

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	24.06.2022
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	30.10.2023 – 01.12.2023
Offenlegungsbeschluss	
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Oktober 2018 wurde die Sport-Offensive vom Gemeinderat beschlossen. Neben anderen Maßnahmen zur Förderung des Sports in Lahr rückte auch das Sportareal rund um das Stadion Dammenmühle in den Fokus. Die Überplanung und Neuordnung der Sportanlagen haben das Ziel Synergien zu nutzen und insbesondere eine gemeinsame Infrastruktur zu schaffen. Vor dem Hintergrund des großen Kita-Betreuungsplatzmangels wurde im Zuge der weiteren Projektentwicklung auch der Neubau einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen und einer bewegungs- und gesundheitsorientierten Ausrichtung (Schwerpunkt Sport) in das Gesamtkonzept aufgenommen. Dem Neubau dieser Kita einschließlich eines gemeinsamen Vereinsbereichs für den Tennisclub und den Hockey-Club stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18. Juli 2022 zu. Die Vereinsräume sollen demnach im Erdgeschoss, das sich Richtung Westen zu den Tennisplätzen öffnet, angesiedelt werden. Die Kindertagesstätte ist für das 1. Obergeschoss geplant, ihr Außenbereich soll sich östlich des Gebäudes befinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans SPORT-KITA sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Sport-Kita mit Vereinsräumen geschaffen werden.

1.2 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst teilweise die Grundstücke mit den Flurst.-Nrn. 1141, Gemarkung Sulz und 4668/31, Gemarkung Lahr. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 7.596 m² auf.

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand und grenzt an das Sportareal „Untere Dammen“ an. Im Norden wird es durch die Bebauung entlang der Straße Stumpenlindle und im Osten durch die Wohnbebauung an der Werderstraße begrenzt. Erschlossen wird das Gebiet im Norden von der Werderstraße und im Süden von dem Weg südlich der Tennisplätze, der zur Straße Untere Dammen führt.

Das Sportareal wird derzeit hauptsächlich von den Vereinen Sportclub Lahr, Hockey-Club Lahr und Tennisclub Lahr genutzt.

Das Plangebiet selbst wurde bislang kleingärtnerisch genutzt und ist bis auf die dazugehörigen Gartenhütten nahezu unbebaut.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Diese Fläche ist im Norden durch Wohnbebauung und eine gemischte Baufläche (Roth-Händle-Areal) begrenzt. Südlich der Bebauung wird das Gebiet durch Flächen für die Landwirtschaft umschlossen.

Mit dieser Darstellung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, in dem der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird.

1.4 Regionalplan

Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand: Juni 2019) liegt das Plangebiet in keinen Vorranggebieten. Ungefähr 30 m südlich des Plangebiets beginnt eine regionale Grünzäsur. Direkt angrenzend an das Plangebiet sind Bestandsflächen von Siedlungsflächen für Wohn- und Mischgebiete, sowie für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Somit ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine Widersprüche zu den regionalen planerischen Vorgaben.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zukünftigen Nutzung als Kindertagesstätte mit integrierten Vereinsräumen wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und sportliche Zwecke festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ergibt sich aus dem zu erwartenden Flächenbedarf für die zukünftige Nutzung unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit ist einerseits eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der restlichen Grundstücksfläche gewährleistet.

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Dies gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls ein homogenes Gesamtmaß der Neubebauung.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Maximalanzahl im Baufenster festgesetzt. Sie orientiert sich an der Umgebungsbebauung. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlage beschränkt und eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes durch die am natürlichen Gelände orientierten maximal zulässige Traufhöhen erzeugt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull.

2.1.4 Überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass eine den Nutzungsanforderungen angepasste und sich in die Umgebung einfügende Bebauung möglich ist.

2.2 Verkehrsfläche und Erschließung

2.2.1 Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist über die Straße Stumpenlindle und die Werderstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße Stumpenlindle im nördlichen Teil des Plangebiets wird im Zuge der Neugestaltung ausgebaut und eine Wendeanlage mit Parkplätzen eingerichtet. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte werden entlang der Wendeanlage und Straße Stumpenlindle angeordnet. Insgesamt entstehen elf Parkplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte. Weiterhin sind im Innenbereich der Wendeanlage überdachte Fahrradabstellplätze geplant.

Die Stellplätze für die Sportvereine befinden sich auf dem Parkplatz bei der Tennishalle auf dem Flurstück 1034, Gemarkung Sulz. Hier können auch weitere Stellplätze von den Mitarbeitenden der Kita genutzt werden. Die Kita und die Vereinsräume sind fußläufig über den Weg Untere Dammen erreichbar.

Über diese Zuwegung ist auch die Feuerwehrzufahrt geplant. Die Müllentsorgung findet ebenfalls auf dem Flurstück 1034 statt. Hier werden, nach jetzigem Planungsstand, die Abfalltonnen bzw. Abfallcontainer am Abholtag aufgestellt.

2.2.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 105 gut an die Innenstadt und den Bahnhof angebunden. Mit der Buslinie 114 besteht eine Verbindung über Sulz, Kippenheim und Ettenheim zum Bahnhof Orschweier.

2.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Retention/ Versickerung und Straßenbegleitgrün

Der Innenbereich der Wendeanlage sowie die Randbereich der Verkehrsfläche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dienen als Retentions- und Versickerungsflächen sowie als Straßenbegleitgrün.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung des Baugrundstücks dienen der Absicherung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen. Sie wurden bei der Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt.

2.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Baumpflanzungen trägt zur Kompensation der Eingriffe die betroffenen Schutzwerte bei. So muss je angefangener 10 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste gesetzt werden. Weiterhin ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Damit die Begrünung langfristig Bestand hat, werden weitere Festsetzungen zur Qualität und zur Pflege formuliert.

3. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange behandelt. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzwerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (galaplan decker, Stand 26.09.2024) dargestellt, er ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzwerte und Umweltauswirkungen

3.2.1 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im Plangebiet fanden Begehungen zur Ermittlung der Biotoptypen und der Habitatstrukturen sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Avifauna, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen sowie Insekten (Schmetterlinge, Hirschläuse, Heuschrecken) statt. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (galaplan decker, Stand 26.09.2024) aufgearbeitet.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Prüfung einer möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Avifauna, Reptilien, Käfer sowie Fledermausfauna betroffen. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Käfer

Bis auf den Hirschläuse, den Eichen-Buntkäfer und den Südlichen Wacholder-Prachtkäfer können die streng geschützten Käferarten im Untersuchungsgebiet verbreitungsbedingt ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Eichen-Buntkäfers sowie des

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

Südlichen Wacholder-Prachtkäfers wird habitatbedingt bzw. aufgrund mangelnder Hinweise auf ein Vorkommen im Plangebiet derzeit ausgeschlossen.

Jedoch konnte am 14.06.2023 ein weiblicher Hirschkäfer am nordwestlichen Plangebietsrand nachgewiesen werden. Ein Vorhandensein eines essenziellen Lebensraums für die Art konnte durch den Einelnachweis jedoch nicht bestätigt werden.

Da für den Hirschkäfer und weitere Totholzkäfer relevante Gehölze baubedingt/ anlagebedingt entfernt werden, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Dabei sollen die hochwertigen Strukturen der gerodeten Gehölze erhalten bleiben und an einen nahegelegenen Platz als Totholzpyramiden errichtet werden. Zudem sollen bei den vorgesehenen Neupflanzungen von Gehölzen im Plangebiet Baumarten gewählt werden, die vom Hirschkäfer bevorzugt genutzt werden (Obstbäume, Eichen). Hierfür kann die Umweltbaubegleitung beratend hinzugezogen werden.

Reptilien

Bei den Reptilienskartierungen konnten zahlreiche Mauer- und Zauneidechsen als streng geschützte Arten in allen Entwicklungsstadien im gesamten Plangebiet und direkt angrenzend nachgewiesen werden.

Zudem ergaben sich im Umfeld des Plangebiets entlang des Sulzbachs und angrenzend an die Tennisplätze und Grün- und Gehölzflächen weitere Nachweise von Zaun- und Mauereidechsen in allen Entwicklungsstadien.

Auf Grund des strukturreichen Plangebiets und der zahlreichen Nachweise ist fast im gesamten Plangebiet von einem Ganzjahreslebensraum der Arten auszugehen. Lediglich die Verkehrs- und Gebäudeflächen, sowie die großen verdichteten Rohbodenflächen, Grünflächen und Wege sind nicht als Ganzjahreslebensraum zu betrachten. Diese können jedoch als Nahrungshabitat genutzt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch die Baumaßnahmen sind umfangreiche Vergrämungsmaßnahmen mit zeitlichen Reglementierungen einzuhalten sowie Reptilienschutzzäune aufzustellen.

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust von ca. 4.343 m² hochwertiger Strukturen mit Eignung als Ganzjahreslebensraum (Böschungen, Gebüsche und Gartenstrukturen mit Gehölzen, Rohbodenflächen und Stein- und Holzhaufen). Daher sind neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, die neben den Eidechsen aus dem Eingriffsbereich auch den angrenzend vorkommenden Tieren weiterhin ausreichend Ganzjahreslebensräume bereitstellen werden.

Für besonders geschützte Reptilien ergaben sich keine Nachweise.

Vögel

Bei den festgestellten Vogelarten im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um typische Kulturfalter, welche zwar der artenschutzrechtlichen Prüfpflicht unterliegen, die aber weit verbreitet und wenig störanfällig sind, in guten Bestandszahlen vorkommen und für die somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalzustands durch die Eingriffe zu erwarten ist. Hervorzuheben ist der Brutnachweis des streng geschützten Turmfalken am südlichen Rand des Plangebiets. In diesem Bereich kommt es jedoch nicht zu Eingriffen und die Bäume bleiben erhalten. Gleicher gilt für die Niststandorte der Haussperlinge östlich des Plangebiets.

Der anlagebedingte Verlust der (potenziellen) Brutstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Freibrüter betrifft lediglich weit verbreitete und in guten Bestandszahlen vorkommende Vogelarten, für welche kein Ausgleichsbedarf gegeben ist. Es wird jedoch empfohlen im räumlich-funktionalen Zusammenhang Nistkästen anzubringen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind grundsätzlich die Rödungszeiten sowie die Abrisszeiten einzuhalten und hochwertige angrenzende Gehölzbereiche als Tabuzonen auszuweisen.

Fledermäuse

Die Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und/oder der Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) wurde bei allen Kartierungen nachgewiesen. Es ergaben sich zahlreiche Ruf- und Sichtnachweise im gesamten Untersuchungsgebiet. Auf Grund der hohen Aktivität der Zwergfledermäuse und zeitlichen Häufung der Rufe kurz nach Sonnenuntergang besteht ein Quartierverdacht in der Nähe des Plangebiets. Zudem konnte im Oktober eine Häufung von Sozialrufen von Zwerg- sowie Weißrandfledermäusen erfasst werden, was auf ein Balzquartier in der Nähe des Plangebiets hindeutet. Die räumliche Verteilung der Rufe deutet auf ein Quartier südöstlich des Plangebiets hin.

Bei allen, ausschließlich der ersten, Kartierungen konnten Rufe der nyctaloiden Arten (Kleine und Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und Zweifarbfledermaus) erfasst werden. Verbreitungs- und habitatsbedingt ist mit den beiden Abendsegler-Arten sowie der Breitflügelfledermaus zu rechnen. Bei den aktiven Kartierungen konnten jedoch nur vereinzelt Rufe erfasst werden. Vereinzelt konnten Sozialrufe der beiden Abendsegler-Arten sowie der Breitflügelfledermaus erfasst werden. Vereinzelt konnten Rufe von Fledermäusen der Gattung Mausohrenfledermaus (*Myotis*) und Langohrfledermaus (*Plecotus*) nachgewiesen werden. Auf Grund des Fehlens von Sozialrufen sowie der geringen Anzahl an erfassten Rufen ist eine Bestimmung auf Artniveau nicht möglich. Von einer regelmäßigen Nutzung des Untersuchungsgebiets durch Arten der Gattung *Myotis* und *Plecotus* ist auf Grund der geringen Nachweise nicht auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können Balz- und Schwärmequartiere sowie Winterquartiere im Plangebiet ausgeschlossen werden. Paarungs- oder Wochenstubenquartiere sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine geeigneten Quartierstrukturen vorhanden sind. Lediglich eine spontane Nutzung einzelner Strukturen als Tagesverstecke/ Zwischenquartiere kann nie vollständig ausgeschlossen werden, sodass entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen sind. Diese umfassen auch bauzeitliche und anlagebedingte Vorgaben zur Beleuchtung.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten befinden sich nicht innerhalb des Eingriffsbereichs des aktuellen Plangebiets. Bei Arbeiten an potenziellen Quartierstrukturen (Zwischenquartiere) sind zeitliche Reglementierungen einzuhalten. Außerdem ist der Verlust an potenziellen Zwischenquartieren durch das Anbringen von Fledermauskästen in der direkten Umgebung auszugleichen. Tatsächlich genutzte Fledermausquartiere (einschließlich Zwischenquartiere) konnten innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen werden. Der Verlust von kleinflächigen Wiesen- und Gehölzflächen als Nahrungshabitat und Leitstrukturen ist als unerheblich einzustufen. Unmittelbar angrenzend bleiben in ausreichender Form Leitstrukturen sowie Jagdhabitatem erhalten.

3.2.2 Schutzgebiete und geschützte Flächen

Der Planbereich liegt bis auf den Naturpark „Schwarzwald“ außerhalb von Schutzgebieten.

Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6)

Der Planbereich ist durch den Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6) überlagert. Der Naturpark Südschwarzwald umfasst ein 394.000 Hektar großes Gebiet im äußersten Südwesten Deutschlands.

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Regierungspräsidiums Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Einer gesonderten schriftlichen Erlaubnis bedarf das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 4 nicht, sofern das Vorhaben nach anderen Vorschriften bereits eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde voraussetzt, die dann die schriftliche Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 ersetzt.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungen sind im Rahmen des Bauantrags zu beantragen und werden entsprechend in die baurechtliche Genehmigung integriert.

3.2.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Der Planbereich besteht aus einer Sportanlage, Verkehrsflächen, Grünflächen und Kleingartenanlagen. Südlich und westlich grenzen Sportanlagen an, östlich und westlich Siedlungsflächen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 7.596 m². Die Fläche ist in Gemeinbedarfsfläche mit 5.765 m², öffentliche Verkehrsfläche mit 1.381 m² und öffentliche Grünfläche mit 450 m² aufgeteilt.

Die Nettobaufäche innerhalb des Plangebiets beträgt somit 5.765 m². Über die GRZ mit 0,4 zzgl. 50 % für Nebenanlagen ergibt sich auf dem Baugrundstück eine max. zulässige versiegelbare Fläche von 3.459 m² (5.765 m² * 0,6).

Zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich eine max. zulässige versiegelbare Fläche von 4.840 m².

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Da auf der Fläche bereits etwa 1.675 m² versiegelte Flächen in Form von Straßen, Wegflächen und Tennisplätzen vorhanden sind, kommt es durch die geplante Errichtung der Sport-Kita und Verkehrsflächen zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 3.165 m² und zum Verlust von Kleingartenanlagen, Gehölzen und Grünflächen. Hierdurch entstehen Eingriffe in die Schutzwerte Tiere/Pflanzen und Boden sowie geringfügige Eingriffe in die Schutzwerte Grundwasser, Klima/Luft und Landschaft.

Bestandsbewertung Schutzwert Tiere und Pflanzen

LUBW Nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Ökopunkte
21.60	Rohbodenfläche	4	98	392
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.303	16.939
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	6	138	828
45.30	Einzelbaum	9.600	0	9.600
60.63	Mischtyp Nutz- und Ziergarten	10	4.200	42.000
60.21	Völlig versiegelte Fläche	1	1.675	1.675
60.23	Grasweg	6	182	1.092
Zwischensumme			7.596	72.526

Externe Ausgleichsflächen (Reptilien)

60.63	Mischtyp Nutz- und Ziergarten	10	2.862	28.620
	Zwischensumme		2.862	28.620
Summe Bestand inkl. Ausgleichsfläche			10.458	101.146

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

Bebauungsplan SPORT-KITA

Begründung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden

Bodenkundliche Einheit	Kartiereinheit	Geplante Versiegelungsfläche in m ²	Bodenbewertung	Umrechnung ÖP (Bodenwert x 4 ÖP/m ²)	Gesamt ÖP
Kulluvium	x6	3.165	3,50	14,00	44.310,00

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

Kompensation

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen Festsetzungen hinsichtlich von Baumpflanzungen im Plangebiet. Zudem werden als natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich ca. 2.862 m² ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen mit Pflanzungen von Feldhecken, Einzelbäumen, Herstellung Trockenmauern und Magerwiese im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Plangebiets hergestellt.

Hierdurch ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich. Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen mitausgeglichen.

Bewertung Planung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Ökopunkte
45.30	Pflanzgebot Einzelbäume	336	6 (Anzahl)	2.016
60.10	versiegelte Flächen (GRZ 0,4.)	1	3.459	3.459
60.10	öffentl. Verkehrsflächen	1	1.381	1.381
60.50	öffentl. Grünflächen	10	450	4.500
60.50	Grünflächen	10	2.306	23.060
Zwischensumme			7.596	34.416

Externe Ausgleichsflächen (Reptilien)

33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	2.662	55.902
41.20	Feldhecke	14	200	2.800
45.30	Pflanzgebot Einzelbäume	268	7 (Anzahl)	1.876
23.40	Trockenmauer			63.000
Zwischensumme			2.862	123.578

	Gesamtsumme	10.458	157.994
--	--------------------	---------------	----------------

	Überschuss (=Planung-Bestand)	56.848
--	--------------------------------------	---------------

	Defizit Boden	44.310
--	----------------------	---------------

	Gesamt Überschuss	12.538
--	--------------------------	---------------

Quelle: Umweltbericht, galaplan decker (Stand 26.09.2024)

3.3 Schalltechnische Untersuchung

Um die Lärmauswirkungen der verkehrlichen und baulichen Änderungen auf die anliegende Wohnbebauung näher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fichtner Water & Transportation GmbH) beauftragt.

Vorauszuschicken ist, dass die Geräusche der Kita selbst immissionsschutzrechtlich privilegiert sind. Dies ist auch gesetzlich in § 22 Abs. 1a verankert:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der

Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Das umfasst nach der Rechtsprechung auch alle mit der Nutzung verbundenen Geräusche, sodass kein Bedarf bestand, hierzu eine Immissionsprognose zu erstellen.

Geprüft wurden somit die Verträglichkeit der Gastronomienutzung mit der Nachbarschaft, die Immissionen bei besonderen Veranstaltungen sowie die Geräusche der Sportanlagen auf schutzbedürftige Räume in der Sport-Kita.

Die Prüfung des Sportanlagenlärms auf die Kita ist nach den Regelungen der hierfür maßgebenden Sportanlagenlärmenschutzverordnung ebenfalls entbehrlich, da die Richtwerte nur für Räume von Wohnungen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten. Dennoch könnten Überschreitungen der Richtwerte Hinweise für die Planung geben. An den potenziell maßgebenden Räumen der Kita (Schlafräume, Büros) werden die Richtwerte für das Schutzniveau eines Mischgebiets jedoch eingehalten, sodass sich hieraus keine Hinweise auf unzumutbare Lärmeinwirkungen ergeben.

Beim regelmäßigen Gastronomiebetrieb ist vor allem der Bereich der Außengastronomie maßgebend. Das hängt im vorliegenden Fall auch damit zusammen, dass die Parkierung auf öffentlichen Verkehrsfächern abgewickelt wird. Damit ist die Parkierung kein Teil der Anlagengeräusche, sondern der Verkehrsgeräusche. Nach den Maßstäben der für gewerbliche Anlagen heranzuhaltenden TA Lärm führt der Parkierungsverkehr damit nicht zu Lärmkonflikten.

Für die Außengastronomie wurde angenommen, dass sich dort regelmäßig 60 Personen nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht (z. B. 22-24 Uhr) aufhalten. Auch diese Nutzungsintensität würde aufgrund der Lage der Terrasse auf der Westseite des Gebäudes innerhalb der Richtwerte keine Konflikte hervorrufen.

Für bestimmte Veranstaltungen werden aber Einschränkungen gegeben sein. Obwohl für seltene Ereignisse in allen Regelwerken erhöhte Richtwerte zugelassen werden, führt gerade der Betrieb einer Beschallungsanlage schnell zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft. Hierbei sind dann die Wohngebäude westlich des Sportgeländes maßgebend. Veranstaltungen mit Beschallung sind somit zwar durchführbar, jedoch sollten unter Berücksichtigung der jeweiligen Dauer durch geeignete Aufstellorte der Lautsprecher und eine Begrenzung der Schallleistungen ggf. in Verbindung mit einer gezielten Steuerung der Abstrahlcharakteristik unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden. Dies sind organisatorische Vorgaben, die sich nicht im Bebauungsplan regeln lassen, sondern Sache einer nachgelagerten Genehmigung sind.

4. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zu Artenschutz, Grundwasserschutz, Bodenfunden, Archäologie u.A.

Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zu Entwässerung, Geotechnik, Baugrund etc.

5. KOSTEN

Die Kosten für die zur Erstellung des Bebauungsplans notwendigen Gutachten belaufen sich auf rund 23.210 €. Dies beinhaltet die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, die Artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung, den Umweltbericht und die Lärmanalyse.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemeinbedarfsfläche	5.765 m ²	75,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.381 m ²	18,2 %
Öffentliche Grünfläche	450 m ²	5,9 %

Bebauungsplangebiet	7.596 m ²	100%
---------------------	----------------------	------

Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter