

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

## **gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„Abendgrund – 5. Änderung“**

Die Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Unterkirnach ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur nur in geringem Maße möglich. Um jedoch nicht ausschließlich vom Tourismus abhängig zu sein, ist die Entwicklung der wenigen, für eine gewerbliche Nutzung geeigneten, Grundstücke unerlässlich. Im vorliegenden Fall sollen keine unbebauten Flächen überplant werden, sondern es wird eine bereits der Gewerbenutzung dienenden Fläche auf den aktuellen Bedarf konvertiert werden.

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich in Unterkirnach südlich und östlich der vorhandenen Erschließungsstraße Abendgrundweg. Unmittelbar nördlich befindet sich die Kirnach, östlich der Talsee. Im Süden grenzt nach einer vorhandenen, baumbestandenen Grünfläche ein im rechtskräftigen Bebauungsplan „Abendgrundweg 1. und 2. Erweiterung“ festgesetztes Mischgebiet an. Der Planungsbereich umfasst die Flurstücke 104 und 104/15 und befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Abendgrund“, der Gewerbe- und Mischgebiet ausweist. Nach dem in den zurückliegenden Jahren durchgeführten Abriss der Bestandsgebäude und der damit verbundenen Konversion des Plangebietes, soll mit der Änderung des Bebauungsplans nun eine neue und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasste gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Das ehemalige „Gutmann-Areal“, welches sich vollständig mit dem ausgewiesenen Planungsraum deckt, liegt in Unterkirnach schon seit vielen Jahren größtenteils brach. Im Bestand noch vorhandenes Kleingewerbe nimmt nicht annähernd die Fläche in Anspruch, die sich im Plangebiet für eine Gewerbenutzung bietet. Daher trägt sich die Gemeinde schon seit vielen Jahren mit dem Gedanken die Fläche zu konvertieren, neu und modern zu erschließen und somit neuen Gewerbeansiedlungen zuzuführen. Dies soll im Wesentlichen dem heimischen Gewerbe dienen, da sich in Unterkirnach kaum Flächen für eine Weiterentwicklung finden lassen.

Begünstigt durch Fördermittel des Landes Baden-Württemberg hat sich die Gemeinde dazu entschieden den finanziellen Kraftakt zu stemmen und hat mit dem Abbruch des Gebäudebestands den Startschuß für die Konversion des Plangebiets eingeläutet. Das nun vorliegende Bebauungsplanverfahren mit einer Neustrukturierung des Plangebiets soll dem zu erwartenden Flächenbedarf Rechnung tragen und diesen in den kommenden Jahren decken können. Die Gemeinde geht dabei von einer eher kleinzelligen Bebauung und der Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben aus.

Die Planfläche befindet sich westlichen Gebietsrand Unterkirnach und grenzt südlich und östlich an die vorhandene Erschließungsstraße „Abendgrund-weg“ an. In der näheren Umgebung befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen. Im Süden grenzt ein bereits bebautes Mischgebiet an. Auf der östlichen Seite liegt der Talsee. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,01 ha. Die Nettobauplatzfläche liegt in der Größenordnung von 1,3 ha und soll mindestens 9 Gewerbebetrieben Raum für eine Ansiedlung bieten.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Verfahrensabwicklung nach §13a BauGB wurde auf die Aufstellung eines detaillierten Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Folgende Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen wurden dennoch festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen

3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
4. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.  
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.
5. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
6. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind gering zu halten.
7. Die Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG zu sichern, zu schützen und gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.
8. Eine ortstypische Bau- und Freiflächenausbildung wird empfohlen. Die Anwendung verschiedener Materialkombinationen speziell an den großen optisch massiv wirkenden Fassaden, ggf. in Kombination mit einer Fassadenbegrünung sollten geprüft und möglichst genutzt werden um eine bessere Integration ins Landschaftsbild zu erreichen. Die Fensterscheiben sollten einen maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % aufweisen.

9. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
10. Stellplatzversiegelung: Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ - wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.
11. Flächen für PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Pflastersteine mit Splittfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen, etc.).
12. Eine extensive Dachbegrünung von flach geneigten Dächern mit mind. 10 cm Dachgartensubstrat mit einer Wiesen- Kräuter-Sedum-Mischung (50 %) wird ausdrücklich empfohlen.
13. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. September, zulässig.
14. An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Darüber hinaus ist festgesetzt, daß der in der öffentlichen Grünfläche vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten ist.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnistabellen zur öffentlichen und der erneuten Auslegung entnommen werden.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus einer TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hatten Veränderungen hinsichtlich der Lärmkontingentierung auf Grundlage einer im Verlauf des Verfahrens aufgestellten schalltechnischen Untersuchung zur Folge. Des Weiteren wurde der Gewässerrandstreifen aus dem Geltungsbereich herausgenommen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) ergänzt.

#### **4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Die negativen Auswirkungen der Ausweisung der Planfläche auf Natur und Landschaft sind im Besonderen in die Abwägung eingeflossen. Des Weiteren war die Konfliktbewältigung hinsichtlich der Lärmimmissionen auf das benachbarte, faktische Wohngebiet von besonderem Belang. Beides war im Zuge der Abwägungsentscheidung für das politische Gremium der Gemeinde Unterkirnach von wesentlicher Bedeutung am eingeschlagenen Bebauungsplankonzept festzuhalten.