbau vorhanden
- VII. Göffingen Ortsmitte + Kanzachstraße
Kein Ausbau vorhanden
- VIII. Göffingen Siedlung
Mitverlegung im Rahmen der Nahwärmeversorgung durch die Gemeinde in Absprache mit der OEW



Breitbanderschließung Dietelhofen, Möhringen, Uigendorf (Ausbaukulisse)

- IX. Möhringen
FTTC-Ausbau vorhanden
- X. Dietelhofen
FTTC-Ausbau vorhanden
- XI. Uigendorf
FTTC-Ausbau vorhanden

Hier ist jeweils der Ausbau nach dem Förderprogramm (zeitlich) durch die OEW Breitband GmbH geplant.