

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Notwendigkeit der Planaufstellung	2
II.	Geltungsbereich und Bestand	2
III	Vorhandene Planungen / Untersuchungen	3
III.1	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein	3-4
III.2	Geotechnische Voruntersuchung	4
III.3	Altlasten	4
III.4	Kampfmittel	4
III.5	Grundwasserschutz	5
III.6	Hochwasserschutz	5
IV.	Planinhalt	6
V.	Städtebauliche Konzeption	6
VI.	Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen	6
VI.1	Verkehrerschließung	6
VI.2	Versorgung	7
VI.3	Entsorgung	7
VII.	Grünflächen und Gestaltung der Freiräume	7
VIII.	Realisierung und Flächenübersicht	7
Umweltbericht		
1	Rechtsgrundlagen	8
2	Ziele und Zweck der Planung	8
3	Merkmale des Vorhabens	8
4	Planungsalternativen	8
5	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	9
5.1	Schutzgut Mensch	9
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
5.3	Schutzgut Klima und Luft	10
5.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	10
5.5	Schutzgut Boden	10
5.6	Schutzgut Wasser	11
5.7	Kultur und Sachgüter	13
5.8	Landschaft und Erholung	13
5.9	Zusammenfassung der Wechselwirkungen und der Auswirkungen	14
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
7	Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes	19
7.1	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	19
7.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	19
7.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
8	Zusammenfassung des Umweltberichtes	20
9	Anhang	21

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Gewerbebetrieb "Jaeniche" in Kehl-Leutesheim plant die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes. Die Erweiterung ist notwendig, um die Produktion auszuweiten und um die Produktionsprozesse neu zu strukturieren. Auf diese Weise wird der Standort für die Zukunft gesichert.

II. Geltungsbereich und Bestand

Das etwa 4,2 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang Kehl-Leutesheims an der Kreisstraße K5365 (Bodersweierer Straße). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den bestehenden Gewerbebetrieb, einen Teil der angrenzenden Wohnbebauung sowie Flächen, auf denen die Errichtung eines betriebszugehörigen Wohngebäudes und Mitarbeiterparkplätze geplant sind.

Abb. 1 Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

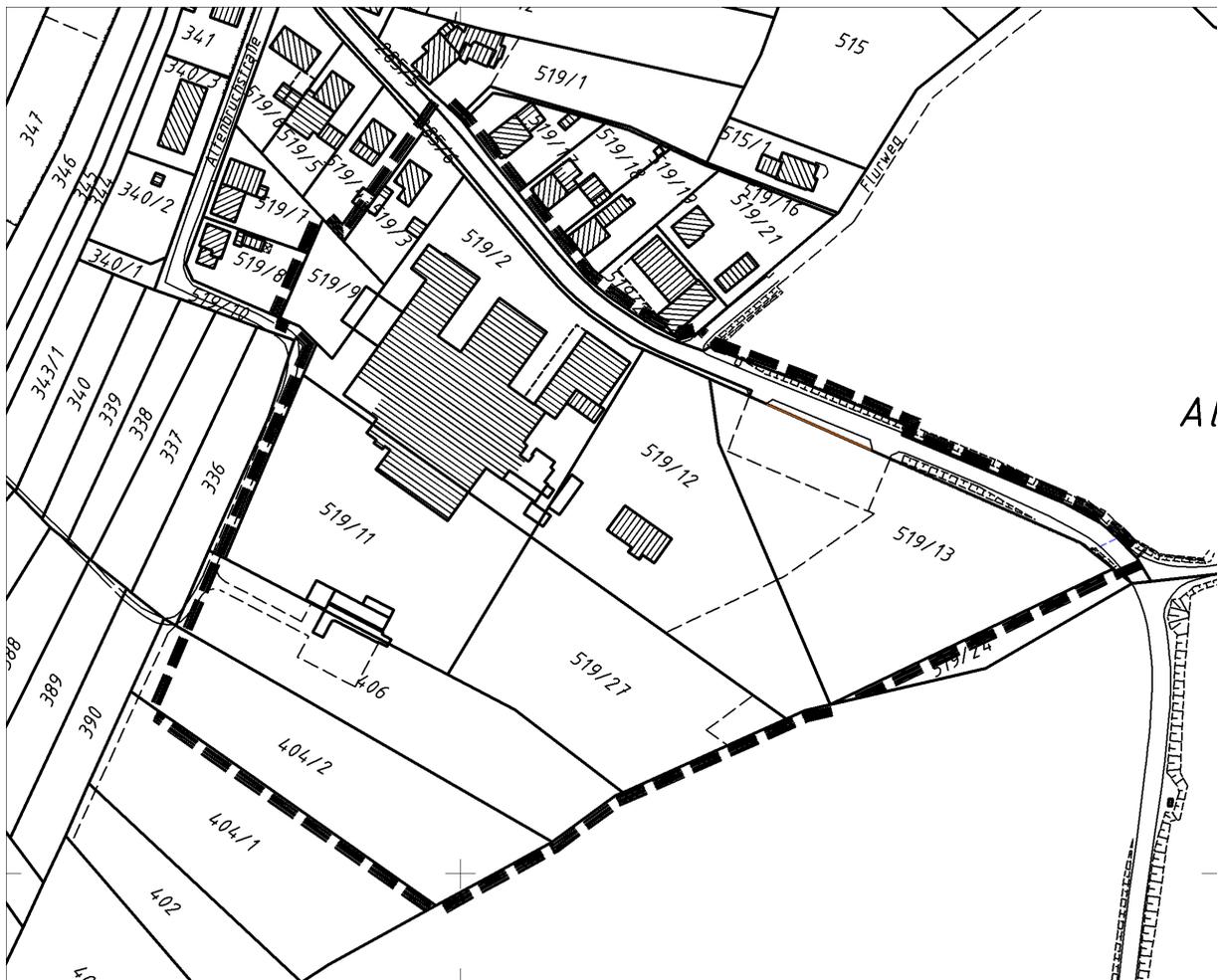
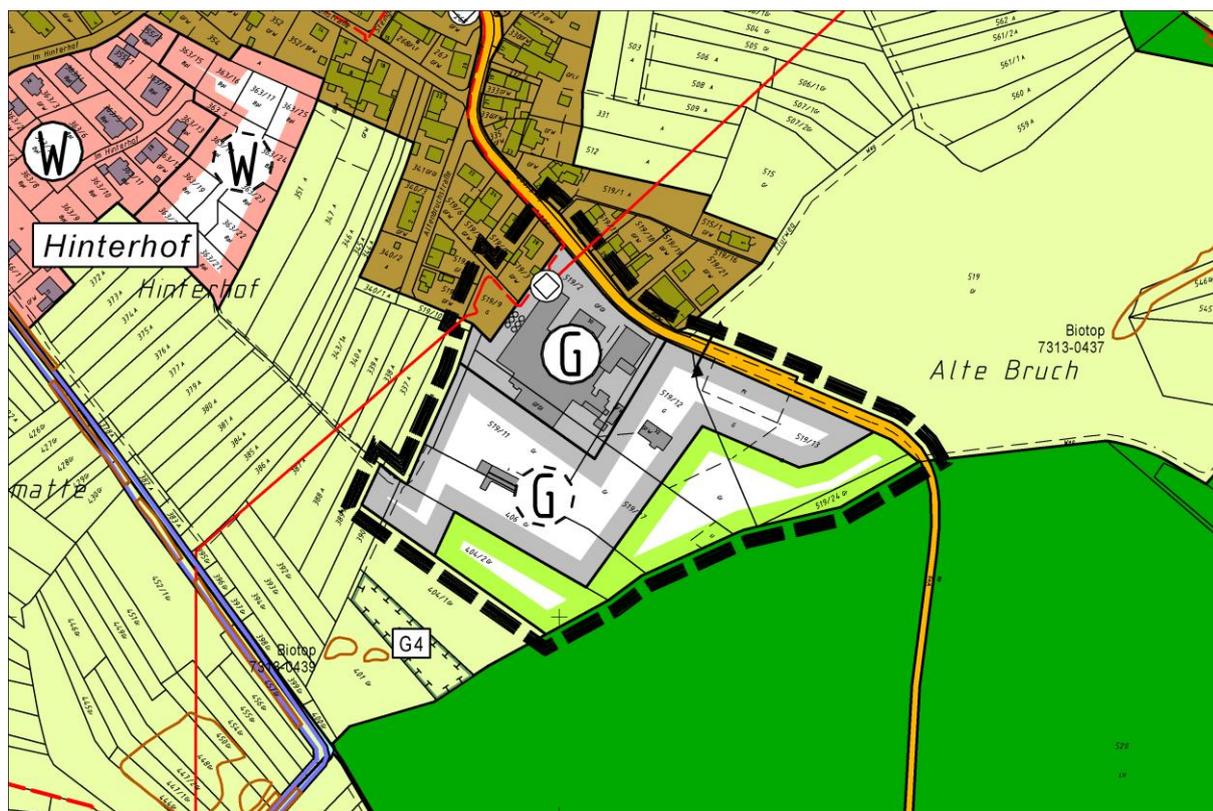


Abb. 3 vorgesehene Flächennutzungsplanänderung



III.2 Geotechnische Voruntersuchung

Unter lehmigem Auensand stehen als Baugrund vermutlich kiesige Ablagerungen des Rheins an. Das Grundwasser ist Bauwerksrelevant.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt, eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsuntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen. Bedenken gegen das Vorhaben bestehen nicht. Die Untersuchung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

III.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach Aussage des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

III.4 Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung zwecks militärischer Altlastenerkundung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Weitere Maßnahmen werden nicht als notwendig erachtet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart allerdings nicht gegeben werden. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen.

III.5 Grundwasserschutz

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz äußert bezüglich des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

III.6 Hochwasserschutz

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22.12.2003 wurden in § 80 die "hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich" definiert.

Gemäß Absatz 1 sind dies Flächen, die

1. bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder

2. die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

In Gebieten ohne oder mit geringeren als gegen fünfzigjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen gilt:

Für Neuanlagen/ wesentliche Änderungen bei bestehenden Anlagen:

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) sind nach fachtechnischen Abgrenzungen zu erfüllen.

Für bestehende Anlagen:

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind 10 Jahre nach der fachtechnischen Abgrenzung und Auslegung der Karten zu erfüllen.

In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein fünfzigjähriges bis zu einem geringeren als hundertjährlichen Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufen B,C und D:

Für Neuanlagen/ wesentliche Änderungen bei bestehenden Anlagen:

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe D:

Für Neuanlagen

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

Das Plangebiet liegt nach Einschätzung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet für 100-jährige Hochwasserereignisse. Das Plangebiet wird gemäß §9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als hochwassergefährdeter Bereich im Innenbereich gekennzeichnet. Neuanlagen zum Um-

gang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach §6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

IV. Planinhalt

Im Bebauungsplan werden Aussagen zu der Gliederung der Gewerbegebietsflächen sowie den privaten Grünflächen im Planbereich getroffen. Weiterhin werden Schallkontingente zur Lärmreduzierung gegenüber den angrenzenden Wohngebieten sowie Maßnahmen zum Ausgleich der neu zu versiegelnden Flächen festgesetzt.

V Städtebauliche Konzeption

Art der Nutzung:

Das Gewerbegebiet unterteilt sich in eine Fläche, auf welcher die eigentliche gewerbliche Nutzung stattfindet, und zwei kleineren Teilflächen im Süden und Osten des Plangebietes, welche die Möglichkeit der Neuerrichtung des abzubrechenden Wohnhauses sowie die Verlagerung der bestehenden Pferdeställe ermöglichen sollen. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl wird zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Gewerbegebiet und im Mischgebiet ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten jeglicher Art, da die Gewerbegebietsflächen für Nutzungen vorbehalten werden sollen, die speziell in diesem Gebietstyp zulässig sind. Der Bereich zwischen der Gewerbegebietsfläche und dem Waldgebiet "Alte Bruch" wird als private Grünfläche, die bestehende Wohnbebauung als Mischgebietsfläche gemäß ihrer derzeitigen Nutzung ausgewiesen.

Maß der Nutzung:

Die Grundflächenzahl für das uneingeschränkte Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt, um ein größtmögliche Nutzfläche zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl für die eingeschränkten Gewerbegebietsbereiche beträgt 0,6, da in diesem Bereich lediglich betriebszugehörige Wohnnutzungen sowie Stallungen für Pferdehaltung zu Hobbyzwecken zugelassen werden. Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, um die bestehende Nutzung nicht einzuschränken.

VI Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

VI.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Bodersweierer Straße (Kreisstraße K5365). Die Anlieferung wird aus Lärmschutzgründen auf die Ostseite des Betriebsgebäudes verlegt. Hierzu wird eine neue Zufahrt von der Kreisstraße außerhalb der Ortschaft angelegt. Um den Lieferverkehr vom Mitarbeiterverkehr des Parkplatzes zu trennen, erhält dieser ebenfalls eine eigene Zufahrt. Die bestehende Zufahrt zum existierenden Wohnhaus entfällt. Das neue Wohnhaus wird über eine zukünftige Privatstraße über das Firmengelände erschlossen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert werden.

Die überbaubaren Flächen halten einen 30 m - Abstand zum Wald ein, um zu vermeiden, dass bei Waldarbeiten für Verkehrsflächen eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht entsteht. Weiterhin soll durch den Abstand die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt im angrenzenden Waldgebiet möglichst gering gehalten werden.

VI.2 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom erfolgt über die Bodersweierer Straße sowie über die Altenbruchstraße.

VI.3 Entsorgung

Das Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation in der Bodersweierer Strasse sowie in der Altenbruchstrasse abgeführt werden.

Das Regenwasser wenig belasteter Flächen (Dächer) kann auf dem Grundstück versickert werden oder nach Rückhalt in Regenrückhaltebecken mit Drosselabfluss von maximal 37 l/s an die Kanalisation abgegeben werden. Im Falle der Versickerung sind Notüberläufe an die Kanalisation vorzusehen.

Die Niederschläge auf den versiegelten Verkehrsflächen müssen in die Kanalisation abgeleitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss mit dem Landratsamt abgestimmt werden, ob ein Sicherheitsschacht oder eine Schmutzfangzelle notwendig ist.

Das neue Betriebswohngebäude und die Stallungen können an die Leitungen in der Altenbruchstrasse angeschlossen werden oder wie das bestehende Wohngebäude entwässert werden. Regenwasser kann an die Rückhaltung auf dem Firmengelände angeschlossen werden und dort versickern oder gedrosselt abfließen. Schmutzwasser muss ggf. über eine Druckleitung angeschlossen werden.

VII Grünflächen und Gestaltung der Freiräume

Die bestehenden privaten Grünflächen werden durch die Erweiterung teilweise überbaut. Der bestehende Baumbestand im Bereich der neuen Zulieferung soll soweit wie möglich geschont werden. Ausgleichmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes.

VIII Realisierung und Flächenübersicht

private Grünflächen	12.728m ²
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	663m ²
Gewerbegebiet	19.782m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet	3.287m ²
Mischgebiet	1.683m ²
Verkehrsflächen	2.767m ²
gesamt :	40.910m²

Umweltbericht

1 **Rechtsgrundlagen** in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

§ 2 Abs.4 BauGB

§ 2a BauGB

Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Zur Standortsicherung soll der Gewerbebetrieb "Jaeniche" in Kehl-Leutesheim in südlicher Richtung erweitert werden. Hierzu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich bereits zum Großteil als gewerbliche Bauflächen aus, muss jedoch in Teilbereichen ebenfalls im Parallelverfahren angepasst werden.

3 **Merkmale des Vorhabens**

Die Firma "Jaeniche" produziert Kunststoffprodukte im Spritzgussverfahren. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Betriebsgebäude durch verschiedene An- und Umbauten zu einer Ansammlung unterschiedlicher Gebäudeteile entwickelt, die den Anforderungen an moderne Betriebsabläufe nicht mehr gerecht wird und deshalb neu strukturiert und erweitert werden soll. Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll auch die Anlieferung, die bisher Anlass für Beschwerden seitens der unmittelbaren Anwohner war, auf die dem Ortsteil abgewandten Seite des Betriebsgebäudes verlagert werden. Hierzu muss ein bestehendes Betriebswohngebäude abgerissen werden, welches eventuell südlich des Firmengeländes neu errichtet werden soll. Ebenfalls für die Erweiterung verlegt werden müssen die privaten Pferdeställe der Betriebsinhaber. Diese sollen neben dem neuen Wohnhaus wieder errichtet werden.

Weiterhin wird die Siloanlage, in denen Kunststoffgranulat gelagert wird, nach Süden verlagert. Hierdurch können die störenden Lärmbeeinträchtigungen, die durch das Beschicken der Behälter entsteht, gegenüber der bestehenden Wohnbebauung gemindert werden.

4 **Planungsalternativen**

Der bestehende Betrieb liegt zwischen dem direkt angrenzenden östlichen Ortsrand von Kehl-Leutesheim und dem Waldstück "Alte Bruch" mit vorgelagerter Streuobstwiese. Eine großflächige Erweiterung kann aus diesem Grund lediglich nach Süden erfolgen. Alternativ zur Verlagerung der Anlieferung könnte diese am derzeitigen Standort bestehen bleiben, allerdings mit der Folge, dass die vorhandenen Störungen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch anderweitige Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden müssen. Zudem müsste ein Teil des bestehenden Betriebsgebäudes abgerissen werden, um Raum für die erhöhte Lieferkapazität zu schaffen. Dieser Gebäudeteil kann bei der derzeitigen Variante als Technologiezentrum weitergenutzt werden, welches sich zur Zeit auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße befindet. Durch die Verlagerung dieser Nutzung auf das Betriebsgelände kann wertvolle Bausubstanz erhalten bleiben und die Mitarbeiter vor unnötigen Querungen der Straße geschützt werden.

Nullvariante:

Da der Betrieb sich erweitern will, würde die Firma bei einem Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen sehr wahrscheinlich abwandern und unter hohem Kostenaufwand an anderer Stelle ein neues Betriebsgebäude errichten. Da der Familienbetrieb in Leutesheim verwurzelt ist und eine Verlegung nicht im Interesse der Stadt Kehl liegt, wird diese Option verworfen.

5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Durch die geplante Bebauung des Geländes sind Auswirkungen sowohl in der Bauphase als auch durch die Nutzung zu erwarten. Während in der Bauphase benachbarte Bereiche überwiegend durch Emissionen, Verlärmung, optische Beunruhigungen und ggf. Erschütterungen betroffen sind, entstehen durch die Nutzung auf dem Gebiet Störungen durch Verkehr und geringfügige Emissionen durch Hausbrand. Durch die Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt und größere Bereiche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

5.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen für die Menschen entstehen überwiegend durch Schallemissionen des Betriebes und durch den Lieferverkehr. Insbesondere die Beschickung der Siloanlagen mit Granulat führte in der Vergangenheit immer wieder zu Beschwerden der Nachbarn. Durch die Verlegung der Siloanlagen nach Süden und der Anlieferung nach Osten werden diese Emissionen soweit wie möglich von der bestehenden Wohnbauung entfernt.

Das gesamte uneingeschränkte Gewerbegebiet wird einer flächenbezogenen Schallkontingentierung unterzogen, um die als Mischgebiet einzustufende angrenzende Bebauung vor unzulässigen Lärmüberschreitungen zu schützen.

Bewertung

Die Situation für die direkten Anwohner wird durch die geplante Maßnahme hinsichtlich der bestehenden Emissionen verbessert. Beeinträchtigungen sind nach wie vor durch den Lieferverkehr auf der Bodersweierer Straße zu erwarten, allerdings entfallen die bisherigen Rangiergeräusche bei der Ein- und Ausfahrt von und zum Firmengelände innerhalb der Ortschaft. Die Schallkontingentierung garantiert dem Betrieb Planungssicherheit und der umgebenden Bebauung ausreichenden Schutz vor Betriebslärm.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Fläche des geplanten Erweiterungsbaues befinden sich zahlreiche Obstgehölze sowie eine Grünlandfläche. Die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere wird laut Landschaftsplan als mittel eingestuft. Den relativ intensiv genutzten Flächen mit überwiegend Niederstammobst kommt eine eingeschränkte Bedeutung zu, die Grünlandfläche besitzt eine hohe Bedeutung in Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Waldgebiet.

Bewertung

Durch den Wegfall von Grünlandbereichen und gehölzgeprägten Flächen erfolgt eine Wertminderung der Flächen. Die ökologisch besonders wertvollen Flächen liegen allerdings südlich der geplanten Erweiterung und werden von dem Vorhaben nicht be-

rührt. Allerdings kann es zu Störungen waldbewohnender Tierarten durch die heranreichende Bebauung, Lärmemissionen, Bewegungsunruhe etc. kommen.

5.3 Schutzgut Klima und Luft

Die Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlung wird gemäß Landschaftsplan als mittel eingestuft, bei Winden aus südlichen Richtungen besitzt der Bereich eine Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsfläche.

Die Bedeutung für die Frischluftbildung ist hoch, für die Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft besitzt der grünland- und gehölzgeprägte verdunstungsaktive Bereich zusammen mit dem Waldgebiet "Alte Bruch" eine hohe Bedeutung.

Bewertung

Durch das Vorhaben ist voraussichtlich nur eine mäßige Behinderung der Durchlüftung angrenzender Siedlungsflächen zu erwarten. Es ist jedoch mit einer deutlichen Verminderung der Frischluftbildung im Zusammenhang mit potentieller Überwärmung aufgrund des voraussichtlich hohen Versiegelungsgrades zu rechnen. Die Verdunstungsaktiven Flächen befinden sich allerdings südlich des geplanten Vorhabens und werden von der Maßnahme nicht direkt berührt.

5.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild ist durch ein naturraumtypisches Nutzungsmosaik geprägt, allerdings mit einem geringen Anteil vertikaler Elemente. Durch den angrenzenden Gewerbebetrieb besteht allerdings bereits eine visuelle Vorbelastung.

Bewertung

Die geplante Erweiterung greift zwar weiter in die Landschaft ein, das Gesamtbild des bisher sehr heterogenen Gebäudekomplexes wird durch jedoch die Erweiterung besser zusammengefasst und optisch aufgewertet

5.5 Schutzgut Boden

Die Bedeutung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen wird gemäß Landschaftsplan als gering eingestuft, es handelt sich um eine Fläche mit mittlerer bis schlechter Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung. Geeignet ist der Boden als Grünlandstandort.

Die Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation wird überwiegend als mittel eingestuft, als hoch jedoch in den feuchteren, waldnahen Bereichen.

Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Plangebietes liegen nach Aussage des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Kampfmittel werden ebenfalls nach einer Luftbilduntersuchung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Plangebiet nicht vermutet. Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden.

Flächeninanspruchnahme

Neu versiegelbare Fläche Gewerbegebiet: **8.408 m²**

Bewertung

Veränderung der Bodenfunktionen- und der Struktur

Weite Teile des Plangebietes werden großflächig versiegelt und natürlich gelagerte Böden mit einer mittleren bis hohen Lebensraumfunktion umgelagert und verdichtet.

Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs

Eine Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ist durch den hohen Versiegelungsgrad zu befürchten. Ein Eintauchen des neuen Baukörpers in das Grundwasser ist zu vermeiden. Qualitativ hochwertige Böden werden versiegelt, die Deckschichtenmächtigkeit reduziert.

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Durch das Vorhaben wird eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbare Fläche in gewerblich genutzte Fläche umgewandelt.

Verlust an Rohstoffen, Überbauung und Zerschneidung von Rohstoffvorkommen

Gemäß dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind rohstoffgeologische Belange durch die Planung nicht berührt. Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

5.6 Schutzgut Wasser

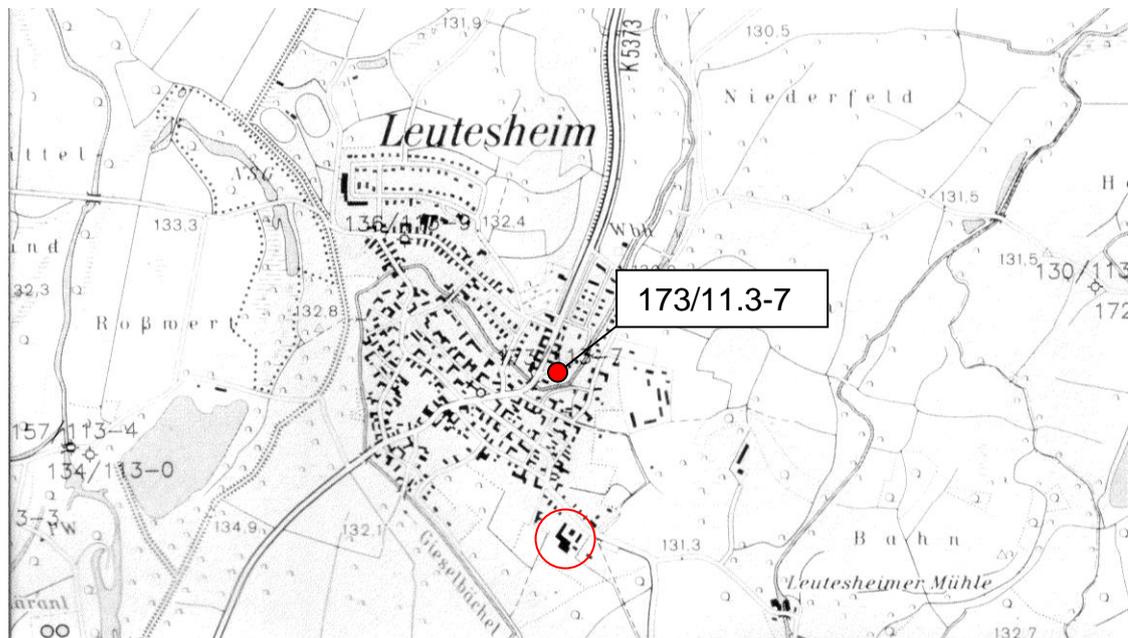
Grundwasserschutz

Die Bedeutung der Fläche als Bereich mit erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als mittel eingestuft, allerdings mit einer höheren Bedeutung in den walddahen feuchten Gebieten.

Im Rahmen der Planungen zum Integrierten Rheinprogramm (IRP) ist vorgesehen nördlich von Leutesheim den Rückhalteraum Freistett zu verwirklichen. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der räumlichen Nähe von Leutesheim zu dem vorgesehenen Rückhalteraum Freistett sich im Zuge möglicher Retentionsmaßnahmen die binnenseitigen Grundwasserstände zeitweilig erhöhen können. Aus diesem Grund muss gewährleistet sein, dass die geplanten Baumaßnahmen die in der Regel als vorbeugenden Grundwasserschutz gemachten Vorgaben nicht unterschreiten. Die Kellersohlenhöhe ist deshalb über dem maximalen Grundwasserstand anzuordnen bzw. die Bauteile unterhalb des maximalen Grundwasserstandes sind wasserdicht auszubilden.

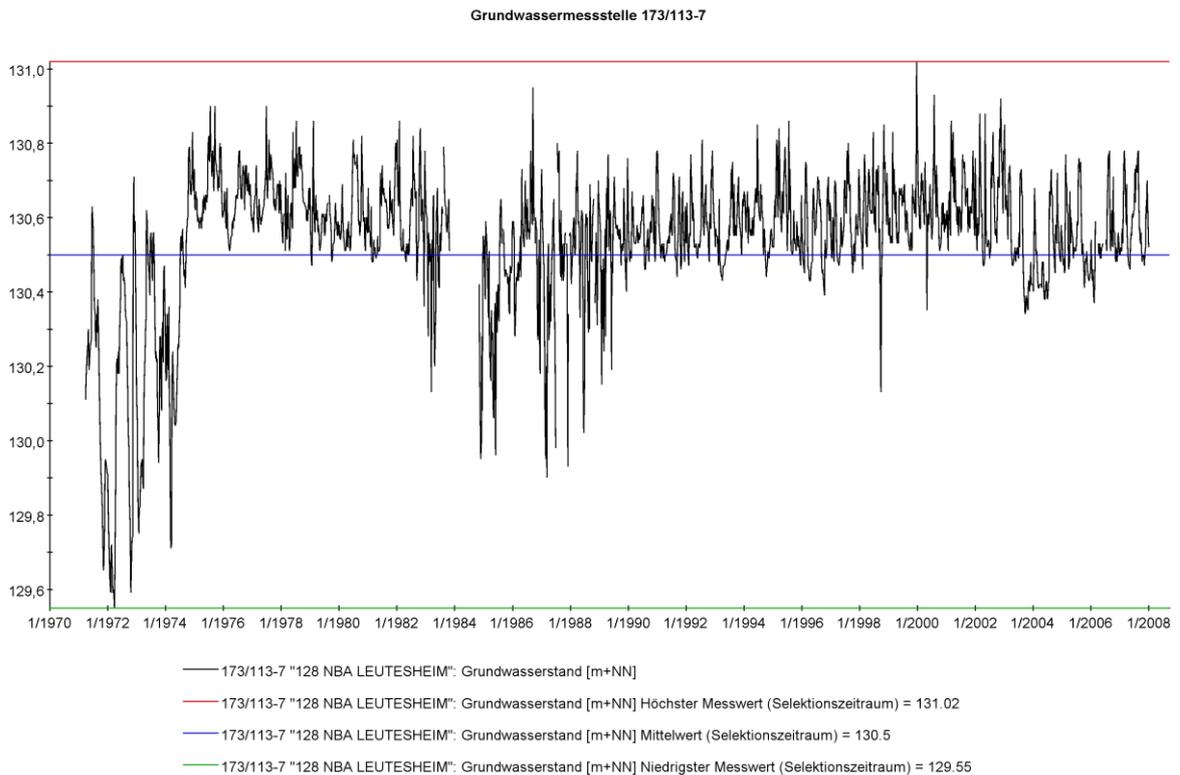
Für das Gewerbegebiet Jaeniche müssen die Grundwasserstände der Grundwassermessstelle 173/113-7 um ca. 50 cm angehoben werden.

Abb. 4



Der an der Messstelle 173/11.3-7 gemessene mittlere Grundwasserstand liegt bei 130.5 (m+NN).

Abb. 5



Hochwasserschutz

Nach Aussage der Technischen Dienste Kehl liegt das Gebiet nicht in einem Überschwemmungsbereich im Innenbereich. Zusätzliche Schutzmaßnahmen müssen aus diesem Grund nicht durchgeführt werden.

Bewertung

Gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan könnte durch den hohen Versiegelungsgrad eine großflächige Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht mehr gewährleistet sein. Es wird befürchtet, dass es zu einer deutlichen Veränderung der Abflussverhältnisse und der Grundwasserneubildungsrate kommt.

Die Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe wird als hoch eingestuft.

5.7 Kultur und Sachgüter

Auf der Vorhabensfläche sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

Bewertung

Die Bestandsgebäude besitzen keine baukulturelle Bedeutung und können ohne Bedenken umgebaut und erweitert werden.

5.8 Landschaft und Erholung

Die Bedeutung für die Erholung im Wohnumfeld wird als mittel eingeschätzt, der Bereich wird aufgrund der schlechten Zugänglichkeit eher selten frequentiert und ist durch den bestehenden Gewerbebetrieb vorbelastet.

Bewertung

Durch die Maßnahme wird die Erholungsfunktion im Plangebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.

5.9 Zusammenfassung der Wechselwirkungen

Tab. 1: Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Schutzstatus	Zustand	Empfindlichkeit
Boden	gegeben	Grünlandstandort mittlere bis schlechte Eignung für Ackerbau Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen	mittel gering gering
Wasser	gegeben	mittlere bis hohe Bedeutung für Grundwasserverschmutzung	hoch
Klima und Luft	gegeben	mittlere Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlung Bedeutung für die Frischluftbildung hoch in Verbindung mit den waldnahen Feuchtgebieten	gering mittel
Arten und Lebensräume	gegeben	eingeschränkte Bedeutung der Flächen mit Niederstammobstbäumen hohe Bedeutung der Grünlandfläche in Verbindung mit dem Waldgebiet	gering hoch
Mensch	gegeben	Lärmimmissionen	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht vorhanden		
Landschaftsbild und Erholung	gegeben	Landschaftsbild vorbelastet durch Bestand mittlere Bedeutung für die Naherholung	gering gering

Tab. 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Wirkfaktoren	Intensität	Maßnahmen
Boden	baubedingt: Flächeninanspruchnahme von natürlich gelagertem Boden	hoch	erforderlich
	Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	anlagebedingt: Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von natürlich gelagertem Boden	erheblich	erforderlich
Wasser	baubedingt: Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	anlagebedingt: Flächenversiegelung mit Veränderung der Abflussverhältnisse und der Grundwasserneubildungsrate	mittel	erforderlich
	betriebsbedingt: Schadstoffeinträge in das Grundwasser	mittel	erforderlich
Klima und Luft	baubedingt: Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	anlagebedingt: Verlust von unversiegelten Flächen	mittel	erforderlich
	betriebsbedingt: Schadstoffemissionen durch Verkehr	gering	keine erforderlich
Arten und Lebensräume	baubedingt: Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	anlagebedingt: Wegfall von Grünlandbereichen und gehölzgeprägten Flächen	mittel	erforderlich
	betriebsbedingt: Schadstoff- und Schallemissionen durch Verkehr und dem Betrieb	mittel	keine erforderlich
Landschaftsbild und Erholung	anlagebedingt: Minderung der Wohnumfeldqualität	gering	keine erforderlich
Mensch	baubedingt: Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	anlagebedingt: Verlust von unversiegelten Flächen Minderung der Wohnumfeldqualität	gering gering	keine erforderlich keine erforderlich
	betriebsbedingt: Schadstoff- und Schallemissionen durch Verkehr	mittel	erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine vorhanden		

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

06.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Durch die Neuordnung der störenden Elemente Anlieferung und Silolager wird die Belastung für die Anwohner reduziert.

M 1 Festsetzung einer Schallkontingentierung

Durch die Schallkontingentierung kann die zulässige Lärmemission gezielt gesteuert werden. Durch die Schallkontingentierung wird jedem Quadratmeter des Gewerbegebietes ein zulässiges Schallkontingent zugewiesen. Die Summe aller Schallkontingente ergibt den Höchstwert, den der Lärm an den schutzwürdigen Gebäuden maximal betragen darf. Auf diese Weise wird auch bei einer eventuellen Aufteilung des Betriebes in unterschiedliche Firmen gewährleistet, dass jedem Betrieb ein ausreichend großes Schallkontingent zur Verfügung steht.

Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Erweiterung entstehen für die Tierwelt vor allem Beeinträchtigungen durch den Wegfall von Flächen mit mittlerer ökologischer Bedeutung sowie durch Lärmemissionen.

T 1 Ausweisung einer kompakten Baufläche

Ein Ausufer in die Landschaft soll auf diese Weise verhindert werden.

T 2 Einhalten eines Mindestabstandes von 30 m zwischen den Gebäuden und dem Waldgebiet

Störungen durch Bewegungsunruhe oder Lärm sollen durch diese Maßnahme gemindert werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

Die Neuversiegelung von Boden kann grundsätzlich nur durch den Rückbau bisher schon versiegelter Flächen vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden. Boden beanspruchende Baumaßnahmen müssen deswegen weitestgehend minimiert werden. Zur Vermeidung und Minderung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Eingriffe stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

B 1 Reduzierung der Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

Begründung: Der Flächenbedarf und die damit verbundene Versiegelung wird stark reduziert.

B 2 Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.

Begründung: Die Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und damit der Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässergrundes mit den genannten, in den anfallenden Konzentrationen toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf den Einsatz dieser Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden.

B 3 Sicherstellung der umweltverträglichen Verwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Geltungsbereichs.

Begründung: Bei der Verwendung des Bodens können sich im Zuge des Baus bisher nicht absehbare Veränderungen ergeben, die es erfordern, flexibel zu reagieren. Externe Verwendungen werden daher mit der Stadt Kehl und dem Landratsamt abgestimmt, die ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minderung festlegen.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung und Minderung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

W 1 Keine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenkanalisation. Das Regenwasser muss entweder auf dem Grundstück versickert und lediglich ein Not-

überlauf in das vorhandene Kanalnetz vorgesehen werden oder das Regenwasser muss zurückgehalten und gedrosselt in das Kanalnetz abgegeben werden

Begründung: Die natürliche Reinigung durch die Oberflächenversickerung soll möglichst gewährleistet bleiben. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, muss das Wasser gedrosselt abgeführt werden, um das Kanalnetz nicht zu überlasten.

- W 2 Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.

Begründung: Die Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und damit der Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässerschlamms bzw. des Klärschlammes mit den genannten, in den anfallenden Konzentrationen toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht des Einsatzes dieser Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden.

- W 3 Hinweis, dass es sich bei dem Plangebiet um ein hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich handelt und dass Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 VAWS gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden müssen.

Begründung: Das Landratsamt geht davon aus, dass es sich bei dem Plangebiet um einen hochwassergefährdeten Bereich im Innenbereich handelt, welches mindestens gegen ein hundertjährliches Hochwasserereignis gesichert werden muss.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima und Luft

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Lokalklima sind folgende Maßnahmen geplant:

- K 1 Die Dachflächen des Erweiterungsbaus werden begrünt oder für die Gewinnung von Solarenergie genutzt.

Begründung: Durch die Begrünung sowie die Nutzung der Solarenergie wird die Wärmeentwicklung vermindert. Durch die Begrünung wird zudem das anfallende Regenwasser zurückgehalten.

Maßnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- L 1 Eingrünung des geplanten Gebäudes nach Westen.

Begründung: Durch die Eingrünung des Betriebsgebäudes wird dessen Wahrnehmung als Fremdelement in der Landschaft reduziert.

Zusammenfassung der Maßnahmen

Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgüter	notwendige Maßnahmen	Wirkungseffekt aller Maßnahmen
Mensch	Schallkontingentierung	hoch
Pflanzen und Tiere	Kompakte Bauweise Einhalten eines Schutzabstandes von 30 m zum Waldgebiet	mittel mittel
Boden	Reduzierung der Verkehrsflächen Vermeidung von Blei-, Zink- und Kupfermaterialien umweltverträgliche Verwendung des Oberbodens	mittel
Wasser	keine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation, sondern Versickerung Vermeidung von Blei-, Zink- und Kupfermaterialien Verzögerung des Abflusses durch Dachbegrünung Hinweis auf hundertjähriges Überschwemmungsgebiet	hoch
Klima und Luft	Begrünung der Dachflächen / Solarenergienutzung	mittel
Landschaftsbild und Erholung	Eingrünung des Gebietes	hoch

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sollen gleichwertig und möglichst in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs erfolgen.

Da nach Anwendung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit bestehen bleibt, muss für die Kompensation des Eingriffs ein externer Ausgleich stattfinden.

Für die Kompensation der mit der Ausweisung von Bauflächen verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Schutzgut Boden wird daher die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan genannte Maßnahme G4 herangezogen. Entsprechend den dort gemachten Empfehlungen ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 402 ein artenreiches Grünlandbiotop zu entwickeln. Das Grundstück wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Diese soll durch eine gelenkte Sukzession in eine artenreiche Grünlandfläche überführt werden. Hierzu ist die Ackerfläche mit einer Ansaatmischung aus standortheimischen Grünlandarten fachgerecht einzusäen. Entsprechend den Bestimmungen des baden-württembergischen Naturschutzgesetzes ist für die Begrünung von Flächen im Außenbereich ausschließlich

gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus der Region zu verwenden (Herkunftsgebiet 6, Oberrheingraben). Praktische Hinweise liefert das Merkblatt Nr. 6 "Landschaftspflege - Gräser und Kräuter am richtigen Ort" aus der Reihe Fachdienst Naturschutz der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

Ferner ist eine Erhaltungspflege durch eine zweischürige jährliche Mahd durchzuführen (1. Mahdtermin nicht vor dem 01. Juni). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und entweder in den landwirtschaftlichen Stoffkreislauf einzubringen oder einer anderweitigen Verwertung zuzuführen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

Darüber hinaus wird im Westen des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in denen ca. alle 15 m ein mittelstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Der Pflanzstreifen muss darüber hinaus mit einheimischen Hecken und Sträuchern, bepflanzt werden.

Flächenberechnung:

versiegelbare Fläche neu

Gewerbegebiet:	8.045 m ² x 0,8	6.436 m ²
ingeschr. Gewerbegebiet:	3.297 m ² x 0,6	1.972 m ²
maximal versiegelbare Fläche gesamt:		8.408 m²
Ausgleichsfläche:		2.069 m²

7 Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes

7.1 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Durch die Planung werden keine grenzüberschreitenden Beeinträchtigungen erwartet.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Zur Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen auf Kulturgüter wird bei den geplanten Baumaßnahmen auf kulturhistorisch bedeutende Bodenfunde geachtet. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden entsprechende Funde bei der zuständigen Behörde angezeigt.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten internen Maßnahmen ist ein bis zwei Jahre nach Errichtung des Vorhabens und anschließend im drei- bis fünfjährigen Turnus sowie die externen Kompensationsmaßnahmen jährlich zu überprüfen.

7.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten beim Zusammenstellen dieser Unterlagen sind nicht aufgetreten.

8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Vorhaben führt zu erheblichen Eingriffen in die Natur und Landschaft. Insbesondere die Schutzgüter "Boden" und Wasser sind von der Maßnahme betroffen. So werden durch das Vorhaben große Flächen zusätzlich versiegelt. Um die Folgen dieses Eingriffs so gering wie möglich zu halten, muss das Regenwasser möglichst versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss das Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt in das Kanalnetz abgegeben werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen an anderer Stelle in Form von Anpflanzungen vorgenommen werden.

In Bezug auf die Versickerungsfähigkeit muss darauf geachtet werden, dass der Boden durch die Baumaßnahmen im unversiegelten Bereich nicht unnötig verdichtet wird. Um eine Verschmutzung des Bodens und des Wassers mit Schwermetallen zu vermeiden, werden für wasserableitende Bauteile Materialien wie Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Die Bauwerke sollen nicht in das Grundwasser eingreifen, hierbei ist vom höchsten gemessenen Grundwasserstand auszugehen. Die Anlagen müssen gemäß den besonderen Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) ausgeführt werden, da es sich bei dem Plangebiet um ein Überschwemmungsbereich im Innenbereich handelt.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Maßnahme nur geringfügig belastet. So kann es die Versiegelung zu mikroklimatischen Veränderungen kommen. Diese müssen durch Dachbegrünungen oder die Nutzung von Solarenergie sowie das Anpflanzen von verschattenden Bäumen gemindert werden. Luftbelastenden Emissionen sind überwiegend durch den Lieferverkehr zu erwarten.

Tiere und Pflanzen sind durch Einhaltung eines ausreichenden Abstands zum Waldgebiet vor übermäßigen Beeinträchtigungen zu schützen

Beeinträchtigungen des Menschen entstehen vor allem durch den Lieferverkehr auf der Bodersweierer Straße und im Bereich der bestehenden Anlieferung. Durch die Verlagerung der Anlieferung nach Osten sowie störender Siloanlagen auf die Südseite des neuen Gebäudes werden die Schallemissionen reduziert.

Beeinträchtigungen für die Naherholung sind wegen der schlechten Zugänglichkeit zum Plangebiet nur geringfügig beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

9 Anhang

Abbildungen

Abb. 1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
Abb. 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand	3
Abb. 3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan neu	4
Abb. 4	Grundwassermessstellen	12
Abb. 5	Grundwasserstände	12
Tab. 1: Bewertung der Schutzgüter		14
Tab. 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter		15
Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen		18