

**Bebauungsplan
"Pfaffeneger-West"
in Kehl-Bodersweier**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	4
II.1	Regionalplanung	4
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
II.4	Grundwasserstände	7
II.5	Hochwasserschutz	8
II.6	Altlasten	9
II.7	Kampfmittel	11
II.8	Archäologische Kulturdenkmale	11
II.9	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten	11
II.10	Feinstaub (PM 10)	11
II.11	Stickstoffdioxide (NO ₂)	12
II.12	Immissionen	13
II.12.1	Sportplatz	13
II.12.2	Reiterhof	15
II.12.3	Gewerbe	15
II.12.4	Straße	16
III	Planungsziele	16
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
IV.1	Art der baulichen Nutzung	16
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	17
IV.3	Bauweise	18
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
IV.5	Flächen für Nebenanlagen	18
IV.6	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	18
IV.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
IV.8	Flächen für die Abfallbeseitigung	19
IV.9	Grünflächen	19
IV.9.1	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	19
IV.9.2	Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen	19
IV.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
IV.10.1	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung	20
IV.11	Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
IV.11.1	Leitungsrecht	20
IV.11.2	Gehrecht	20
IV.12	Schallschutz	20
V	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	21
V.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	21
V.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	21
V.3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	21
V.4	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	22
V.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	22
V.6	Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	22
VI	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	22
VI.1	Verkehrerschließung	22
VI.2	Stromversorgung	23
VI.3	Gasversorgung	23

Begründung

Inhaltsverzeichnis

VI.4	Wasserversorgung	24
VI.5	Entwässerung	24
VII	Umweltbelange	25
VII.1	Bestand	25
VII.2	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild	26
VII.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	27
VII.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	27
VII.5	Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien	27
VII.6	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	27
VII.7	Eingriffsregelung	27
VII.8	Zusammenfassung	27
VIII	Flächenbilanz	28

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfaffeneger-West“	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pfaffeneger-West“	6
Abbildung 3: Lageplan Grundwassergleichen und Grundwasserstand	8

I Notwendigkeit der Planaufstellung

In Kehl-Bodersweier besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedigt werden kann. Die vorhandenen gemischten Bau- und Wohnflächen sind überwiegend aufgesiedelt. Kurzfristig realisierbare Flächen sind in Kehl-Bodersweier nicht vorhanden.

Seit der Betriebsaufgabe des Sägewerks Ostertag liegt das frühere Betriebsgelände brach. Über eine Konversion soll das Gelände wieder einer Nutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen das Planungsziel zur Schaffung von Wohnbauflächen verfolgt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig. Eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist unentbehrlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Grundstücke Flst.Nr. 1408/45 und 1408/64 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die städtischen Grundstücke Flst.Nr. 1408/1 und 2083 sind als Grünfläche dargestellt. Nach Osten schließen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen nach dem Flächennutzungsplan an, die überwiegend bebaut sind. Richtung Nordosten befinden sich gewerbliche Bauflächen. Nördlich des Plangebietes befindet sich der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Sportplatz von Bodersweier.

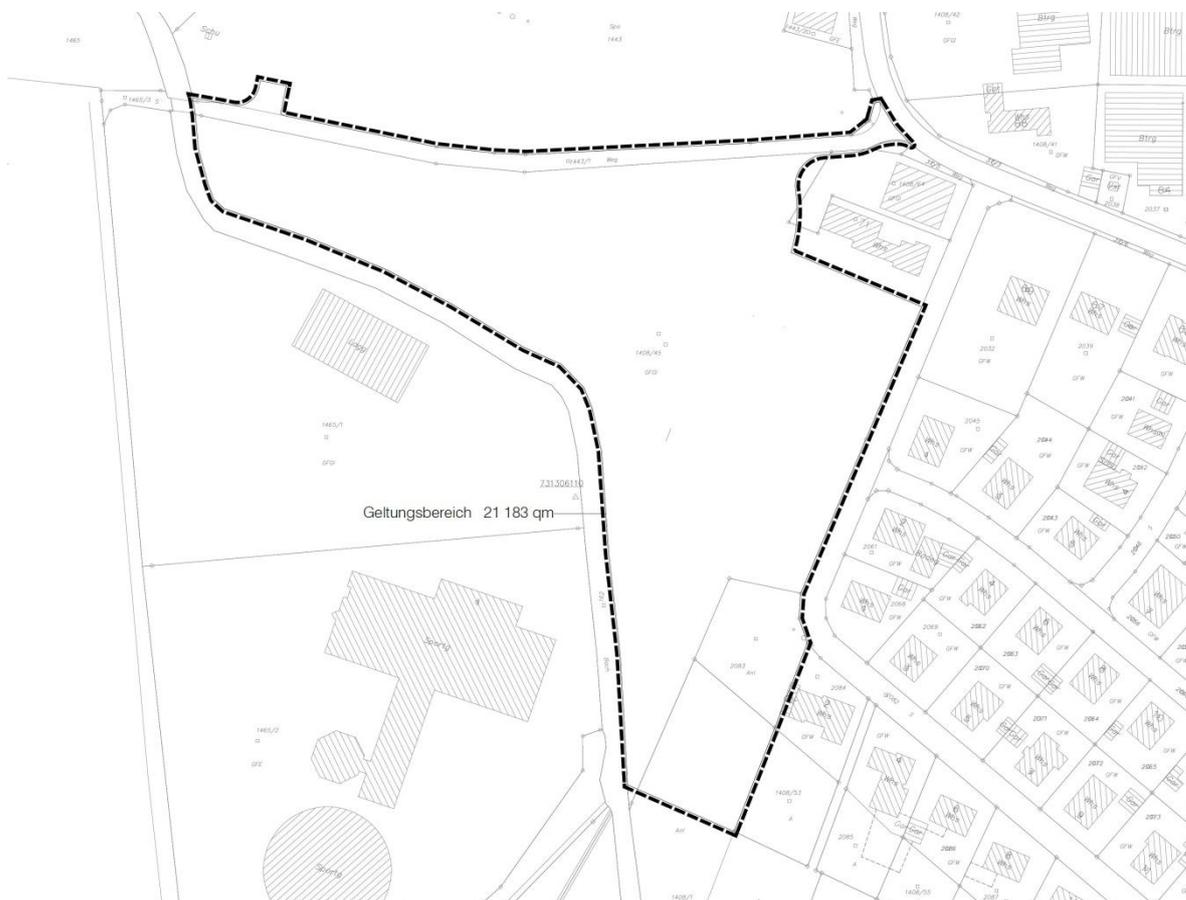


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfaffeneger-West“

Ein Teilbereich des südlichen Bebauungsplangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Pfaffeneger“, der am 28.08.1970 in Kraft getreten ist. Es handelt sich dabei um eine etwa 1.070 m² große Fläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist und nun durch den Bebauungsplan „Pfaffeneger-West“ überlagert werden soll.

Im nördlichen Bereich überlagert der festgesetzte Wendepplatz für Müllfahrzeuge in der Steinertsaustraße den rechtsgültigen Bebauungsplan „Sportanlagen I“, der am 21.02.1994 in Kraft getreten ist.

Durch diese Überlagerung sind die Teilbereiche dieser beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („lex posterior derogat legi priori“), nicht mehr anwendbar. Eine Aufhebung dieser Teilbereiche ist jedoch nicht erforderlich.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfaffeneger-West“ ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Pfaffeneger-West“ zur Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm beträgt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der westlich des Plangebiets verlaufende „Plaelbach“ gehört zum FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“. Durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, wurde untersucht, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieses FFH-Gebiets bestehen und dadurch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ausgeschlossen wäre. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist demnach möglich. Nördlich der Steinertsaustraße ist der „Plaelbach“ als Biotop „Plaelbach/Mühlbach nördlich von Bodersweier“ gesetzlich geschützt. Auf dieses Biotop hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Flächen des ehemaligen Sägewerks liegen seit dessen Betriebsaufgabe derzeit brach. Ein Baumbestand ist vorrangig entlang des „Plaelbach“ vorhanden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, ein Gutachten zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten erstellt. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen für alle untersuchten Tiergruppen im Plangebiet eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt wurde. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Arten die zur Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt ist unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen für die Vogelarten (Rodungsarbeiten an Gehölzen in der Zeit von Oktober bis Februar) nicht gegeben. Um eine Gefährdung der Arten zu vermeiden, sollte darüber hinaus die Sicherstellung des Randstreifens entlang dem Plaelbach möglichst vor Umsetzung der Planung erfolgen. Dabei wäre ein Verbleib des Randstreifens in kommunaler Unterhaltung zur Sicherung des Gewässers sinnvoll und wünschenswert.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 28.02.2018 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans „Pfaffeneger-West“ in Kehl-Bodersweier gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.03.2018 bis einschließlich 16.04.2018.

Im Rahmen der Offenlage sind 16 Stellungnahmen von Behörden eingegangen, davon sechs ohne Anmerkungen sowie vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Die Entwurfsunterlagen der Offenlage wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergänzt bzw. geändert.

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat im Wesentlichen folgende Punkte ergeben, die redaktionell anzupassen bzw. zu ergänzen waren:

a. Textfestsetzungen

- Hinweis zu Erdaushub (Ziffer IV.11) und Müllentsorgung (Ziffer IV.12)

b. Begründung

- Ziffer I: Hinweis, dass die Bebauungspläne „Pfaffeneger“ und „Sportanlagen I“ im Überlagerungsbereich nicht mehr anwendbar sind
- Ziffer II.12.1: Ergänzungen / weitere Erläuterungen hinsichtlich der Immissionen durch die angrenzende Sportplatznutzung

Des Weiteren wurden geringfügige redaktionelle Ergänzungen und Detaillierungen in der Begründung vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden von den zuvor aufgeführten Anpassungen und Ergänzungen nicht berührt.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet. Die ursprünglich zugrundgelegte Riegelbebauung an der Steinerts-austraße ist nicht mehr maßgebend für die Berechnungen.

Zur besseren Lesbarkeit des Gutachtens wurde außerdem der Lageplan mit Darstellung der freien Schallausbreitung ohne Bebauung in Form von Isophonen ergänzt.

Zur eindeutigen Klarstellung wurden zudem die Vorgaben aus dem Schallgutachten bezüglich der geplanten Bebauung entlang der Steinertsaustraße in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Um den immissionstechnischen Konflikt zwischen der Wohnbebauung und der Nutzung der gegenüberliegenden Sportanlage zu vermeiden, wird nunmehr festgesetzt, dass offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume sowie Außenwohnbereiche in allen Geschossen an den nach Norden gerichteten Fassaden unzulässig sind.

Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und die daraus resultierenden Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen führten zu einer erneuten, auf zwei Wochen verkürzten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die schalltechnischen Bereiche und auf die von der Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt.

Als berührte Behörden wurden das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht und die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sowie der Fußballverein Bodersweier als betroffene Öffentlichkeit zur erneuten Stellungnahme mit Schreiben vom 05.09.2018 aufgefordert. Die Stellungnahmen konnten bis zum 24.09.2018 abgegeben werden.

Von allen Beteiligten sind Stellungnahmen eingegangen. Die erneute Offenlage führte zu keinen Änderungen / Ergänzungen.

Einschränkungen auf das angrenzende Sportgelände und den Sportbetrieb werden durch die neue Wohnbebauung nicht ausgelöst.

Die schalltechnische Untersuchung auf das gesamte Sportgelände auszuweiten ist nicht erforderlich. Dem aktuellen Schallgutachten liegt der maßgeblich lauteste Sportbetrieb an Heimspielsonntagen zugrunde. Auch beim übrigen Sportbetrieb auf dem östlichen Platz werden demnach die zulässigen Schallimmissionen eingehalten.

Eine spezielle Untersuchung hinsichtlich Lichtimmissionen ist nicht erforderlich. Bei einer Vor-Ort-Begehung durch Herrn Dr. Pack vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht hat die Messung zu den Lichtimmissionen des Sportplatzes zwar ergeben, dass die Flutlichtanlage des östlichen Platzes zu Überschreitungen der Lux-Werte führt. Durch einfache Maßnahmen, wie Einstellung der Lichter und Anbringen einer Blende, könnten die Lichtimmissionen jedoch reduziert werden. Eine Überprüfung der Flutlichtanlage durch die Stadt wird erfolgen. Es werden insofern keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft durch den Betrieb des Flutlichtes auf dem angrenzenden Sportgelände erwartet, zumal der Betrieb des Sportplatzes lediglich bis 22 Uhr genehmigt ist. Die Lichtimmissionen der Flutlichtanlage können in diesem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Die in einer Stellungnahme des Fußballvereins geforderte Verkehrssicherungspflicht des Sportplatzes zum öffentlichen Straßenraum in Form eines Ballfangzaunes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die eventuell ungenügende Situation hat bereits vor Aufstellung des Plangebiets bestanden. Eine Überprüfung der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt wird erfolgen.

II **Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungsebenen.

II.1 **Regionalplanung**

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

Die Stadt Kehl hat im derzeit geltenden Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

Zudem soll die Stadt Kehl zukünftig zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit festgesetzt werden.

Um den Forderungen des Regionalplans gerecht zu werden, ist die Siedlungsentwicklung zukünftig vorrangig am Bestand auszurichten.

Der Bauflächenbedarf soll u.a. vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale (einschließlich Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sowie ehemals gewerblich, militärisch oder verkehrlich genutzten Flächen) gedeckt, sowie die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden. Im Bereich der Innenentwicklung soll eine maßvolle Bebauung mit Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Struktur entstehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pfaffeneger-West" in Kehl-Bodersweier ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

Das Plangebiet soll über eine durchgehende Straßenverbindung zwischen den bestehenden Straßen „Im Pfaffeneger“ und Steinertsaustraße erschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von etwa 21.183 m² auf.

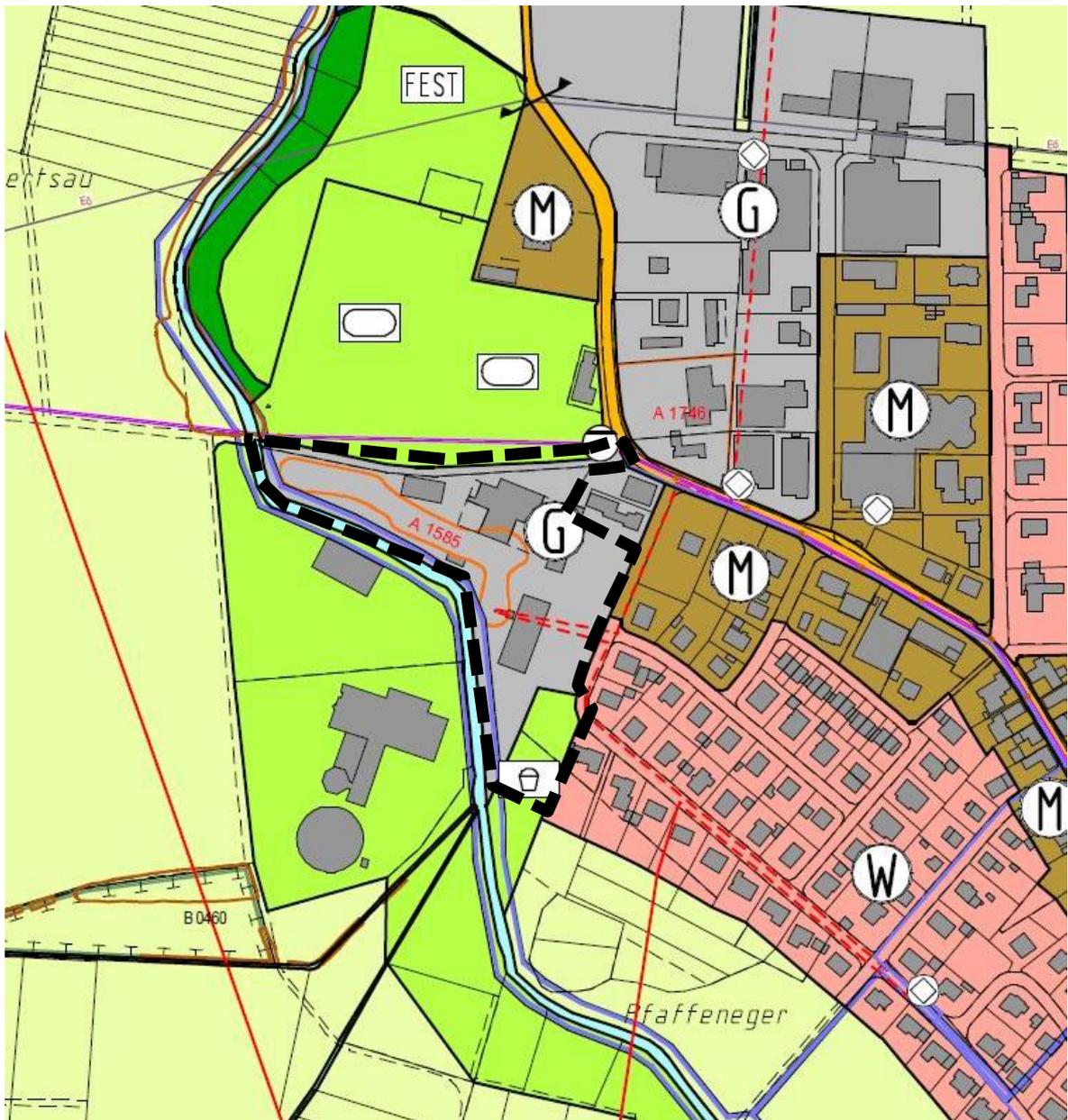


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pfaffeneger-West“

II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein Teilbereich des südlichen Bebauungsplangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Pfaffeneger“, der am 28.08.1970 in Kraft getreten ist.

Es handelt sich dabei um eine etwa 1.070 m² große Fläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist und nun durch den Bebauungsplan „Pfaffeneger-West“ überlagert werden soll.

Im nördlichen Bereich überlagert der festgesetzte Wendepunkt für Müllfahrzeuge in der Steinertsaustraße den rechtsgültigen Bebauungsplan „Sportanlagen I“, der am 21.02.1994 in Kraft getreten ist.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfaffeneger-West“ ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.

II.4 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Im Bereich der unmittelbaren Standortumgebung liegt jedoch als Folge der 1974 begonnenen Rheinstauhaltung in Gamsheim eine hydrogeologische Besonderheit vor. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtriert im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfaffeneger-West" in Kehl-Bodersweier liegt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen GWM Flach (1960), Auenheim und Ziegelhof B 36. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt. Zusätzlich wurde der für eine Versickerung maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) ermittelt. Dieser liegt bei etwa 132,9 m ü. NN.

Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen etwa 133,9 m ü. NN. an der Straße „Im Pfaffeneger“ und ca. 133,3 m ü. NN. am westlichen Rand des Plangebiets.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
2010/113-0 GWM Flach (1960) Auenheim	131,75	132,06	132,61
0238/113-4 Ziegelhof B 36	132,15	133,09	134,07
Bebauungsplangebiet	131,92	132,50	133,24

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

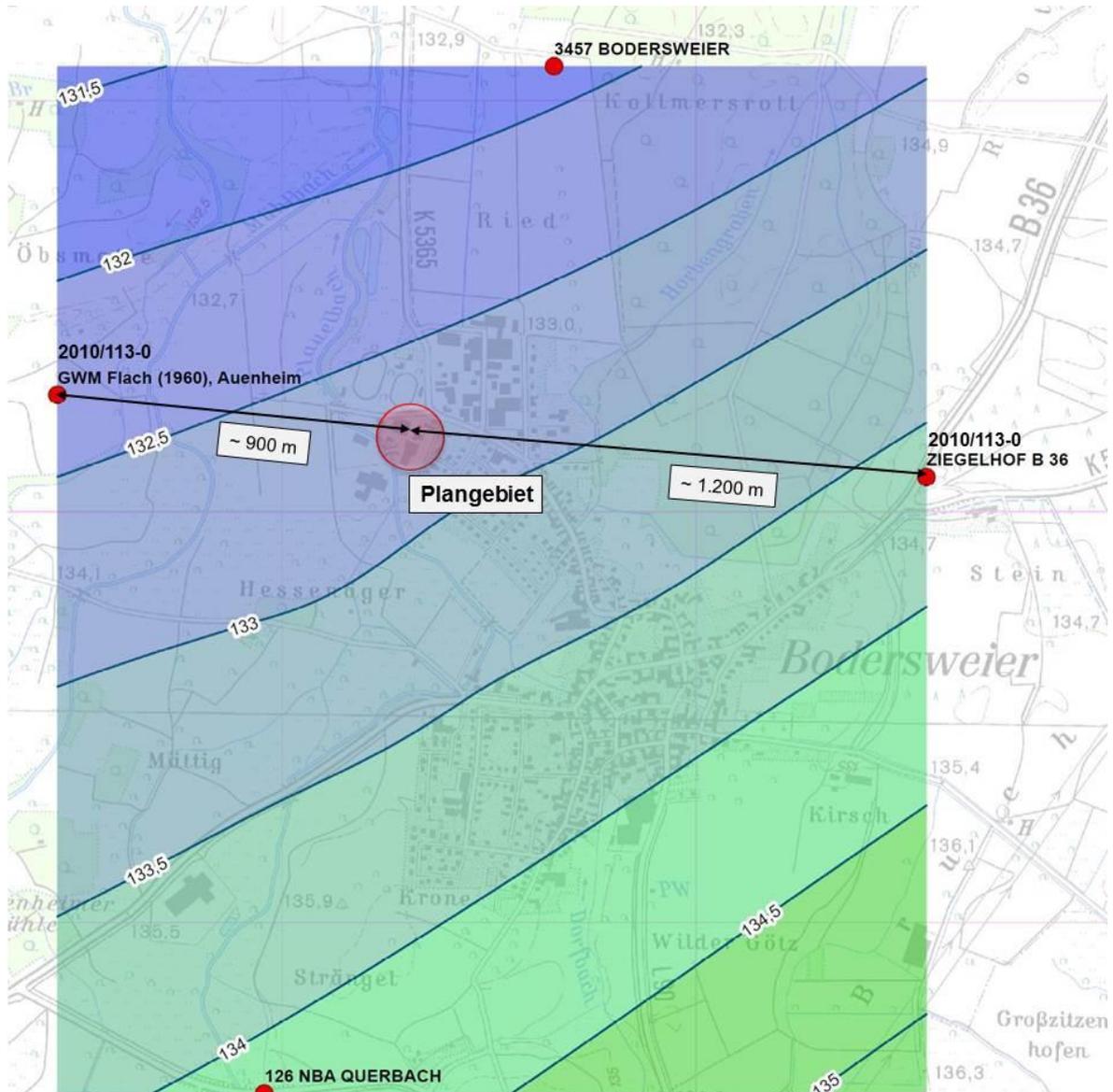


Abbildung 3: Lageplan Grundwassergleichen und Grundwasserstand

II.5 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm sollen die Deiche im Ortenaukreis bis zum Jahr 2015 von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert werden. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wieder herzustellen.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Das Land Baden-Württemberg lässt daher derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen.

Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-) Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (wie Hochwasser) erforderlich sind, sollen deshalb gemäß § 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. In der Leitlinie „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg“ wird darauf hingewiesen, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen.

Verbindliche Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² liegen für das Plangebiet noch nicht vor. Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Eine Kennzeichnung der bei einem Extremhochwasser von Überflutung betroffenen Flächen des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) ist erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand notwendig.

Bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) ist ohne die Wirkung von Hochwasserschutzeinrichtungen mit einer Überflutung des Plangebiets zu rechnen.

II.6 Altlasten

Auf dem Gelände wurde über mehrere Jahrzehnte ein Sägewerk betrieben, zu dem auch eine Eigenbedarfstankstelle gehörte. Aktuell befinden sich auf dem Gelände des früheren Sägewerks eine nicht mehr genutzte Eigenbedarfstankstelle am Nordrand des Grundstückes, mehrere Hallen und ein Wohnhaus. Teile der Außenbereiche sind mit Schwarzdecken oder Beton versiegelt.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem die aktenkundige Altablagerung „AA ehemalige Hanfreeze Steinertsaustraße“.

Im Rahmen der geplanten Umnutzung sollen die vorhandenen Baulichkeiten und Oberflächenversiegelungen abgebrochen werden.

Aufgrund der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung und der vorhandenen Altablagerung wurde das Büro GHJ Geo- und Umwelttechnik, Karlsruhe, mit der Orientierenden Umwelttechnischen Untersuchung des Standortes beauftragt: Die festgestellten, zumeist nur geringen bis mäßigen Belastungen, sind aus abfallrechtlicher Sicht zu beachten und bei Aushubarbeiten entsprechend zu beproben und entsorgen.

Eine Gefährdung von Schutzgütern ist aktuell und auch nach der geplanten Umnutzung nicht zu erkennen bzw. durch einfache Maßnahmen (Abgraben oder Überdecken der in Teilen der betrachteten Fläche anstehenden Schlacke führenden Auffüllungen) zu verhindern.

Grundsätzlich bestehen daher aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Umnutzung des früheren Sägewerks Ostertag in ein Wohngebiet.

Ergänzend wurden auf der Grundlage dieser Orientierenden Umwelttechnischen Untersuchung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 06.10.2017 die/der im Plangebiet befindliche

- a) Altablagerung „Ehem. Hanfreeze Steinertsaustraße“, Objekt Nr. 01585);
- b) Altstandort „Sägewerk/Eigenverbrauch-Tankstelle Leutersheimer Straße 71“, Objekt Nr. 6598

mit folgendem Ergebnis erneut bewertet:

Sowohl der Altstandort als auch die Altablagerung sind im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser auf Beweisniveau „BN=2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hierbei, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altstandortsflächen, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Das Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bedeutet, dass künftige Erdbaumaßnahmen im Hinblick auf die nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderte ordnungsgemäße und schadlose Verwertung/Entsorgung anfallenden Erdaushubs von einem in dieser Fragestellung erfahrenen Gutachter/Ingenieurbüro begleitet werden muss.

Für den Altstandort „Sägewerk/Eigenverbrauch-Tankstelle Leutersheimer Straße 71“, der noch im Frühjahr 2015 als Altlastenverdachtsfläche in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft war, konnte durch die Untersuchungen der GHJ der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeräumt werden. Der Altstandort „Sägewerk/Eigenverbrauch-Tankstelle Leutersheimer Straße 71“ ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr. Letzteres gilt für die Altablagerung „Ehem. Hanfreeze Steinertsaustraße“ bereits seit der Erfassung im September des Jahres 1996.

Eine Kennzeichnung dieser Flächen ist demnach nicht erforderlich.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach Kenntnisstand des KMBD sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Auswertung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

II.8 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pfaffeneger-West" in Kehl-Bodersweier sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

II.9 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

II.10 Feinstaub (PM 10)

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar.

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). In Kehl steht die Messstelle der LUBW nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr. Vor allem die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte variiert zwischen einzelnen Jahren teilweise erheblich.

Für die gesundheitliche Bewertung von Feinstaub PM10 sind v.a. die chemische Zusammensetzung und die Partikelgröße ausschlaggebend. Ein hoher Anteil Aerosole in der Atemluft kann zu Schädigungen der menschlichen Gesundheit wie Bronchitis, Herz-Kreislaufkrankungen und Allergien führen.

Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel 40 µg/m³. Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 50 µg/m³, bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2012	6	19 µg/m ³
2013	10	20 µg/m ³
2014	7	18 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2012 bis 2014 sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Beim Feinstaub PM10 bewegen sich die Werte in Kehl seit 2001 zwischen 18 µg/m³ und 27 µg/m³, wobei die zulässige Anzahl der Überschreitungen des 24-Stunden-Grenzwertes pro Kalenderjahr seit 2001 nie überschritten wurde.

II.11 Stickstoffdioxide (NO₂)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen. Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ im Jahresmittel 40 µg/m³. Der 1-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 200 µg/m³.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2012	121 µg/m ³	24 µg/m ³
2013	145 µg/m ³	25 µg/m ³
2014	122 µg/m ³	26 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2014 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert, als auch der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte

liegen. Bei den Stickstoffdioxiden bewegen sich die Werte seit 2010 zwischen 24 µg/m³ und 26 µg/m³.

II.12 Immissionen

II.12.1 Sportplatz

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Sportplatz von Bodersweier. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, München, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Einwirkungen des Sportplatzbetriebs auf das Plangebiet zu beurteilen.

Die Ergebnisse zeigen, dass außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind. Innerhalb der nachmittäglichen Ruhezeit ergeben sich durch den Sportplatzbetrieb jedoch an den dem Sportplatz nächstgelegenen Nordfassaden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A). Um den immissionsschutzrechtlichen Konflikt zwischen Wohnbebauung und Nutzung der Sportanlage zu vermeiden, werden aus schalltechnischer Sicht für die von Überschreitungen betroffenen Gebäude folgende Maßnahmen zur Lärminderung empfohlen:

- Einbau nicht-öffensbarer Fenster an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe und Ausschluss von Außenwohnbereichen entlang der Steinertsaustraße
- Keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern nach Norden (Grundrissorientierung)

Gemäß 18. BImSchV liegt der maßgebende Immissionsort bei Gebäuden in 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume. Schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 sind hierbei Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros sowie Unterrichtsräume/Seminarräume. Ergänzend hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass auch eine Küche, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient („Wohnküche“), als schutzbedürftiger Raum anzusehen ist.

Die Immissionsrichtwerte gelten hierbei nicht nur für Menschen in Gebäuden sondern „tags“ auch im Außenwohnbereich bzw. im Freien. Im Nachtzeitraum sind Außenwohnbereiche nicht schutzwürdig.

Werden in dem von einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ betroffenen Bereich öffensbare Fenster schutzbedürftiger Räume sowie Außenwohnbereiche ausgeschlossen, dann befindet sich dort auch kein maßgeblicher Immissionsort. Aus diesem Grund werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen auf der von einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ betroffenen Teilfläche festgesetzt.

An den Nordfassaden werden hierzu öffensbare Fenster (auch Fenstertüren) schutzbedürftiger Räume sowie Außenwohnbereiche in allen Geschossen ausgeschlossen. Dadurch werden keine Immissionsorte im Bereich der Überschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ geschaffen.

Aufgrund der Eigenabschirmung zukünftiger Wohngebäude gilt diese Festsetzung allerdings ausschließlich für nach Norden orientierte Fassaden. Die seitlichen Fassaden sind von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht betroffen. Darüber hinaus kann diese Anforderung z. B. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung (keine unmittelbar an die betroffenen Fassadenabschnitte angrenzenden schutzbedürftigen Räume) und/oder den Einsatz von Festverglasung für Fenster bzw. Fenstertüren schutzbedürftiger Räume in den von einer Immissionsrichtwert-Überschreitung betroffenen Abschnitten der

Nordfassade erreicht werden. Zu berücksichtigen ist, dass auf eine ausreichende technische Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume zu achten ist, sofern Festverglasung eingesetzt wird. Diese Maßnahmen können im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ umgesetzt werden.

Durch die Umnutzung des früheren Sägewerks in ein allgemeines Wohngebiet sind daher keine Einschränkungen der Nutzung des bestehenden Sportplatzes zu erwarten.

Zusätzlich zum Spielbetrieb finden über das Jahr verteilt etwa 12 Grillabende auf der Parkfläche südlich des Vereinsheims statt. Eine überschlägige Berechnung durch den Schallgutachter ergab, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse in allgemeinen Wohngebieten eingehalten sind.

Einmal im Jahr findet auf dem Sportgelände ein Sportfest mit Festzelt und Musikbeschallung als Teil des Vereins- und Gemeindelebens statt. Eine genaue Prognose der davon ausgehenden Schallimmissionen ist schwierig. Eine Überschreitung für seltene Ereignisse an der geplanten Wohnbebauung an den betreffenden Abenden ist nicht auszuschließen. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nur für diesen Zeitraum des Sportfestes wird jedoch als unverhältnismäßig eingestuft und daher nicht vorgesehen.

Dies entspricht auch den Ausführungen der Freizeitlärmrichtlinie, in der solche Veranstaltungen als „Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz“ beurteilt werden können. Hierzu führt die Freizeitlärmrichtlinie folgendes aus:

„Können Veranstaltungen trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie nicht einhalten, können diese in Sonderfällen gleichwohl zulässig sein, wenn diese eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden.“

Das Sportfest des FV Bodersweier ist ein seit vielen Jahren stattfindendes Ereignis, das einmal pro Jahr ausgetragen wird. Hierbei bietet das Sportfest Jung und Alt aus dem ganzen Stadtteil Unterhaltung und ihm wird eine gesellschaftlich-soziale Funktion und Bedeutung beigemessen.

Die Veranstaltung des Vereins weist einen besonderen örtlichen Bezug zum Sportplatz auf. Für das Sportfest kommt daher kein anderer Standort in Frage. Die seit vielen Jahren stattfindende Veranstaltung ist von den Bewohnern von Bodersweier akzeptiert, so dass die Kriterien der Standortgebundenheit, der sozialen Adäquanz und Akzeptanz als erfüllt angesehen werden können.

Die Veranstaltungen am Veranstaltungsort sind auf eine begrenzt und finden einmal pro Jahr statt. Weitere Veranstaltungen dieser Größe sind nicht geplant. Die Veranstaltungen erfüllen damit das Kriterium einer engen zahlenmäßigen Begrenzung.

Die maßgebliche Schallquelle der Veranstaltungen sind die Musikdarbietungen sowie Publikumsgeräusche. Überschreitungen der Beurteilungspegel nachts können aus Gründen der Standortgebundenheit, sozialen Adäquanz und Akzeptanz sowie der jährlichen Einmaligkeit der Ereignisse toleriert werden, wenn die Zumutbarkeit gegeben ist.

Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr werden vermieden, da die Musikdarbietungen gemäß einer Vereinbarung der Stadt mit den Veranstaltern und den Anwohnern spätestens um 0:00 Uhr enden. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass in besonders gelagerten Fällen eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein kann. Eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit soll auf Abende vor Samstagen sowie vor Sonn- und Feiertagen beschränkt sein.

Weder ein aktiver Schutz des Sportgeländes (Lärmschutzwände) noch ein passiver Schutz (Maßnahmen an den geplanten Gebäuden selbst) sind mit technischem und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand möglich.

II.12.2 Reiterhof

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Reiterhof, auf dem Sportpferde ausgebildet und versorgt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, München, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Einwirkungen des Reiterhofs auf das Plangebiet zu beurteilen. Durch den Betrieb des Reiterhofs werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind gegenüber dem Reiterhof nicht erforderlich.

Hinsichtlich möglicher Geruchsemissionen durch den Reiterhof im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurden durch das zuständige Landwirtschaftsamt keine Bedenken geäußert, da von Pferden üblicherweise nur geringe Geruchsemissionen ausgehen. Hinzu kommt, dass sich in einer Entfernung ab etwa 120 m zu den Stallungen bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Der Stadt Kehl sind bislang keine Beschwerden über Geruchsbeeinträchtigungen im Bereich dieser bestehenden Wohnbebauung vorgetragen worden. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

II.12.3 Gewerbe

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich auf der anderen Seite der Leutesheimer Straße die Gewerbegebiete „Ried II“ und „Ried III“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu untersuchen, ob durch die Umnutzung des bisherigen Sägewerks in ein allgemeines Wohngebiet mit höherer Schutzbedürftigkeit nunmehr Einschränkungen der Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebiets hervorgerufen werden.

Bei der Ermittlung der im Gewerbegebiet zulässigen Emissionen ist die bereits bestehende schutzbedürftige Bebauung entlang der Leutesheimer Straße zu berücksichtigen. Die Bebauung östlich des Plangebiets ist hierbei im Bebauungsplan „Pfaffeneger“ als Mischgebiet festgesetzt. Die bestehende Bebauung zwischen Plangebiet und Leutesheimer Straße befindet sich im unbepflanzten Innenbereich und kann als faktisches Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Hintergrund ist, dass das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1408/64 bestehende Wohn- und Geschäftshaus bereits im Jahr 2003 genehmigt wurde. Da allgemeines Wohnen in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, kann bei der Schutzbedürftigkeit dieses Grundstücks von einem Mischgebiet ausgegangen werden.

Durch diese bestehende Wohnnutzung ist bereits vor der Änderung des Sägewerks in ein allgemeines Wohngebiet eine uneingeschränkte Gewerbenutzung in der Umgebung nicht zulässig. Insbesondere Tätigkeiten in der Nachtzeit sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der bestehenden Wohnbebauung nur eingeschränkt möglich, weil davon ausgegangen werden muss, dass die Betriebe bereits an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Durch Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, München, wurden die von den Gewerbegebieten „Ried II“ und „Ried III“ ausgehenden maximal möglichen Emissionen ermittelt. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die Betriebe bereits an der bestehenden Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Anhand dieser Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet ausnahmslos eingehalten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gegenüber der Gewerbegebiete „Ried II“ und „Ried III“ keine höhere Schutzbedürftigkeit hervorgerufen. Weitere Einschränkungen

der bisherigen oder einer zukünftigen gewerblichen Nutzung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

II.12.4 Straße

Nordwestlich des Planungsgebietes verläuft die Leutesheimer Straße (K 5365) in Nord-Südrichtung. Das Büro Modus Consult GmbH hat unter anderem für die K 5365 Verkehrsdaten ermittelt. Demnach beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Leutesheimer Straße (K 5365) 2.525 Kfz mit einem Schwerlastverkehr von 185 Kfz.

Durch Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, München, wurden die Geräuschimmissionen der Leutesheimer Straße (K 5365) ermittelt. Die Berechnungen zeigen, dass aus dem Verkehrslärm der Leutesheimer Straße (K 5365) mit einem maximalen Beurteilungspegel von 53 dB(A) am Tag bzw. 43 dB(A) in der Nacht am östlichen Rand des Plangebiets zu rechnen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 sind ebenso wie die weniger strengen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm ist nicht erforderlich.

III Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan "Pfaffeneger-West" in Kehl-Bodersweier werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung brachgefallener früherer gewerblich genutzter Flächen,
- Innen- vor Außenentwicklung,
- Angebote für Wohnbebauung,
- Ermöglichen der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung.

IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

IV.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird für die Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann zudem festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet nicht gestört wird bzw. zur Konfliktvermeidung, vor allem in Bezug auf das östlich bestehende allgemeine Wohngebiet, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Ziel der Stadt ist, im Plangebiet sozialen Wohnungsbau zu fördern. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für die Teilfläche WA 3 festgesetzt, dass dort auf mindestens 30 %

der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Zusätzlich wird die Vorgabe, mindestens zehn Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau für einen Zeitraum von zehn Jahren zu errichten und zu erhalten vertraglich zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer gesichert.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe (TH), der maximalen Firsthöhe (FH) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) gesteuert. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 als Höchstmaß bzw. in der Baugebietsteilfläche WA 3 zwingend festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet als Höchstgrenze 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 einheitlich auf maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt

In der Baugebietsteilfläche WA 3 ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Ziel der Planung ist, in diesem Bereich des Plangebietes Mehrfamilienhäuser mit einer entsprechenden Größe unterzubringen. Darüber hinaus soll diese Bebauung auch einen gewissen Schallschutz zwischen der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Süden und dem Sportgelände bieten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) beträgt in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 maximal 7,5 m, in der Baugebietsteilfläche WA 3 maximal 9,0 m. Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) beträgt in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 maximal 10,5 m, in der Baugebietsteilfläche WA 3 maximal 12,0 m. Die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° beträgt in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 die Gebäudehöhe (GH) maximal 7,5 m, in der Baugebietsteilfläche WA 3 maximal 9,0 m. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen mittig vor dem Baugrundstück.

IV.3 Bauweise

Zum einen soll die kleinteilige vorhandene Bebauung mit Einzelhäusern aus der näheren Umgebung des Plangebiets beibehalten werden, zum anderen soll aber auch kostengünstiges Bauen ermöglicht werden. Die offene Bauweise der angrenzenden Wohnbebauung soll grundsätzlich fortgeführt werden. Ziel ist jedoch darüber hinaus, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zu ermöglichen.

Für die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Als Abweichung sind jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Gebäude bis höchstens 35 m Länge zulässig. In den Baugebietsteiflächen WA 2 und WA 3 sind hierbei Einzelhäuser, Doppelhäuser und Haugruppen zulässig. In der Baugebietsteifläche WA 1 werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, zum westlichen Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einen Spielraum innerhalb der Grundstücke. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

IV.5 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

IV.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Leichtigkeit des Verkehrs wird die Zulässigkeit von Carports im Plangebiet auf die festgelegten Baugrenzen eingeschränkt, da sie als bauliche Anlage auch in die Höhe wirken. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GA“ zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

IV.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ein Ziel der Planung ist, die östlich bestehende Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern im Plangebiet fortzuführen. Darüber hinaus ist jedoch auch Ziel, im Plangebiet kostensparendes Bauen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt

Die Baugebietsteifläche WA 1 bildet zum Plauelbach nach Westen den Ortsrand und soll die lockere Bebauung mit geringerer Wohndichte fortführen. Aus diesem Grund werden für diese Baugebietsteifläche maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebiete zugelassen.

In der Baugebietsteifläche WA 2 sollen auch Gebäude mit bis zu 5 Wohneinheiten entstehen können. Dadurch können auch Wohnbedürfnisse abgedeckt werden, die nicht auf Einfamilienhäuser ausgelegt sind.

In der Baugebietsteiffläche WA 3 ist zusätzlich die Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern beabsichtigt, so dass für diesen Bereich maximal zehn Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Im WA 3 ist hierbei die Errichtung von mindestens zehn sozialen Wohnungen vorgesehen. Dies wird vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

IV.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

Die Planstraße 3 und 4 des Plangebiets sind so angelegt, dass dreiachsige Müllfahrzeuge nicht wenden können. Das Bereitstellen der Müllbehälter direkt vor dem Haus ist in diesen beiden Planstraßen dadurch nicht möglich. Aus diesem Grund werden im Einmündungsbereich der beiden Planstraßen in die Planstraße 2 Flächen für die Abholung der Abfallsammelbehälter vorgesehen werden. Diese Flächen werden in die öffentliche Verkehrsfläche integriert.

IV.9 Grünflächen

IV.9.1 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Festgesetzt wird im Zentrum des Plangebiets ein öffentlicher Spielplatz für Kinder. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Errichtung eines Kinderspielplatzes in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig ist. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Spielplätze sind nicht nur zulässig, sondern geboten, um den Kindern gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung zu schaffen. Um die Anwohner aber vor vermeidbarer Lärmbelästigung, insbesondere nachts durch Jugendliche oder junge Erwachsene, zu schützen, wird der Kinderspielplatz zentral platziert und soll gut einsehbar gestaltet werden. Dadurch wird die Möglichkeit, dass der Kinderspielplatz missbräuchlich zum nächtlichen Treffpunkt wird, stark reduziert.

Für Mehrfamilienhäuser ist gemäß § 9 Abs. 2 LBO ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre zu einzurichten. Dieser muss nicht zwingend auf demselben Grundstück hergestellt werden, sondern kann auch in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück angelegt werden. Eine Koppelung mit dem öffentlichen Quartiersspielplatz ist demnach grundsätzlich möglich. Hierzu muss der Spielplatz barrierefrei und gefahrlos – ohne Straßenquerung – erreichbar sein.

IV.9.2 Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen

Westlich des Plangebiets verläuft der Plaelbach. Entlang dieses Gewässers ist nach den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, gesetzlich festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen innerhalb des Gewässerrandstreifens aufgenommen.

Zusätzlich wird die Fläche des Gewässerrandstreifens als private Grünfläche festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist der dauerhafte und wirksame Schutz des Gewässers und seiner Uferbereiche. Die Pflege und Unterhaltung dieses Gewässerrandstreifens wird daher nicht durch die Stadt Kehl durchgeführt, sondern obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Dies wird über eine privatrechtliche Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern gewährleistet. Ein Unterhaltungsweg wird nicht angelegt.

IV.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

IV.10.1 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden. Hinsichtlich der Wirkung künstlichen Lichtes auf nachtaktive Insekten ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. von Quecksilberdampflampen) sehr viel größer ist als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen). Fledermäuse und bestimmte Eulenarten nutzen die durch eine Lichtquelle angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.

IV.11 Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

IV.11.1 Leitungsrecht

Von der Straße „Im Pfaffeneger“ verläuft quer über den bisherigen Spielplatz der Regenwasserkanal (DN 500) zum Plaelbach. Durch die Einbeziehung des bisherigen Spielplatzes als neues Baugrundstück ist teilweise die Verlegung dieses Regenwasserkanals erforderlich. An der bisherigen Einleitstelle dieses Regenwasserkanals in den Plaelbach wird keine grundsätzliche Veränderung vorgenommen.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Technische Dienste Kehl, TDK) zur Verlegung eines Regenwasserkanals zu belasten ist, festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst neben der Verlegung des Regenwasserkanals auch dessen Unterhaltung etc. Neben der Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan ist darüber hinaus die grundbuchrechtliche Sicherung dieses Leitungsrechts erforderlich. Die Flächen sind von Gebäuden freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

IV.11.2 Gehrecht

Das frühere Sägewerk erstreckte sich auch auf den Bereich westlich des Plaelbachs (Grundstück Flst.-Nr. 1465/1) und die Flächen waren durch die vorhandene Brücke miteinander verbunden. Diese Brücke soll erhalten und fußläufig weiterhin vom Plangebiet erreichbar bleiben. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Flst.-Nr. 1465/1 zwischen der Planstraße 2 und der Brücke über den Plaelbach eine Fläche mit einem 2,5 m breiten Gehrecht zu belasten ist. Neben der Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan ist darüber hinaus die grundbuchrechtliche Sicherung dieses Gehrechts erforderlich. Hierbei wird die Trasse des Gehrechts nicht genau festgelegt, damit das Gehrecht an die spätere Grundstückseinteilung angepasst werden kann. Die tatsächliche Lage des Gehrechts bleibt daher der grundbuchrechtlichen Sicherung vorbehalten. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen nicht an die Trasse des vorgeschlagenen Gehrechts angepasst und durchgehend ausgebildet.

IV.12 Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden zum Schutz vor Sportlärm an den nach Norden orientierten Fassaden öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume sowie Außenwohnbereiche in allen Geschossen ausgeschlossen. Dadurch werden keine Immissionsorte im Bereich der Überschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ geschaffen. Durch diese Schallschutzfestsetzung werden ein potentieller Konflikt zwischen Wohnbebauung und

Sportbetrieb und eine dadurch möglicherweise entstehende Einschränkung des Sportbetriebs vermieden.

Weitere Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber anderen Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Reiterhof) sind nicht erforderlich.

V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

V.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind alle Dachneigungen von 5° bis 45° zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer bis <5° Dachneigung zulässig. Bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Garagen und Carports sind diese Flachdächer hierbei aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Es ist eine mind. 15 cm Substratschicht auszuführen. Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen wird durch eine entsprechende Pflanzliste vorgegeben.

Die Qualität des Regenwasserabflusses wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind daher nicht zulässig.

Für die Ausbildung von Dachgauben wird aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben, dass die Gesamtlänge in ihrer Summe maximal 50% der zugehörigen Gebäudebreite betragen darf. Der Mindestabstand von Dachgauben zur Traufe, zum Ortgang und zum First muss hierbei jeweils mindestens 1,0 m betragen.

V.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bodenversiegelungen durch Stellplätze und Garageneinfahrten sind aus ökologischen Gründen zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Aus ökologischen Gründen sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher) entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimischen Gehölzer angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume.

V.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Durchlässigkeit für die Fauna zu bewahren, sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von maximal +0,1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird jedoch entlang der öffentlichen Ver-

kehrfläche aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

V.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern.

Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, sodass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als unterirdisches Kabelnetz auszuführen ist.

V.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

Von der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ausgenommen werden Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von sozialen Wohnungen erleichtert werden.

Durch die Entwicklung des privaten Kraftfahrzeugverkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Private Kraftfahrzeuge sind heute ein selbstverständlicher Teil der allgemeinen Mobilität. Über die Haltestelle Rathaus Bodersweier der Regionalbuslinie 301 (Offenburg – Freistett) der Regionalbusverkehr Südwest GmbH in etwa 800 m Entfernung ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen. Nach dem aktuellen Fahrplan ist die Frequenz dieser Bushaltestelle nicht ausreichend, um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges ÖPNV Angebot zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind die Anwohner auf das Privatfahrzeug angewiesen.

V.6 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten. Ziel dieser Vorschrift ist, die Höhenlage der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen und große Geländeaufschüttungen in diesen Bereichen zu vermeiden.

VI Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier.

Durch die frühere Nutzung des Plangebiets als Sägewerk ist das Plangebiet bereits an das örtliche Strom-, Erdgas-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Im Zuge der Umnutzung des Sägewerks zu Wohnbebauung ist die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

VI.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Leutesheimer Straße (Kreisstraße 5365) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Steinertsaustraße (Planstraße 1) weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von etwa 5,0 m auf. Die Straße wird durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt und ist insbesonde-

re an Heimspieltagen des Fußballvereins einem hohen Parkdruck ausgesetzt. Im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung ist der Ausbau der Steinertsaustraße auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen, um die Begegnung von Pkw und Lkw zu ermöglichen. Zusätzlich wird die Straße in einem etwa 160 m langen Abschnitt mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Dadurch kann in diesem Bereich, auch ohne Ausweisung von Parkplätzen, im öffentlichen Straßenraum geparkt werden. Auf das Anlegen eines straßenbegleitenden Gehwegs wird in der Steinertsaustraße verzichtet, da nur mit geringem Durchgangsverkehr zu rechnen ist.

Die geplante Wohnsammelstraße (Planstraße 2) wird an die Straße „Im Pfaffeneger“ und die Steinertsaustraße angeschlossen. Die Wohnsammelstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Die Planstraße 2 ist für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausgelegt. Im Bereich des Spielplatzes werden etwa fünf öffentliche Parkplätze angelegt.

Die geplanten Wohnstraße (Planstraßen 3) ist an die geplante Wohnsammelstraße angeschlossen. Die Wohnstraße erhält an ihrem Ende eine Wendemöglichkeit für Pkw, nicht jedoch für dreiachsige Müllfahrzeuge. Von Müllfahrzeugen kann diese Straße daher nicht befahren werden. In der Planstraße 2 werden im Straßenraum daher Flächen für die Abholung der Abfallsammelbehälter vorgesehen.

Die Planstraßen 2 und 3 werden aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg ausgelegt sondern als Mischverkehrsfläche niveaugleich ausgebaut. Bei dieser Mischverkehrsfläche besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Reglung in diesen Bereichen.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach grundsätzlich auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich. Parkende Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße im Plangebiet können zwar die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einschränken, führen aber auch zu einer Dämpfung der gefahrenen Geschwindigkeiten. Eine ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen ist aber stets durch die Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

VI.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch noch herzustellende Erweiterungen des bestehenden 1-kV-Netzes des Elektrizitätswerkes Mittelbaden AG & Co. KG. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch noch herzustellende Hausanschlüsse. Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch noch herzustellende Straßenbeleuchtungsanlagen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich in einem der bestehenden Gebäude die kundeneigene Trafostation „Ostertag“ befindet. Diese muss vor Abriss- bzw. Erschließungsarbeiten vom 20-kV-Netz abgetrennt werden und die Kosten sind vom Eigentümer zu übernehmen. Die 1-kV Freileitung zur Reitanlage wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in die Erde verlegt.

VI.3 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt bei gegebener Wirtschaftlichkeit über noch herzustellende Erweiterungen des bestehenden Gasleitungsnetzes der Badenova Netz GmbH. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt dann durch noch herzustellende Hausanschlüsse.

VI.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch noch herzustellende Erweiterungen des bestehenden Wasserversorgungsnetzes der Technischen Dienste Kehl. Die geplanten Hausanschlussleitungen werden grundsätzlich bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen.

VI.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Einzelheiten zum Entwässerungskonzept werden darüber hinaus in der wasserrechtlichen Genehmigung detailliert dargelegt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch noch herzustellende Erweiterungen der Entsorgungsnetze der Technischen Dienste Kehl (TDK). Die Durchmesser der vorhandenen Schmutzwasserkanäle mit DN 250 in der Straße „Im Pfaffeneger“ bzw. DN 300 in der Leutesheimer Straße sind ausreichend dimensioniert. Über das bestehende Pumpwerk nördlich des Einmündungsbereichs der Steinerstaustraße in die Leutesheimer Straße wird das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Die Kapazität von Pumpwerk, Druckleitung und Kläranlage sind für die neue Wohnbebauung ausreichend bemessen.

Die jeweils geplanten Hausanschlussleitungen werden grundsätzlich bis etwa 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen. Das Schmutzwasser jedes bebauten Grundstückes wird auf dem Grundstück gefasst und in den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Herstellung grenznaher Hauskontrollschächte wird gefordert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) liegt bei etwa 132,9 ü. NN. und damit zwischen 0,4 m bis 0,9 m unterhalb der Geländeoberfläche. Aus diesem Grund wird anfallendes Niederschlagswasser in den direkt westlich des Plangebiets verlaufenden Plaelbach abgeleitet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet aufgrund der früheren Nutzung als Sägewerk bereits zu einem großen Teil versiegelt ist (etwa 16.000 m² = 75% des Plangebiets) und die Oberflächenabflüsse bereits heute ungedrosselt in den Plaelbach eingeleitet werden.

Durch die Umnutzung des Plangebiets zu einem Wohngebiet ist zukünftig nur noch mit einer maximalen Versiegelung von etwa 12.000 m² (= 55% des Plangebiets) auszugehen. Durch die Umnutzung in eine Wohnbebauung erfolgt demnach gegenüber dem heutigen Bestand bereits eine deutliche Reduzierung der Regenwasserableitung durch Reduzierung der Flächenversiegelung.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom 26.08.2016 liegen jedoch trotz der jahrzehntelangen Sägewerksnutzung keine Erlaubnisse für die bestehenden Einleitungen vor. Aus diesem Grund ist nach Vorgabe des Landratsamtes Ortenaukreis der ursprünglich unversiegelte Zustand der Fläche mit dem zukünftigen Zustand der Fläche zu vergleichen. Nachzuweisen ist, dass das in den Plaelbach eingeleitete Regenwasser zu keiner schädlichen Veränderung der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen führt. Zusätzlich ist nachzuweisen, dass durch die Einleitwassermenge keine nachteiligen Hochwasserfolgen entstehen, wobei Hochwasserereignisse bis zu einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren zu betrachten sind.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurde durch Zink Ingenieure, Lauf, hierzu eine Abschätzung und Auswertung der Auswirkungen der Einleitung der Oberflächenabflüsse in den Plaelbach durchgeführt.

Ermittelt wurde, dass die Anhebung der Wasserspiellage im Bereich Bodersweier und Diersheim aufgrund der Einleitung der Oberflächenabflüsse aus dem Plangebiet vernachlässigbar gering ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine rein theoretische Anhebung,

da sich aufgrund der zukünftig geringeren Versiegelung des Plangebiets eine geringere Einleitwassermenge und somit eine geringfügige Absenkung der Wasserspiegellage ergeben wird.

Die theoretische Einleitung der Oberflächenabflüsse von dem geplanten Baugebiet wird die Abflussverhältnisse unterstrom von Diersheim nicht mehr nachweisbar beeinflussen, da sich die maßgebende Regendauer mit zunehmender Entfernung des betrachteten Gewässerpunkts von der Einleitstelle entsprechend verlängert und sich gleichzeitig die Abmessungen des Plaelbachs vergrößern und das Leistungsvermögen des Plaelbachs erhöht.

Die Abflüsse im Plaelbach werden auch durch das Leistungsvermögen im Bereich der Ortslage begrenzt. Bei Auftreten von extremen Ereignissen erfolgt eine Entlastung in die landwirtschaftlich genutzte Fläche, oberhalb der Ortslage Bodersweier. Unterhalb der Ortslage Bodersweier nimmt das Leistungsvermögen des Plaelbachs zu.

Schädliche Veränderungen der Gewässermorphologie und nachteilige Hochwasserfolgen aufgrund der Einleitung der Oberflächenabflüsse des Plangebiets können daher ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind daher nicht erforderlich.

Für die beabsichtigte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den „Plaelbach“ sowie für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren (Einleitungserlaubnis und Benehmen nach § 48 Abs. 1 WG) durchzuführen.

VII Umweltbelange

VII.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Ortsrand im Ortsteil Bodersweier der Stadt Kehl. Es wird im Norden von der Steinertsaustraße, im Osten von der Straße „Im Pfaffeneger“ und im Westen von dem Plaelbach begrenzt. In diesem Bereich sollen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die überwiegend bebaute und versiegelte Gewerbebrache des ehemaligen Sägewerks Ostertag und der Ufervegetation des Plaelbaches. Die Grundstücke sind derzeit ungenutzt und liegen brach.

Die Ufervegetation des Plaelbaches ist von Feldgehölzen, Einzelbäumen, Hochstaudensäumen und Röhrichten bestimmt. Der Plaelbach liegt in dem FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“. Auf den noch unversiegelten Restflächen des Plangebietes bestehen artenarme Ruderalvegetationen.

Über eine Konversion soll das Gelände einer Nutzung mit Wohnbebauung zugeführt werden. Hierfür wird die östlich bestehende Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäuser fortgeführt. Ebenfalls sind Mehrfamilienhäuser inklusive „Sozialwohnungen“ geplant.

Das im Jahr 2016 erarbeitete artenschutzrechtliche Gutachten, erstellt durch das Büro Klink, Freiburg, kommt zu folgendem Ergebnis:

Für 4 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus) ist ein Vorkommen potentiell zu erwarten. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

An Vogelarten wurden vor allem nicht gefährdete Bewohner der Hausgärten und der angrenzenden Kulturlandschaft nachgewiesen. Der als Nahrungsgast potentiell zu erwartende Rotmilan wurde nicht direkt im Baugebiet, sondern nur im Überflug in der offenen Feldflur westlich des Plaelbachs gesichtet.

Ein Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse) konnte nicht beobachtet werden. Ein Vorkommen wird für den Bereich westlich des Plaelbachs angenommen.

Aktuell wurden zwei besonders geschützte Libellenarten (Keilfleck-Mosaikjungfer, Gebänderte Prachtlibelle) erfasst. Sie werden jedoch nicht beeinträchtigt, da der betroffene Gewässerbereich von der Planung nicht berührt wird. Streng geschützte Libellenarten wurden nicht beobachtet.

Ein Vorkommen der zu erwartenden streng geschützten Nachtkerzenschwärmer und Feuerfalter wurde nicht festgestellt. Die Qualität der Saumbereiche am Plaelbach ist nicht ausreichend.

Ein Nachweis der Kleinen Bachmuschel erfolgte im Plaelbach. Eine Beeinträchtigung wird aufgrund der Lage nicht erwartet. Durch den geplanten Randstreifen wird die Wasserqualität des Plaelbaches sichergestellt.

Für das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ wurde, ebenfalls durch das Büro Klink, Freiburg, eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, um eine Beeinträchtigung der Lebensraumstrukturen des FFH-Gebietes ausschließen zu können. Erheblich negative Auswirkungen konnten innerhalb der Vorprüfung nicht festgestellt werden. Der Gewässerlauf des Plaelbaches wird nicht beeinträchtigt.

VII.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild
Innerhalb des Plangebietes sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Ebenfalls ist kein Vogelschutzgebiet betroffen. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Plaelbach an. Dieser gehört zu dem FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ (7313-341).

Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden Gewerbebrache sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und das Schutzgut Boden zu erwarten. Das Schutzgut Wasser erfährt ebenfalls keine negativen Veränderungen.

Über eine Konversion soll das Gelände wieder einer Nutzung zugeführt werden. Der Gesamtcharakter der Fläche wird durch die Errichtung von Wohnbebauungen nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planungsvorgaben wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes erfolgt nicht. Durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens von 5 m bleiben sämtliche gewässernahe Bereiche erhalten.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der in der artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten Arten, die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt, ist unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen für die Vogelarten nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Eine zeitlich vorge-

zogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort auf Grund des vorhandenen Versiegelungsgrades keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

VII.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die derzeitige und spätere Nutzung im Plangebiet (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die Umsetzung der Maßnahme nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

VII.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

VII.5 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Errichtung von Wohnbebauung werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

VII.6 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

VII.7 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

VII.8 Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffeneger-West“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

VIII	Flächenbilanz			
	Bruttobauland		2,12 ha	100,0%
	Verkehrsflächen	etwa	0,29 ha	13,6%
	- <i>Steinertsaustraße</i>	etwa	0,15 ha	7,3%
	- <i>Mischverkehrsfläche</i>	etwa	0,13 ha	6,3%
	Spielplatz	etwa	0,10 ha	4,7%
	Gewässerrandstreifen	etwa	0,15 ha	6,9%
	Nettobauland	etwa	1,59 ha	74,8%
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	etwa	1,59 ha	