

Ortschaftsratsvorlage OV/015/2022

Amt: Bauamt
Bearbeiter: Sabine Neumann
Aktenzeichen: 623.42:Pfarrscheuerareal/Bebauungsplan

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortschaftsrat	12.07.2022	öffentlich

Protokollauszug an: Bürgermeister, Ortsvorsteher, Bauamt

Pfarrscheuerareal - Vorgaben der Denkmalpflege und des Naturschutzes

Sachverhalt

Im Rahmen der Behördenanhörung zum Bebauungsplan „Pfarrscheuerareal“ sind u.a. Stellungnahmen der Denkmalbehörde und des Naturschutzes eingegangen. Diese beiden Stellungnahmen haben die weitreichendsten Auswirkungen auf das Verfahren, weshalb der Ortschaftsrat darüber informiert werden soll.

A) Stellungnahme der Denkmalpflege

1. Pfarrscheuer:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, nämlich die Pfarrscheune Kirchstraße 13. Im Planteil des Bebauungsplanes ist dieses Kulturdenkmal bisher nicht als solches gekennzeichnet. Auch wird es weder im Textteil noch im in dem Textteil zur Prüfung der Umweltbelange erwähnt. Insbesondere dort müsste es auf Seite 6 als Schutzgut aufgeführt werden. Wir bitten darum, den genannten Kulturdenkmalbestand gemäß beigefügtem Listenauszug und der Kartierung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Das Plangebiet befindet sich zudem in der unmittelbaren Umgebung der Katholischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG, das als solches auch Umgebungsschutz gem. § 15/3 DSchG genießt. Somit sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege in mehrfacher Hinsicht von dieser Planung betroffen.

Im Planteil des Bebauungsplanes ist um die denkmalgeschützte Pfarrscheune eine relativ großzügige Baugrenze gezogen. Dies lässt den Rückschluss zu, dass hier neu gebaut werden soll. Solange dies ohne Abbruch und ohne Eingriff in das Kulturdenkmal umgesetzt werden würde, bestünden hiergegen keine Bedenken. Sollte jedoch ein Abbruch der Scheune geplant sein, dann bestünden dagegen erhebliche Bedenken. Jegliche Eingriffe, etwa bei einem neuen Anbau an die Scheune, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Die geplanten Höhen und Kubaturen im geschützten Umgebungsbereich könnten ebenfalls kritisch sein. Auch wenn die Bebauung auf maximal zwei Geschosse beschränkt ist, so stellt sich schon

die Frage, wie man bei einem Gebäude mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von z.B. 11 Meter (hier z.B. 14 minus 3 = 11 Meter) überhaupt erreichen könnte, denn rein rechnerisch müsste dann ein Geschoss 5,50 Meter hoch werden. Überhaupt stellt sich die Frage, ob maximale Gebäudehöhen von 14 und 15 Meter noch bestandsorientiert sind bzw. ob sich diese in die Umgebung einfügen würden. In Hinblick auf die Höhenfestsetzungen tragen wir daher vorläufig erhebliche Bedenken vor. Wir bitten darum zu belegen, dass sich derartige Baukomplexe tatsächlich in die Umgebung einfügen würden und damit auch keine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung der Kirche auslösen würden. Gegebenenfalls können wir dann unsere erheblichen Bedenken zurückstellen.

Herr Ohnmacht vom Planungsbüro wird die Höhenangaben nochmals überprüfen und ggfs. anpassen.

2. Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des historischen Altorts und somit in der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Schörzingen“ (ADAB-Id. 103554306 Arch.). Schörzingen wurde in mittelalterlichen Urkunden als Scercingas, Scarcingas, Scerzinga und Scarzo bezeichnet. Die Ortsnamenendung spricht für eine Entstehung im Laufe des 5. bis 7. Jahrhunderts. Ein alamannisches Reihengräberfeld des 6.-7. Jahrhundert auf dem "Katzenbol" sowie die St. Gallus Kirche weisen ebenfalls auf eine frühe Gründung der Siedlung hin. St. Gallen erhielt bereits 785 Schenkungen in Schörzingen. Eine weitere Schenkung im Jahr 817 durch Kaiser Ludwig den Frommen belegt zudem karolingisches Königsgut am Ort. Schörzingen gehörte zur Grafschaft Hohenberg. Ein Ortsadel ist vom 13. bis zum 15. Jahrhundert nachgewiesen.

Im Areal des Bebauungsplans können sich archäologische Befunde und Funde zur frühen Geschichte Dorfes Schörzingen erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind und deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. Dies gilt umso mehr, als dass das Areal unmittelbar westlich der auf frühmittelalterliche Wurzeln zurückgehenden Kirche St. Gallus liegt. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.

Herr Ohnmacht hat mit der Denkmalschutzbehörde gesprochen. Diese möchte offenbar die Erdarbeiten etc. selbst überwachen und nicht - wie bei den Ausgrabungen im Birkenweg – einem Fachbüro überlassen. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass dies zeitlich eher schwierig werden wird.

Die Verwaltung wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Erdarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Bodengrunduntersuchungen etc. beantragen.

B) Auszug aus der Stellungnahme des Naturschutzes

... Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskulissen und von gesetzlich geschützten Biotopen. Allerdings war das Areal bis vor kurzem durch einen Streuobstbestand geprägt. Das Planungsbüro geht davon aus, dass der betroffene Streuobstbestand lediglich eine Fläche von 1200m² umfasst bzw. umfasst hatte.

Dieser Einschätzung folgt die Untere Naturschutzbehörde nicht. Wir gehen nach Überprüfung vor Ort und nach Abgleich auch mit früheren und älteren Luftbildern davon aus, dass der Streuobstbestand vor der Rodung zahlreicher Bäume, die vor kurzem stattgefunden haben muss, deutlich über der Größe von 1500m² gelegen hat. Deshalb kommt nach unserer Einschätzung die Neuregelung entsprechend §33a NatSchG zum Tragen. Das bedeutet, dass entsprechend des Eingriffs ein gleichwertiger Streuobstbestand geschaffen werden muss. Aufgrund des Alters des früher hier vorhandenen Bestands und des zu berücksichtigenden „Time-Lags“ wird eine Kompensation im Faktor von mindestens 1 zu 2 notwendig werden. Wir gehen hier von einer Größe von mind: ca. 1600m² aus. Somit liegt der Ausgleichsbedarf bei mindestens 3000m² neuer Streuobstfläche.

Zur Verifizierung dieser Einschätzung sind wir gerne bereit Luftbildauszüge zur Verfügung zu stellen.

Artenschutz

Die Artenschutzbelange wurden in Form einer Habitatpotenzialanalyse behandelt.

Nachdem hier bereits zahlreiche Bäume „abgeräumt“ wurden, ist eine Abarbeitung des Artenschutzes in Form einer „worst-case“ Betrachtung notwendig.

Vorzeitige Rodungen die durchgeführt wurden, um möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern, haben immer zur Folge, dass für betroffene Areale eine „worst-case Betrachtung“ erfolgen muss. Ein ähnlich gelagerter Fall in Schörzingen vor wenigen Jahren hatte dazu geführt, dass ebenfalls eine solche Untersuchung notwendig geworden war. Insofern verwundert es uns, dass hier erneut „vollendete Tatsachen“ geschaffen wurden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass hier schützenswerte Arten vorgekommen sind, deren Lebensräume beseitigt wurden.

Die Abarbeitung des artenschutzfachlichen Kapitels muss daher nachgebessert und ergänzt werden. ...

Herr Ohnmacht prüft zurzeit die Stellungnahme des Naturschutzes. Die Forderung der Naturschutzbehörde, eine Ausgleichsfläche von mindestens 3.000 m² für die Anlegung eines neuen Streuobstbestands scheint allerdings überhöht zu sein.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortschaftsrat nimmt die Stellungnahmen von Denkmalpflege und Naturschutz zur Kenntnis. Sobald Erkenntnisse dazu vorliegen, möchte der Ortschaftsrat informiert werden. In diesem Zusammenhang auch über die weiteren eingegangenen Stellungnahmen.
2. Das Planungsbüro und die Verwaltung werden gebeten, das Bebauungsplanverfahren mit Nachdruck weiter zu verfolgen und zu prüfen ob die Durchführung von Sondagen nicht durch einen privaten Anbieter erfolgen kann.

Anlagen

Stellungnahme Denkmalpflege
Stellungnahme Naturschutz