

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan „Alte Säge“ in Kehrenberg Unterankenreute

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Sägewerks in Kehrenberg zur Bereitstellung von Wohnbauland in der Gemeinde Schlier, Ortsteil Unterankenreute geschaffen. Die Zufahrt erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt. Zur Regelung des Verkehrs wird der regelkonforme Ausbau der L 317 mit einer zusätzlichen Abbiegespur erforderlich.

Die Bebaubarkeit der Planfläche wurde in verschiedenen Planungsvarianten im Vorfeld zum Verfahren geprüft. Der Gemeinderat hat sich für eine lockere Bebauung der Fläche mit 12, maximal zweigeschossigen, Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Satteldach entschieden, damit der dörfliche Charakter im Weiler Kehrenberg auch in Zukunft erhalten bleibt.

2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde in einem klassischen zweistufigen Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung wurde parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 durchgeführt, wobei vom Regierungspräsidium Tübingen eine Fristverlängerung bis 05.07.2018 beantragt wurde. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 durchgeführt. Nach Abwägung der Belange wurde am 27.11.2018 vom Gemeinderat eine erneute Offenlage mit einer verkürzten Frist nach § 4a (3) Satz 3 beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.11.2018 im Zeitraum vom 07.12.2018 bis 21.12.2018 beteiligt und die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 03.12.2018 bis 17.12.2018. Am 15.01.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Schlier den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.01.2019 wird der Plan rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt.

Die Bestandsanalyse der Schutzgüter zeigt, dass durch die im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen Eingriffe entstehen, deren negative Umweltauswirkungen komplett im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können.

Die bestehende starke anthropogene Überprägung des Plangebiets und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führen zu einer geringen Wertigkeit des Plangebietes für Flora und Fauna im Bestand. Die Neuplanung bringt damit keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter. Im Gegenteil, es kann eine Verbesserung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Landschaftsbild erreicht werden. Das Schutzgut Arten und Biotope wird durch die Einrichtung von Grünflächen, Pflanzgebote für Baumpflanzungen und vor allem die Kompensationsfläche entlang des Kehrenberger Mühlkanals aufgewertet. Das Schutzgut Boden kann durch die Entsiegelung von 852 m² vollversiegelter und 4.290 m² teilverseigelter Fläche wieder die Bodenfunktionen erfüllen. Ebenfalls wird durch die Entsiegelung die Wassereinleitung in den Boden wiederhergestellt und damit das Schutzgut Wasser aufgewertet. Bei der Umsetzung des Planvorhabens kann der Eingriff komplett innerhalb des Plangebietes kompensiert und darüber hinaus ein Ökopunkteüberschuss erwirtschaftet werden.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von 01. November bis 28. Februar durchzuführen.
- Die Bauabwicklung hat unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) zu erfolgen.
- Für Stellplätze, Wege, etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Die vorgesehene Bebauung soll sich in die umgebende Landschaft einbinden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB).

- Die Retention von anfallendem Niederschlagswasser ist soweit wie möglich über die belebte Oberbodenschicht zu versickern bzw. gedrosselt in das Trennsystem der Kanalisation einzuleiten.
- Das Wohngebiet ist durch Pflanzung von standortgerechten heimischen Pflanzen einzugrünen
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper für die Beleuchtung.
- Einzäunungen sind Kleintierdurchlässig zu gestalten.

- Ausgestaltung eines naturnahen Gewässerrandstreifens entlang des Kehrenberger Mühlkanals zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt.

Durch die Summe aller internen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

4. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden nur vom angrenzenden Land- und Forstbetrieb Stellungnahmen zu folgenden Themenfelder abgegeben:

Lärm- und Geruchsimmissionen

Es wurde angemerkt, dass beim Verkauf der Grundstücke auf den potenziellen Nutzungskonflikt durch Lärm- und Geruchsimmissionen des aktiven Betriebs hingewiesen werden sollte. Außerdem wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt und in Bereichen mit erhöhten Werten Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Zufahrt zu Grundstück Flst Nr. 354/1 und 354/11

Beim Ausbau der neuen Zufahrt ins Wohngebiet ist zu berücksichtigen, dass die Böschungskante für die Zufahrt zu Flst. 354/1 nicht zu steil ist. Ebenso wird auf das bereits vorhandene Fahrrecht zwischen Flurstück 354/1 und Flst. Nr. 354/11, das über die neue Ausgleichsfläche führt hingewiesen, das im Bebauungsplan mit einem Gehfahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist.

Brunnenleitung

Es wird auf die vorhandene Brunnenleitung hingewiesen, die in ihrer Funktionstüchtigkeit bei der Herstellung der Retentionsanlagen bzw. der Ausgleichsfläche erhalten bleiben soll.

Durchfahrt zum Altbestand Kehrenberg

Der Angrenzer begrüßt es, dass die Durchfahrt mit Pollern geschlossen werden soll, da dies der Verkehrssicherheit dient.

4.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Themenfelder Stellungnahmen abgegeben:

Raumordnung

- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

Denkmalschutz

- Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Bachbett des Stillen Baches, welches nach § 2 DSchG ein archäologisches Kulturdenkmal ist. Bei Baumaßnahmen, die das ehemalige Bachbett berühren, wird eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, bei der im Einzelfall die Bebaubarkeit geklärt und Auflagen formuliert werden. Daher wurde bei der Planerstellung dem Wunsch des Regierungspräsidiums, das Kulturdenkmal aus den Baufenstern auszugrenzen, nicht entsprochen.
- Folgt die Untere Denkmalschutzbehörde den Auflagen des Landesdenkmalamtes nicht, wird in einem Dissensverfahren die Höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Tübingen entscheiden.

Immissionen

- Schalltechnische Untersuchungen kommen im Ergebnis zu punktuellen Überschreitungen der Grenzwerte im nordöstlichen Bereich durch den Verkehr in der Nacht und im südwestlichen Bereich aufgrund der Aktivitäten des angrenzenden Land- und Forstbetriebes während des Tages. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz in den Bereichen mit Überschreitungen getroffen.

Boden und Altlasten

- Es wird auf die Kartierung des ehemaligen Sägewerks im Bodenschutz- und Altlastenkataster hingewiesen. Die Abgrenzung des Altstandorts ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
- Eine Bodenuntersuchung belegt entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen, sodass bei Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet ein Fachbauleiter Altlasten zu beauftragen ist.
- Hinsichtlich der Entsiegelungsmaßnahmen und der Bodenmodellierungen wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Einfriedungen und Bepflanzungen

- Es wird auf die Einschränkung für den Bauherrn durch die festgesetzte Pflanzliste hingewiesen, sodass die Pflanzliste lediglich als Empfehlung mit aufgenommen wird.

- Die Erlaubnis von Sockelmauern wird auf die Abgrenzung zum öffentlichen Raum beschränkt. Zur freien Landschaft sind nur kleintierdurchlässige Einfriedungen erlaubt. Es wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Schlier verwiesen.

Ausgleich

- Es wird auf die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen
- Es wird auf die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch eine Tiefenlockerung des Unterbodens und einen Oberbodenauftrag zur Entwicklung von Garten, Fettwiese etc. hingewiesen.
- Eine Aufwertung der Grundwassergüte durch die Entsiegelungsmaßnahme wird angezweifelt.

Erschließung und Verkehr

- Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt über die ehemalige Werkszufahrt. Zur Verkehrssicherheit wird auf den regelkonformen Ausbau der L 317 mit Abbiegespur hingewiesen. Der Geltungsbereich wird so angepasst, dass der Ausbau inkl. notwendige Sichtfelder enthalten ist.
- Die Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit insgesamt sieben öffentlich ausgewiesenen Stellplätzen
- Die bisherige Durchfahrt zum Ortsteil Kehrenberg wird mit Pollern abgesperrt. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Landesstraße mit einer Wendemöglichkeit im Gebiet. Es wird auf die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr bei der Festlegung der Wendemöglichkeit hingewiesen. Aufgrund von begrenzten Platzverhältnissen ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 m nicht möglich. Der gewählte Wendehammer erfüllt die Anforderungen für den Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Fahrbahnbreite mindestens 5,0 m und im Einmündungsbereich zur L 317 mindestens 5,50 m sein sollte, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.
- Bei Umsetzung der Planung muss gewährleistet sein, dass die Sicht auf die Aufstellungsflächen an der Querungshilfe nicht durch an der neuen Ausfahrt wartende Fahrzeuge verdeckt wird.

Oberflächengewässer

- Der Kehrenberger Bach ist ein Gewässer II. Ordnung. Bei der Neuversiegelung muss darauf geachtet werden, dass der künftige Niederschlagswasserabfluss nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Um dies zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur örtlichen Versickerung auf den Baugrundstücken getroffen und eine Retentionsmulde vorgesehen.
- Die Festsetzung und die naturnahe Ausgestaltung als Kompensationsmaßnahme werden begrüßt.

Grundwasserschutz

- Es werden verpegelte Erdaufschlussbohrungen empfohlen, um Klarheit über die Grundwassersituation im Plangebiet zu erhalten. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist gem. § 49 (2) WHG umgehend bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserbenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleich

- Die ökologische Aufwertung des Kehrenberger Baches wird begrüßt
- Festsetzungen zum Insektenschutz sind zu treffen
- Als essentieller Bestandteil der genehmigten FFH-Vorprüfung ist zum Schutz des seeseitigen Schutzgürtels auf dem Rösslerweiher eine Bojenkette anzubringen

Versorgung

- Es wird auf das vorhandene 20 kV-Kabel im Plangebiet hingewiesen
- Es wird darum gebeten, das Versorgungsnetz der Telekom zu gewährleisten. Als Hinweis wurde im Textteil mit aufgenommen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 5,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Brandschutz

- Es wird die Installation von Überflurhydranten empfohlen

5. Alternativen - Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die Umnutzung des brachliegenden Sägewerksbetriebes in Kehrenberg, Unterankenreute, Gemeinde Schlier gibt es zahlreiche Planungsvarianten. Nach städtebaulicher Zielsetzung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Abwägung der Belange ist das Ergebnis ein locker bebautes Gebiet mit dörflichem Charakter. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen des ehemaligen Betriebsgeländes kann vor allem das Schutzgut Boden aufgewertet werden. Die ökologische Aufwertung des Gewässerstrandstreifens des Kehrenberger Mühlkanals zur Kompensation wird ebenfalls begrüßt.

Überlingen, 23.01.2019



Johann Senner, Planstatt Senner