

GEMEINDE SINZHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHLEIFGARTEN“ IM ORTSTEIL WINDEN**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNG**  
STAND: 21.04.2011

**PLANVERFASSER:**

BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO  
Marktplatz 3  
76547 Sinzheim  
Telefon 07221 / 50483-0  
Telefax 07221 / 50483-11  
[post@baum-ing.de](mailto:post@baum-ing.de)  
[www.baum-ing.de](http://www.baum-ing.de)

Dipl.-Ing. A. Baumeister  
Beratender Ingenieur  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	7
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	20
5.4	Abstandsflächen.....	21
5.5	Zahl der Wohnungen.....	22
5.6	Verkehrsflächen .....	23
5.7	Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung .....	24
5.8	Grünflächen .....	25
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
5.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	28
5.11	Immissionsschutz.....	28
5.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	33
5.13	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	35
5.14	Straßenböschungen.....	36
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	36
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	36
6.2	Anforderungen an Werbeanlagen .....	37
6.3	Anforderungen über Einfriedigungen .....	37
6.4	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	38
6.5	Beschränkung der Verwendung von Außenantennen.....	39
6.6	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	39
7.	KENNZEICHNUNG.....	39
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	43
9.	HINWEISE .....	43
10.	UMWELTBERICHT .....	45
10.1	Einleitung .....	45
10.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	45
10.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	45
10.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	46
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	46
10.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	46
10.2.1.1	Pflanzen.....	46
10.2.1.2	Tiere.....	55

10.2.1.3	Landschaft und Erholung.....	75
10.2.1.4	Klima und Luft.....	77
10.2.1.5	Boden .....	80
10.2.1.6	Wasser.....	82
10.2.1.7	Biologische Vielfalt.....	83
10.2.1.8	Menschen .....	83
10.2.1.9	Kultur- und Sachgüter.....	83
10.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	84
10.3	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	85
10.4	Geprüfte Alternativen .....	87
10.5	Zusätzliche Angaben.....	88
10.5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	88
10.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	88
10.5.3	Überwachung.....	88
10.5.4	Gesamtbewertung .....	90
10.5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	92
10.6	Prüfung der Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	97
10.7	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	106
10.7.1	Aktueller Zustand von Natur und Landschaft.....	107
10.7.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	107
10.7.3	Konflikte und Beeinträchtigungen .....	107
10.7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	108
10.7.5	Bilanzierung Eingriff – Ausgleich .....	109
10.7.6	Durchführung und Sicherung des Ausgleichs.....	117
10.8	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	121
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	126
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	127
13.	FLÄCHENBILANZ.....	128
	LITERATUR.....	129

## Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein .....	8
Abbildung 2: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans .....	12
Abbildung 3: Gesetzlich geschützte Biotop nach dem Daten- und Kartendienst der LUBW .....	44
Abbildung 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für Tierartengruppen mit Benennung von Teilflächen .....	55

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein .....	8
Abbildung 2: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans .....	12
Abbildung 3: Gesetzlich geschützte Biotop nach dem Daten- und Kartendienst der LUBW .....	44
Abbildung 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für Tierartengruppen mit Benennung von Teilflächen .....	55

## 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde Sinzheim in verbindlicher Weise.

Die Fläche oberhalb des Schleifgartens wurde früher als Sendestation durch die französischen Streitkräfte genutzt. Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte soll die westliche Teilfläche der ehemaligen Sendestation nach der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Sinzheim künftig für eine Bebauung mit Wohngebäuden genutzt werden.

Um die Möglichkeiten zur Verwirklichung der früheren Planungsabsicht der Gemeinde Sinzheim, dort einen Beherbergungsbetrieb anzusiedeln, einschätzen zu können, wurde eine Machbarkeitsstudie zur eventuellen Ansiedlung eines Hotels in Auftrag gegeben. Nach dem Ergebnis der Studie erscheint eine Hotelansiedlung im Bereich der ehemaligen Sendestation wenig wirtschaftlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll deshalb auf die bisher angestrebte Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ verzichtet werden. Die Fläche der ehemaligen Sendestation soll deshalb für eine Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen werden.

Die früher von den französischen Streitkräften als Sendestation genutzten Flurstücke 12594/3 und 12594/4 hat die Gemeinde Sinzheim zwischenzeitlich erworben. Für den Bereich der ehemaligen Sendestation wurde im November 1999 eine orientierende Erkundung durchgeführt und im März 2010 eine Altlasten-Untersuchung vorgelegt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit Stand vom 15. Februar 2010 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Eine schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Schleifgarten“ liegt seit Juli 2009 vor.

Die Gemeinde Sinzheim hat am 17. April 2009 mit dem Erschließungsträger KBB GmbH in Baden-Baden einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des Geltungsbereichs abgeschlossen.

Die südlich unterhalb der Sendestation gelegene Fläche und die östliche Teilfläche der ehemaligen Sendestation sollen als Wohnbaustandort genutzt werden. Das Gelände fällt von der Sendestation zur Jagdhausstraße hin ab. Mit dieser Baufläche soll gleichzeitig auch eine nördlich der Jagdhausstraße gelegene, zweite Straßenanbindung für den Ortsteil Winden geschaffen werden. Damit können einige Straßenabschnitte im Ortskern Winden erheblich entlastet werden. Während es sich bei dem Gelände der ehemaligen Sendestation um bisherige Siedlungsflächen handelt, werden die übrigen Flächen gartenbaulich und ackerbaulich genutzt. Ein Teil der Fläche wird von Obstbäumen und zwei Hecken bestanden. Ein weiterer Teil ist Rebfläche und brach gefallene Wiese.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sollen soweit möglich in die Baufläche integriert werden. Sie tragen zu einer weiteren Aufwertung des Wohnbaustandortes bei.

Der Bebauungsplan soll die Konversion des Standorts der ehemaligen Sendestation planungsrechtlich absichern und den im Ortsteil Winden vorhandenen Bedarf an Wohnraum decken.

Die vorhandenen Konflikte mit den Belangen Immissionsschutz, Altlasten und Naturschutz sollen durch den Bebauungsplan gelöst werden.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann danach gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Seit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ist der Bereich der ehemaligen Sendestation als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ dargestellt. Um diese Fläche im Bebauungsplan als Wohngebiet festsetzen zu können, ist im Flächennutzungsplan die Änderung dieser Darstellung in eine Wohnbaufläche (W) erforderlich. Diese 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitlich parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)

Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan ist auch erforderlich, weil die Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zulässig wäre.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Januar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schleifgarten“ beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst den Bereich Schleifgarten unterhalb der ehemaligen Sendestation. Zu diesem Zeitpunkt war das Gelände der ehemaligen Sendestation durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch nicht verkauft worden. Für diesen Geltungsbereich wurde durch den Gemeinderat gleichzeitig eine Umlegungsanordnung erlassen.

In der Sitzung am 18. März 2009 hat der Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern. Die Eigentumsverhältnisse der inzwischen ehemals bundeseigenen Flurstücke der ehemaligen Sendestation wurden zwischenzeitlich geklärt. Deshalb konnten die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und des Umlegungsverfahrens um diese Flurstücke erweitert werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert kleinflächig in seinem östlichen Randbereich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Winden – Teilabschnitt II“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll nicht verändert werden. Der Bebauungsplan „Schleifgarten“ verdrängt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Winden – Teilabschnitt II“.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) in Form der Punkt- und Grundrissdatei BGRUND im Maßstab 1:500 verwendet.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sinzheim:

12505/1, 12505/2, 12506, 12508, 12509,  
12510, 12511, 12512, 12513, 12514, 12515, 12516, 12517, 12518, 12519,  
12520, 12521, 12522, 12523, 12524, 12525, 12526, 12528, 12529,  
12530, 12531, 12532, 12533, 12534, 12535, 12536, 12537, 12538, 12539,  
12540, 12541, 12542/1, 12542/2, 12543, 12544, 12545, 12546, 12547/1, 12547/2, 12548,  
12549, 12550, 12551, 12552, 12553, 12554, 12555,  
12562, 12563, 12564, 12565, 12566, 12567, 12568, 12569,  
12570, 12571, 12572, 12573, 12594/3, 12594/4, 12963, 12963/1, 12964 (teilw.),  
12995/1 (teilw.), 15825, 15879 (teilw.)

Das Flurstück Nr. 12965 ist anders als im Vorentwurf nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt im Süden den nördlichen Rändern der Flurstücke der Jagdhausstraße. Von der Jagdhausstraße aus verläuft der westliche Rand des Geltungsbereichs zunächst auf dem westlichen Rand des Flurstücks 12963 und kreuzt das Flurstück 12964 in gradliniger Verlängerung bis zum Rand des Flurstücks 12965. Von dort aus folgt die Grenze des Geltungsbereichs der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 12965 und den westlichen Grenzen der Flurstücke 12553, 12554 und 12555. Die Grenze des Geltungsbereichs liegt weiter auf der westlichen Grenze des Flurstücks 12594/4, bis diese das Flurstück 12995/1 erreicht. Das Flurstück 12995/1 wird in gradliniger Verlängerung gekreuzt.

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs folgt von dort aus dem nördlichen Rand der Flurstücke 12594/4 und 15825 sowie dem nördlichen und östlichen Rand des Flurstücks 12594/3.

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft von der Jagdhausstraße aus auf der östlichen Seite des Flurstücks 15825 bis zum nördlichen Rand des Flurstücks 15867. Von dort folgt die Grenze des Geltungsbereichs der nördlichen Grenze des Flurstücks 15867 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 15867, 15868 und 15879 (Grundstück Straße „Im Feil“). Von diesem gemeinsamen Grenzpunkt aus kreuzt die Grenze des Geltungsbereichs das Grundstück der Straße „Im Feil“ im rechten Winkel und folgt anschließend dessen nördlichen Rand bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 12594/3.

### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich in der Vorbergzone unterhalb des Nördlichen Talschwarzwalds in den Ortenau-Bühler Vorbergen. Unterhalb der Vorberge schließt sich die Rheinebene an. Der Übergang von den Vorbergen zur Rheinebene wird etwa durch die B 3 markiert, der Talschwarzwald beginnt oberhalb des Ortsteils Winden.

Der untere Rand des Geltungsbereichs reicht bis an die Jagdhausstraße. Dort liegen die Geländehöhen am westlichen Rand des Geltungsbereichs bei etwa 145 m ü. NN. Von dort steigt die Geländehöhe terrassenartig bis auf etwa 170 m ü. NN auf dem Gelände der ehemaligen Sendestation an. Das Gelände der ehemaligen Sendestation ist relativ eben und liegt wie auf einem Sporn zwischen den Tälern von Hohbach im Süden und Markbach im Norden. Zwischen dem Gelände der ehemaligen Sendestation und der Jagdhausstraße erstreckt sich der Schleifgarten. In östliche Richtung reicht der Geltungsbereich bis unmittelbar an den bisherigen Ortsrand Winden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,19 ha.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden gegenwärtig überwiegend nicht genutzt. Gebäude befinden sich nur auf dem Gelände der ehemaligen Sendestation.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Damit sind die Grundsätze der Raumordnung im Gegensatz zu den Zielen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde überwindbar.

Raumbedeutsam sind nach § 3 Nr. 6 ROG Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bebauungspläne sind grundsätzlich raumbedeutsam.



Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans.

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 13. März 2002 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben. Zuletzt erfolgte die Teilfortschreibung des Kapitels 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“. Die Satzung über diese Teilfortschreibung mit Datum vom 5. April 2006 wurde am 27. Juni 2006 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

### Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt nach der Karte 1 des Regionalplans im Naturraum der Vorbergzone. Dieser Bereich befindet sich auch in einem bioklimatisch wichtigen Bereich (Karte 2). Nach der Strukturkarte des Regionalplans gehört der Geltungsbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum. Nach der Karte 5 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Gebiet der bergrechtlichen Erlaubnis „Rastatt-Lichtenau-Rheinau“ zur Aufsuchung von Erdwärme.

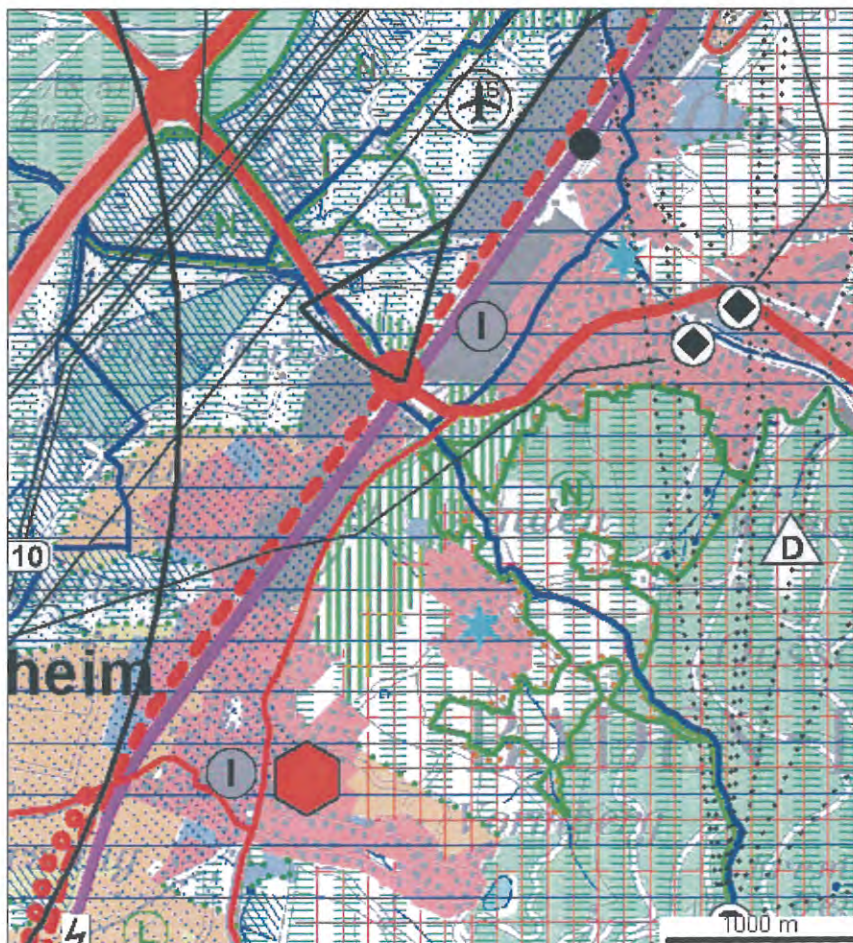


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Die Zersiedlung der Landschaft ist nach Kapitel 1.4, Grundsatz 6 des Regionalplans zu verhindern. Hierzu sollen

- die Siedlungsflächen konzentriert und bauliche Anlagen zusammengefasst werden,
- zwischen den Siedlungskörpern möglichst große, zusammenhängende Freiräume erhalten und das Entstehen bandartiger Siedlungsstrukturen verhindert werden,
- Neubebauungen an die bestehende Ortsbebauung angeschlossen und an das Erscheinungsbild und die besondere Eigenart sowohl des Ortes selbst als auch der umliegenden Landschaft angepasst werden,
- die Ortsränder geordnet gestaltet und durch geeignete Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden,
- die Errichtung einzelner Gebäude und Anlagen in der freien Landschaft verhindert werden,
- ökologisch bedeutende und bioklimatisch wirksame Klein- und Vernetzungsstrukturen innerhalb der Siedlungsräume erhalten und entwickelt werden.

Die Landschaft soll nach Kapitel 1.6.1, Grundsatz 1 des Regionalplans als Grundlage für alle Raumnutzungen so entwickelt und geschützt werden, dass die Stabilität und die Wohlfahrtswirkungen des Naturhaushalts erhalten und nachhaltig gesichert werden. Hierzu sollen

- möglichst große zusammenhängende Freiräume gesichert und entwickelt werden,
- zusammenhängende Freiräume erhalten und vorhandene Durchschneidungen – wenn möglich – beseitigt werden,
- die verschiedenen Funktionen der Naturgüter als Bestandteile des Naturhaushaltes gesichert und ihre Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden, ...
- ... die Vielfalt der Naturlandschaft erhalten und soweit erforderlich wieder hergestellt werden,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bewahrt und soweit erforderlich wieder hergestellt werden.

Durch die Konzentration der Konversion der ehemaligen Sendestation mit der Deckung des Bedarfs an Wohnflächen im Ortsteil Winden und der Errichtung der zweiten Zufahrt werden Siedlungsflächen konzentriert und bauliche Anlagen zusammengefasst. Durch das Freihalten der Flächen zwischen der B 3 und dem Geltungsbereich wird ein großer, zusammenhängender Freiraum erhalten. Die neuen Baugebiete werden unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung des Ortsteils Winden angeschlossen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, durch Festsetzungen von Grünflächen und durch örtliche Bauvorschriften werden die künftigen Gebäude der umliegenden Landschaft angepasst, der neu entstehende Ortsrand gestaltet und in die umgebende offene Landschaft eingebunden. Durch diese Festsetzungen werden die Funktionen der Naturgüter, die Vielfalt der Naturlandschaft sowie das Landschaftsbild soweit möglich gesichert und unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert. Die ökologisch bedeutenden gesetzlich geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Wertvolle Biotop und andere landschaftstypische Ökosysteme sollen gemäß Kapitel 1.6.1, Grundsatz 2 des Regionalplans geschützt und durch aktive Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. Die gesetzlich geschützten Biotop im Geltungsbereich sollen erhalten werden. Festsetzungen des Bebauungsplans sichern deren Weiterentwicklung.

Siedlungsbereiche sind nach Kapitel 2.3.1 des Regionalplans Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit. Die Gemeinde Sinzheim ist nach der Tabelle in Kapitel 2.3.2 des Regionalplans ein Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachsen.

Der Bereich der ehemaligen Sendestation ist im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Der übrige Geltungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug und in der Grünzäsur „Sinzheim/Winden“. Diese Grünzäsur dient den Entwicklungszielen bzw. Funktionen Luftaustausch, Biotopschutz und Schutz der Sonderkulturen.

Die Regionalen Grünzüge nehmen nach Ziel 1 in Kapitel 3.2.2 des Regionalplans Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten. Die bauliche Nutzung der Regionalen Grünzüge über die in Grundsatz 2 in (Kapitel 3.2.2, Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können) genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen. Die weitere Ausformung der Regionalen Grünzüge hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen.

Freiräume, die insbesondere zu Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.2.3 des Regionalplans als Grünzäsuren zu erhalten. Die Freihaltung der Grünzäsuren trägt zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Die bauliche Nutzung der Grünzäsuren über die in Grundsatz 2 genannten Ausnahmen (Kapitel 3.2.3, Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können) hinaus ist ausgeschlossen.

In den Grünzäsuren sollen nach Grundsatz 3 in Kapitel 3.2.3 des Regionalplans vor allem Funktionen des ökologischen Austauschs, der Verbesserung des Klimas, der Sicherung wertvoller landschaftlicher Gegebenheiten und der Verringerung von Belastungen erfüllt sowie siedlungsnaher Freiraumnutzungen gewährleistet werden. Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen. Bei der Ausformung sollen die aufgeführten Entwicklungsziele für die Grünzäsur zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Sinzheim hat mit Datum vom 25. Juni 2004 beim Regierungspräsidium Karlsruhe eine Abweichung von dem regionalplanerischen Ziel des Regionalen Grünzugs gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) für die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ im Bereich der ehemaligen Sendestation, die Darstellung einer Wohnbaufläche im Schleifgarten und der Errichtung einer serpentinartigen Erschließungsstraße von der Jagdhausstraße aus beantragt. Die beantragte Zielabweichung westlich des Ortsteils Winden wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 7. Mai 2009 zugelassen.

Da der Bereich der ehemaligen Sendestation im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und nicht als Regionaler Grünzug dargestellt ist, ergeben sich durch die nunmehr beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Sendestation im Hinblick auf die Belange der Raumordnung keine Veränderungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein und des Landratsamtes Rastatt beinhalten danach keine der Zulassung einer Zielabweichung entgegenstehenden Äußerungen. Die in der Stellungnahme des Landratsamtes geäußerten naturschutzrechtlichen Bedenken wurden erörtert und sind auf der Ebene der Bauleitplanung in die Abwägung einzubeziehen. Darüber hinaus berührt die zugelassene Abweichung die Grundzüge der regionalplanerischen Festlegungen nicht und ist raumordnerisch vertretbar.

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung. In den schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung sind gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.3.4.2 des Regionalplans die besonders geeigneten Freiräume mit günstiger verkehrlicher Erschließung als Erholungsgebiete für die Funktionen Spazieren gehen, Besichtigen, Lagern, Spiel, Sport in ihrem Bestand zu sichern und qualitativ zu verbessern.

Diesem regionalplanerischen Ziel wird Rechnung getragen, in dem alle vorhandenen Wegebeziehungen im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung erhalten werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen. Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen nach dem Grundsatz in Kapitel 3.3.5.5 des Regionalplans die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist. Hierzu sollen alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesem Vorgeschutz entgegenstehen.

Außerdem wird im Regionalplan das an den Geltungsbereich grenzende Naturschutzgebiet „Markbach und Jagdhäuser Wald“ dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim (2. Änderung) wurde mit Schreiben vom 7. April 2006 vom Landratsamt Rastatt genehmigt.

Die Wohnbaufläche „Im Schleifgarten/Sendestation“ und die Sonderbaufläche „Beherbergungsbetrieb“ im Ortsteil Winden wurden dabei gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen, da diesen Bauflächen ein Ziel der Raumordnung entgegensteht. Eine Genehmigung dieser Flächen kann erst nach Abschluss des beim Regierungspräsidium Karlsruhe zu beantragenden Zielabweichungsverfahrens in Aussicht gestellt werden. Diese Zielabweichung wurde von der Gemeinde Sinzheim mit Schreiben vom 25. Juni 2004 beantragt und vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 7. Mai 2009 zugelassen.

Von der Gemeinde Sinzheim wurde mit Schreiben vom 14. Mai 2009 beim Landkreis Rastatt die Genehmigung des Flächennutzungsplans für die von dieser Zulassung abhängigen Teilflächen beantragt. Der Landkreis Rastatt hat diese Genehmigung mit Schreiben vom 23. Juni 2009 genehmigt.

Die südlich unterhalb der Sendestation gelegene Fläche im Schleifgarten und die östliche Teilfläche des Geländes der ehemaligen Sendestation (Flurstück Nr. 12594/3) sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dieser Baufläche soll gleichzeitig auch eine nördlich der Jagdhausstraße gelegene, zweite Straßenanbindung für den Ortsteil Winden geschaffen werden. Damit können einige Straßenabschnitte im alten Ortskern erheblich entlastet werden. Vorhandene Gehölzstrukturen werden als hangparallele Grünstrukturen in die Baufläche integriert. Sie tragen zu einer weiteren Aufwertung des Wohnbaustandortes bei.

Nach der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Sinzheim sollen im Ortsteil Winden neue Wohnbaustandorte vorrangig in der Wohnbaufläche „Im Schleifgarten“ nunmehr einschließlich der Flurstücke 12594/3 und 12594/4 (Fläche der ehemaligen Sendestation) als Ergänzung des bestehenden, angrenzenden Wohngebiets dargestellt werden.

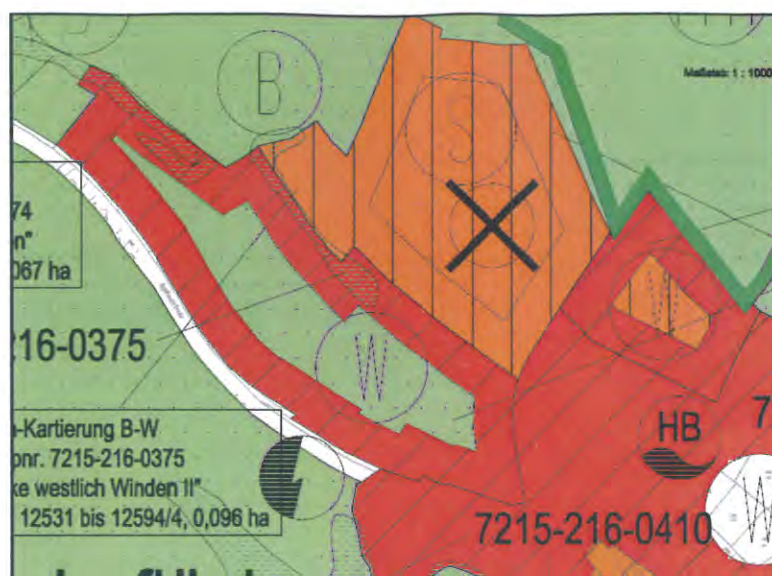


Abbildung 2: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans

Der westliche Teil des Geländes der ehemaligen Funkstation wird im Flächennutzungsplan (2. Änderung) als Sonstiges Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“ dargestellt. Städtebauliche Absicht der Gemeinde Sinzheim war bisher die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs auf dieser Fläche.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan für eine Teilfläche der ehemaligen Sendestation ein Sondergebiet darstellt, auf der im Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Für die ehemalige Sendestation im Ortsteil Winden liegt eine historische und technische orientierende Untersuchung des Areals der Sendestation mit Untergrund, Versiegelungsflächen und Gebäuden aus dem Jahr 1999 vor. Danach zeigen Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sendestation hohe Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Insofern wird für Teilflächen der ehemaligen Sendestation von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen. Die Fläche der ehemaligen Funkstation der französischen Streitkräfte wird im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für diese Fläche wurde im März 2010 eine Altlasten-Untersuchung vorgelegt. Zusätzlich wurde eine Grobkostenschätzung für den Aushub und die Entsorgung von schadstoffbeaufschlagtem Bodenmaterial (einschließlich Rückbau der asphaltierten Flächen) sowie den Rückbau der Gebäude der ehemaligen Sendestation aufgestellt.

Das an den Geltungsbereich grenzende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Östlich schließt sich im Flächennutzungsplan an den Geltungsbereich das vorhandene Wohngebiet Winden an. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Fläche der Jagdhausstraße, die als örtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Südlich der Jagdhausstraße sowie westlich und nördlich des Geltungsbereichs schließen sich im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die zeitlich parallel aufgestellt wird, für den Geltungsbereich überein, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

### **Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 16 Abs. 5 Satz 1 Naturschutzgesetz (NatSchG) zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Planungen und Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 16 Abs. 5 Satz 3 NatSchG zu begründen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte auch die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich wie im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach den Empfehlungen des Landschaftsplans sollte eine abschnittsweise Erschließung vorgenommen werden, die mit der Konversionsfläche beginnt. Am Unterhang und im Westteil der Fläche sollten breite, nicht überbaubare Flächen erhalten bleiben. Im Hangbereich sollten die Gebäudehöhen begrenzt werden, um die Fernwirkung der Gebäude zu mindern. Es wird empfohlen, die Fläche stark zu durchgrünen und intensiv randlich einzugrünen, vor allem auf der Westseite. Auf der Westseite sollte in Richtung B 3 eine breite, nicht überbaubare Zäsur belassen werden. Es wird angeraten, den Ortsrand im Norden und Südwesten erholungswirksam aufzuwerten, z.B. durch die Erhaltung einer breiten Grünzone im Talbereich auch nördlich der Jagdhausstraße. In Gefällerrichtung sollten unbebaute Freiflächen am Hang sowie in der Talzone des Hohbachs erhalten werden.

Im Bebauungsplan werden durch die räumliche Lage der Baugrenzen breite, nicht überbaubare Flächen am Unterhang und im Westteil freigehalten. Die Gebäudehöhen werden im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Höchstmaßen für die Traufhöhen und die Firsthöhen sowie durch die festgesetzte Zahl von Vollgeschossen begrenzt.

Eine starke Durchgrünung des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung von Grünflächen im Bereich der besonders geschützten Hecken, durch eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern von Garagen und durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erreicht. Eine randliche Eingrünung wird durch die Festsetzung von Grünflächen in den westlichen und nördlichen Randbereichen, Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen in diesen Bereichen sowie durch die räumliche Lage der Baugrenzen gesichert. In Richtung Westen verbleibt bereits durch die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs eine breite, nicht überbaubare Fläche zwischen der B 3 und dem Geltungsbereich.

Die Erhaltung einer breiten Grünzone im Talbereich auch nördlich der Jagdhausstraße im Geltungsbereich würde bedeuten, dass die städtebaulich von der Gemeinde Sinzheim gewollte zweite Straßenanbindung für den Ortsteil Winden nur einseitig bebaut werden könnte. In diesem Fall könnte der im Ortsteil Winden vorhandene Bedarf an Wohnbaufläche in der einzigen dort im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche nicht gedeckt werden. Die Erhaltung einer entsprechenden Grünzone ist deshalb mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans nicht vereinbar.

In Gefällerrichtung bleiben unbebaute Freiflächen am Hang oberhalb der Einmündung der Planstraße 1 in die Jagdhausstraße erhalten. In der Talzone des Hohbachs ist die Erhaltung von unbebauten Freiflächen über die nicht überbaubaren Flächen der künftigen Baugrundstücke hinaus mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Festzustellen bleibt, dass sich der Landschaftsplan nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung im Gewann "Schleifgarten" ausspricht.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebietes in den Bereichen des Schleifgartens und der ehemaligen Sendestation zu schaffen.

Das Gelände fällt von der Sendestation zur Jagdhausstraße hin ab.

Mit dieser Baufläche soll gleichzeitig auch eine nördlich der Jagdhausstraße gelegene, zweite Straßenanbindung für den Ortsteil Winden geschaffen werden. Damit können einige Straßenabschnitte im Ortskern Winden erheblich entlastet werden.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen als hangparallele Grünstrukturen in die Baufläche integriert werden. Sie tragen zu einer weiteren Aufwertung des Wohnbaustandortes bei.

Der Bebauungsplan soll die Konversion des Standorts der ehemaligen Sendestation planungsrechtlich absichern und den im Ortsteil Winden vorhandenen Bedarf an Wohnraum decken.

Die vorhandenen Konflikte mit den Belangen Immissionsschutz (Verkehrslärm), Altlasten und Naturschutz sollen durch den Bebauungsplan gelöst werden.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden dreizehn Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung zwischen den Baugebieten erfolgt jeweils durch Eintragung in der Planzeichnung. Das im Vorentwurf enthaltene Allgemeine Wohngebiet WA 3 wurde aufgegeben und das Allgemeine Wohngebiet WA 2 des Vorentwurfs wurde in zwei Gebiete geteilt, so dass es bei einer Gesamtzahl von dreizehn Allgemeinen Wohngebieten bleibt.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 13 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Nutzungsschablone. Eine gesonderte schriftliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (schriftliche Festsetzung 1.1).

Im Geltungsbereich wird kein Bedarf an Schank- und Speisewirtschaften gesehen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften steht nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht unter der Einschränkung, dass diese Betriebe nicht stören dürfen. Störungen durch Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sollen durch den Ausschluss dieser Art der baulichen Nutzung vermieden werden.

Störungen der jeweiligen Nachbarschaft durch Schank- und Speisewirtschaften können insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr entstehen. Diese Störungen sollen durch die Nichtzulässigkeit dieser Betriebe vermieden werden.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungsstellen und andere Einrichtungen von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Geltungsbereich allgemein zulässig.

Nach Auffassung der Gemeinde Sinzheim besteht im Geltungsbereich für Anlagen für kirchliche Zwecke kein Bedarf. Der Ortsteil Winden ist hinsichtlich dieser Anlagen bereits versorgt. Der An- und Abfahrtsverkehr zu diesen Anlagen erfolgt typischerweise auch und gerade an Sonn- und Feiertagen und würde deshalb die Wohnnutzung im Hinblick auf Lärm stören.

Festsetzungen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, dürfen nur erfolgen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt trotz der Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gewahrt. Folgende Arten der baulichen Nutzung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke



In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (schriftliche Festsetzung 1.2). Damit sind keine Arten baulicher Nutzung ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgt, um den angestrebten Wohncharakter und die Wohnruhe der Wohngebiete im Geltungsbereich nicht zu gefährden. Die Herausnahme der übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde getroffen, um die Allgemeinen Wohngebiete weitgehend für eine Ansiedlung von Wohnnutzungen freizuhalten und um das Erscheinungsbild der Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen.

Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 keine Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Für die ehemalige Sendestation im Ortsteil Winden liegt eine historische und technische orientierende Untersuchung des Areals der Sendestation mit Untergrund, Versiegelungsflächen und Gebäuden aus dem Jahr 1999 und Altlasten-Untersuchung vom März 2010 vor. Danach zeigen Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sendestation hohe Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Werte liegen über den Hintergrundwerten der „Verwaltungsvorschrift des Sozialministeriums und des Umweltministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ und sind auf Schlacke in den Auffüllungen zurückzuführen. Bei der Überschreitung dieser Hintergrundwerte ist von einer Schadstoffbelastung auszugehen. Insofern wird für Teilflächen der ehemaligen Sendestation von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen.

Die Fläche der ehemaligen Funkstation der französischen Streitkräfte ist im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchst. a BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bebauungsplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen sicherstellen, dass von den vorhandenen Bodenbelastungen keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Gefährdungen durch die vorhandenen Bodenbelastungen können durch die Nutzung der Wohngärten auf den Baugrundstücken zum Kinderspiel eintreten, da sich Kleinkinder regelmäßig dort aufhalten können und ihnen der Boden zugänglich ist. Eine weitere Gefährdung kann durch Nutzung der Freiflächen auf den Baugrundstücken als Nutzgärten entstehen. Vor einer baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 13 im Bereich der ehemaligen Sendestation müssen deshalb die vorhandenen Bodenbelastungen saniert werden.

Die Flächen der ehemaligen Sendestation werden somit nicht bereits mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete nutzbar sein, sondern erst mit der Sanierung der dort vorhandenen Altlasten. Für die Altlastensanierung wird von einem vertretbaren Zeitrahmen ausgegangen.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans soll nicht vom vorherigen Abschluss der Altlastensanierung abhängig gemacht werden. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Deshalb wird festgesetzt, dass bis zum Abschluss der Sanierung der im Bereich der ehemaligen Sendestation (Flurstücke 12594/3 und 12594/4) vorhandenen Altlasten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzten Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete WA 6 bis WA 13 nicht zulässig sind (schriftliche Festsetzung 1.3). Es handelt sich bei dieser Festsetzung somit um eine auf-schiebend bedingte Zulässigkeit.

Die Situation, dass die bauliche Nutzbarkeit einer Fläche von der Sanierung einer vorhandenen Altlast abhängig ist, unterscheidet sich deutlich von der allgemeinen Situation bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass ein besonderer Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB gegeben ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 bis WA 13 mit 0,3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 6 mit 0,25 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird so festgesetzt, dass einerseits eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist und andererseits aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) unterschritten wird.

Nach der so genannten Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Diesem Grundsatz wird durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen. Die Grundflächenzahl wird differenziert nach der vorgesehenen durchschnittlichen Größe der künftigen Baugrundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf bis zu 25% beschränkt. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 jeweils mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des Landschaftsbildes, denn durch diese Festsetzung wird im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude in die umgebende offene Landschaft einfügen.

## Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entbehrlich und wird anders als im Vorentwurf nicht festgesetzt.

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Festsetzungen von Höchstmaßen für die Höhe baulicher Anlagen begrenzen die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die durch die Verwirklichung der Baugebiete des Bebauungsplans zu erwarten sind, auf das unvermeidbare Mindestmaß. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen unter Berücksichtigung dieser Zielstellung möglichst vielfältige Ausgestaltungen der künftigen Gebäude ermöglichen.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 beziehen sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO jeweils auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) der Straße, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist, auf Höhe der Mitte des Gebäudes. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) gemessen (schriftliche Festsetzung 2.4).

Auf dem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, das unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzt, ist abweichend eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) um bis zu 2,0 m allgemein zulässig.

Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 führen die festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe und für die Firsthöhe wegen des dort besonders hängigen Geländeverlaufs zu sehr tiefen Baugruben im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei dem Baugrundstück, das an die festgesetzte öffentliche Grünfläche grenzt, ist wegen der vorhandenen Geländeneigungen diese Wirkung am größten. Gleichzeitig ist bei diesem, am Rand des Baugebiets gelegenen Grundstück eine Betroffenheit bei einer Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße der Nachbarschaft nicht gegeben.

Das Höchstmaß für die Firsthöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 11 mit 7,80 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 mit 12,30 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 bis WA 13 mit 7,10 m festgesetzt. Diese Höchstmaße ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 11 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes mit 3,75 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 und WA 13 mit 4,80 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes talseits mit 7,00 m bergseits und mit 10,00 m festgesetzt.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke befindet sich in einem Gelände mit einer starken Hangneigung. Die vorhandene Geländeneigung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, in deren unterstem Geschoss talseits Wohnräume angeordnet werden können.

Die Differenzierung der Höchstmaße in den verschiedenen Baugebieten trägt der jeweils unterschiedlichen dort vorhandenen Geländeneigung Rechnung. Die Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 liegen in einer starken Hanglage auf der Bergseite der Planstraße 1. Die Festsetzung getrennter Höchstmaße für die bergseitigen und die talseitigen Traufen berücksichtigt diesen Umstand. Mit der Festsetzung dieser Höchstmaße für die Traufhöhen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Einsehbarkeit einer Hangbebauung vermindert bei Wahrung einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit der Bauherren auf den Baugrundstücken.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage (schriftliche Festsetzung 2.5).

Auf dem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, das unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzt, ist abweichend eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses um bis zu 2,0 m allgemein zulässig. Die festgesetzte Grünfläche grenzt westlich an dieses Baugrundstück an. Auf dieser Grünfläche ist gemäß schriftlicher Festsetzung 11.2 der gesamte vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Bei einer höheren Höhenlage eines Gebäudes auf diesem Baugrundstück kann dieses Gebäude der vorhandenen Geländeneigung stärker angepasst werden und der vorhandene Gehölzbestand auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche deshalb mit geringerem Aufwand erhalten werden.

Die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhenlage der Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses begrenzt mögliche Unterschiede zwischen den Höhenlagen benachbarter Gebäude. Dadurch wird gewährleistet, dass sich in den Straßenräumen der Planstraßen im Geltungsbereich ein möglichst harmonisches Straßenbild entwickelt.

Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe wird die Höhe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß für die Firsthöhe mit 2,80 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) festgesetzt (schriftliche Festsetzung 2.6). Nebenanlagen können z.B. Gartenlauben, Schuppen für Gartengeräte, Gewächshäuser oder Vogelvolieren sein. Garagen sind keine Nebenanlagen. Mit dieser Festsetzung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung unmaßstäblich hoher Nebenanlagen minimiert.

Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaße für die Firsthöhe von Garagen mit geneigtem Dach 4,0 m und für Garagen mit Flachdach für die Oberkante (OK) 3,0 m festgesetzt (schriftliche Festsetzung 2.7).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 wird die Höhenlage von Garagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage von Garagen für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen Garage (schriftliche Festsetzung 2.8).

Die textlichen Festsetzungen 2.7 und 2.8 minimieren mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Errichtung unmaßstäblich hoher Garagen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### **Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit sind in allen Baugebieten die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### **Gebäudeform**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 bis WA 8 und WA 10 bis WA 13 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 9 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 9 sind die geplanten Baugrundstücke so schmal, dass eine Errichtung von Einzelhäusern in städtebaulicher Hinsicht nicht vertretbar erscheint.

Wird in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten auf einem Baugrundstück ein Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, dann muss auf diesem angrenzenden Grundstück das Gebäude an das bereits vorhandene Gebäude angebaut werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer grundsätzlich möglichst wenig eingeschränkt wird. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen werden die Baugrenzen in der Regel mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Straßenräume im Geltungsbereich.

Die rückwärtigen Baugrenzen werden mit unterschiedlichem Grenzabstand festgesetzt. Maßgeblich für die räumliche Lage der Baugrenzen ist das Ziel, angemessene Bautiefen festzusetzen. Im Bereich der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis 11, die dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ bzw. dem Naturschutzgebiet „Markbach und Jagdhäuser Wald“ benachbart sind, wird die rückwärtige Baugrenze gegenüber dem Vorentwurf um etwa 1,0 m in Richtung Planstraße 5 zurückgenommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 ist je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nur um bis zu 1,50 m zulässig und nur, wenn die Breite dieser Bauteile jeweils nicht breiter als 5,0 m ist und die Summe der Breite dieser Bauteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes beträgt (schriftliche Festsetzung 3.2). Diese textliche Festsetzung soll unbeabsichtigte Härten durch die räumliche Lage der Baugrenzen vermeiden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedigungen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (schriftliche Festsetzung 3.3).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind direkt an festgesetzte Verkehrsflächen grenzend bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig (schriftliche Festsetzung 3.4).

Die schriftlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 dienen der Gestaltung der Straßenräume im Geltungsbereich sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Mit diesen Festsetzungen wird vermeiden, dass die Straßenräume durch die Errichtung von Nebenanlagen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen eingeengt werden. In den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen die nicht überbaubaren Flächen frei von Nebenanlagen bleiben, um dort möglichst große, zusammenhängende Freiräume zu erhalten.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und WA 9 durch Eintragungen von Längsachsen der Gebäude (Firstrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Doppelhäusern ergeben sich die Längsachsen der Gebäude aus dem Zusammenwirken der beiden aneinander gebauten Gebäude (schriftliche Festsetzung 3.5).

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die in diesen Allgemeinen Wohngebieten zu errichtenden Gebäude sind bedingt durch die dort starke Geländeneigung aus größerer Entfernung einsehbar. Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild des Geltungsbereichs im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen. Die übrigen Allgemeinen Wohngebiete sind im Vergleich zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und WA 9 relativ eben und deshalb nur aus geringerer Entfernung einsehbar. Diese textliche Festsetzung dient auch der Förderung erneuerbarer Energien, da durch die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen jeweils eine Längsseite der Gebäude über eine günstige Ausrichtung zur Nutzung der Sonnenenergie verfügen wird.

## 5.4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt gemäß § 5 Abs. 7 Satz 1 LBO allgemein 0,4 H (Wandhöhe H). Die Tiefe der Abstandsflächen darf gemäß § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Die Gemeinden können statt des Maßes von 0,4 H ein anderes Maß festsetzen. Auch kann eine andere Mindestabstandsflächentiefe festgesetzt werden (ARGEBAU 2007, S. 13). Dabei kann es sich jeweils sowohl um ein größeres als auch ein kleineres Maß handeln, da die Ermächtigung insoweit keine weitere Beschränkung enthält. Dagegen berechtigt die Festsetzungsmöglichkeit nicht dazu, eine von der Landesbauordnung abweichende Ermittlung des Maßes „H“ vorzuschreiben. Die Gemeinde ist nach allgemeinen Grundsätzen auch berechtigt, nur eine Teilregelung zu treffen, die sich z.B. auf die Abstandsfläche zur Straße oder zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beschränkt.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen über die Abstandsflächen dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zu beachten ist, dass das in den landesrechtlichen Regelungen bestimmte Maß der Abstandsflächentiefe i. d. R. einen für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Mindeststandard darstellt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Sinzheim ist es, dass im Baugebiet „Schleifgarten“ ähnlich große Mindestabstände zwischen zwei Gebäuden eingehalten werden, wie dies im angrenzenden Wohngebiet „Winden II“ der Fall ist. Dort beträgt der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden 8 m.

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu angrenzenden Baugrundstücken beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 abweichend vom Bauordnungsrecht  $0,3 H$  (Wandhöhe im Sinne des § 5 Abs. 4 und 5 LBO). Die Mindestdiefe der Abstandsfläche muss dort 4,0 m betragen (schriftliche Festsetzung 4).

Dieser Mindestabstand ist größer als der Mindestabstand nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO. Der größere Mindestabstand dient auch einer stärkeren Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebiets „Schleifgarten“.

Bei einer alternativen Erreichung dieses Mindestabstands durch eine entsprechende räumliche Lage der Baugrenzen wäre eine Errichtung von Doppelhäusern nicht mehr möglich.

Angesichts der durch Trauf- und Firsthöhe festgesetzten Höchstmaße für die bauliche Nutzung wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen ohnehin wesentlich durch den Mindestabstand, nicht aber durch das Maß  $0,4 H$  nach § 5 Abs. 7 Satz 1 LBO bestimmt. Deshalb und wegen der größeren festgesetzten Mindestdiefe für die seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu angrenzenden Baugrundstücken kann die Tiefe dieser Abstandsflächen auf  $0,3 H$  beschränkt werden.

## **5.5 Zahl der Wohnungen**

Bei Einzelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 bis WA 8 und WA 10 bis WA 13 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (schriftliche Festsetzung 5).

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass sich die Baugebiete im Geltungsbereich im Hinblick auf ihre Eigenart mit einer relativ geringen, aufgelockerten und von Einfamilienhäusern geprägten Nutzungsdichte entwickeln. Durch diese geringe und aufgelockerte bauliche Nutzung im Geltungsbereich wird auch dem ökologisch wertvollen Hangstandort Rechnung getragen.

Mit dieser Festsetzung kann auch der im Geltungsbereich erforderliche Bedarf an Stellplätzen und den hierfür notwendigen Flächen möglichst gering gehalten werden. Der Umfang der Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) wird entsprechend dieser Festsetzung möglichst sparsam geplant.

## 5.6 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsflächen

Die Flächen der Planstraßen 1 bis 3 werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Planstraßen binden den Geltungsbereich an das vorhandene Straßennetz an. Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt über die Jagdhausstraße und die Planstraße 1. Die Planstraße 1 bindet an ihrem östlichen Ende an die Straße „Im Weingarten“ an. Die Planstraße 3 schließt an die Straße „Im Feil“ an. Die Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke erfolgt durch die Planstraßen 1 bis 5 im Geltungsbereich. Die beiden Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 werden zum Teil durch die vorhandene und außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Straße „Erlenhain“ erschlossen.

Die Planstraßen 1 bis 3 werden einschließlich Gehweg mit einer Breite von jeweils 7,0 m festgesetzt. Die Breite der Planstraße 1 verjüngt sich östlich der Einmündung der Planstraße 2, um an die Straße „Im Weingarten“ in deren vorhandener Breite anzubinden. Die Planstraßen 1 bis 3 werden jeweils einseitig mit einem Gehweg angelegt.

Die Fahrbahnen dieser Planstraßen sollen so bemessen werden, dass ein Begegnungsfall Lkw-Pkw möglich ist. Die Bogenradien dieser Planstraßen sind für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen. Bei der Ausführungsplanung der Planstraßen soll die Information der Berufsgenossenschaft Verkehr „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen. Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen“ (BGI 5104) im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Planstraßen für Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind die nächstgelegenen Bushaltestellen „Kartung, Abzweigung Winden“ und „Winden (Sinzheim), Jagdhausstraße“.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Planstraßen 4 und 5 werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Straßenflächen werden im Mischverkehrsprinzip ausgestaltet, gesonderte Gehwege werden nicht angelegt. Die Breite der verkehrsberuhigten Bereiche beträgt 5,50 m. Die Planstraße 5 wird als Ringstraße angelegt. Der im Vorentwurf geplante Stich dieser Planstraße entfällt aufgrund des nunmehr östlich der Planstraße 5 geplanten Spielplatzes.

Durch den dort geplanten Spielplatz entfällt ein Baugrundstück, dessen verkehrliche Erschließung im Vorentwurf über diesen Stich vorgesehen war. Ein weiteres Baugrundstück, dessen verkehrliche Erschließung ebenfalls über diesen Stich geplant war, wird durch eine Veränderung der geplanten Grundstücksgrenzen direkt an die Ringstraße der Planstraße 5 angeschlossen. Somit ist die weitere Festsetzung dieses Stichts entbehrlich.

Die Wendeanlage der Planstraße 4 wird entsprechend den Anforderungen für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Wendeanlage ist bemessen nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06, Abschnitt 6.1.2.2, Bild 59) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).



### Wirtschaftswege

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt des vorhandenen Wirtschaftsweges in der westlichen Verlängerung der Planstraße 3 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Breite dieser Verkehrsfläche entspricht der dort vorhandenen Breite. Entsprechend wird auch der vorhandene Wirtschaftsweg zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und 12 festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche entspricht dort der Breite des künftigen Wegeflurstücks.

Nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 11 wird unmittelbar am Rand des Geltungsbereichs eine weitere Verkehrsfläche mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verkehrsfläche schließt an den vorhandenen Wirtschaftsweg zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 12 an. Der Grasweg dient der verkehrlichen Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flurstücke und kann deshalb nicht verlegt werden.

### Gehweg

Der vorhandene Gehweg von der Jagdhausstraße zur Straße „Im Weingarten“ und weiter zur Straße „Im Feil“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche dieses Gehwegs erfolgt in einer Breite von 3,0 m.

## 5.7 Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (schriftliche Festsetzung 6). Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich einer Errichtung von oberirdischen Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) vorgebeugt. Oberirdische Leitungen würden das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität der Wohngebiete im Geltungsbereich mindern.

Zur Versorgung des Geltungsbereichs ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität (Niederspannung), Straßenbeleuchtung, Gas, Telekommunikation und Kabelfernsehen in den Planstraßen vorgesehen. Das Abwassernetz wird im Trennsystem betrieben (Schmutzwasser und Regenwasser).

Netzbetreiber sind:

- Abwasser: Gemeinde Sinzheim
- Straßenbeleuchtung: Gemeinde Sinzheim
- Trinkwasser: Gemeindewerke Sinzheim
- Elektrizität: Gemeindewerke Sinzheim
- Gas: badenovaNETZ GmbH in Freiburg
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG
- Kabelfernsehen: Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt.

Aufgrund einer zwischenzeitlich durchgeführten siedlungswasserwirtschaftlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass für die Verwirklichung des Baugebiets „Schleifgarten“ die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich ist. Dieses Becken ist für eine gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers erforderlich.

Topographisch bedingt kann dieses Becken nur unmittelbar oberhalb der Jagdhausstraße angeordnet werden. Wegen der Konflikte einer Wohnbebauung westlich der Einmündung der Planstraße 1 in die Jagdhausstraße mit Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dieses Becken westlich dieser Straßeneinmündung auf einer Teilfläche der Flurstücke 12963 und 12964 errichtet werden. Das im Vorentwurf an diesem Standort vorgesehene Teilgebiet des Baugebiets „Schleifgarten“ entfällt. Die für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die erforderlichen Nebenflächen sind Bestandteil der festgesetzten Fläche, so dass diese größer als die Fläche des Beckens selbst ist.

Nach der Stellungnahme der Gemeindewerke Sinzheim zum Entwurf vom 21. Dezember 2010 müssen im Flurstück Nr. 12553 Strom- und Trinkwasserleitungen verlegt werden, damit eine Ringleitung zwischen der Planstraße 1 und 3 erfolgen kann. Für die Stromversorgung muss von der bestehenden Trafostation „Jagdhausstraße“ bis zur Planstraße 1 über das Flurstück Nr. 12528 ein Stromkabel verlegt werden. Für dieses Stromkabel wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe Kapitel 5.10).

Für die Erstellung von 5 Kabelverteilerschränken müssen nach dieser Stellungnahme der Gemeindewerke Sinzheim die Standorte ausgewiesen werden. Die Standorte der Kabelverteilerschränke werden in die festgesetzten Verkehrsflächen integriert und die Flächen der Planstraßen an den entsprechenden Standorten geringfügig erweitert.

## 5.8 Grünflächen

### Biotopverbund

Die vorhandenen Gehölzstrukturen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 unterhalb der Planstraße 3 sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 weiter unterhalb in Richtung Planstraße 1 werden weitgehend erhalten und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Erhaltung orts- und landschaftsbildprägender Bereiche, dem Artenschutz und der weitgehenden Erhaltung der vorhandenen Durchgrünung des Geltungsbereichs. Die räumliche Ausdehnung dieser Grünflächen wurde gegenüber dem Vorentwurf in geringem Umfang verkleinert.

Die nördlich an die Planstraße 1 grenzenden Baugrundstücke westlich der Planstraße 2 werden rückwärtig bis zur Unterkante der im Gelände vorhandenen Böschung erweitert. Östlich der Planstraße 2 wird die Grünfläche von dem festgesetzten Gehweg aus um eine Baugrundstücktiefe zurückgenommen und die beiden angrenzenden Baugrundstücke werden entsprechend vergrößert. Die nördlich dieser Grünfläche gelegenen Baugrundstücke werden in unterschiedlich großer Tiefe rückwärtig erweitert.

Die Teilflächen des Geltungsbereichs, die westlich und nördlich des Geltungsbereichs an die offene Landschaft angrenzen, werden als öffentliche Grünflächen mit der gleichen Zweckbestimmung festgesetzt. Mit diesen Grünflächen sollen die Baugebiete im Geltungsbereich in die benachbarte offene Landschaft eingebunden werden und ein möglichst harmonischer Übergang gesichert werden. Zum nördlich angrenzenden Natura 2000-Gebiet „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ soll diese Grünfläche eine Pufferzone gegenüber den festgesetzten Baugebieten schaffen.

Die Breite der an das Natura 2000-Gebiet Grünfläche grenzenden Grünfläche wird auf 6,0 m gegenüber den im Vorentwurf vorgesehenen 5,0 m verbreitert.

## Verkehrsrgrün

Die schmalen Flächen zwischen den geplanten Baugrundstücken südlich der Planstraße 1 und dem Straßengrundstück der Jagdhausstraße von überwiegend 1 m Breite werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrgrün“ festgesetzt. Diese Flächen werden zur Pflege und Kontrolle der Stützmauern entlang der Jagdhausstraße benötigt. Der Standort des Bildstöckels an der Jagdhausstraße wird in diese Grünfläche einbezogen.

## Spielplatz

Im Baugebiet „Schleifgarten“ wird aufgrund von dessen Größe ein Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz wird östlich der Planstraße 5 unmittelbar an den vorhandenen Wirtschaftsweg grenzend angeordnet. Die Fläche des geplanten Spielplatzes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986<sup>1</sup> „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 in der jeweils aktuellen Ausgabe, von höchstens 0,7 zu befestigen (schriftliche Festsetzung 7.1).

Das Maß der Versiegelung von Grundstücksflächen wird durch den Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 ausgedrückt. Bei einer zulässigen Befestigung von Flächen bis zu einem Abflussbeiwert von 0,7 ist eine Befestigung z.B. mit Betonsteinpflaster zulässig. Bei einer solchen Befestigungsart kann ein Anteil am auftreffenden Regenwasser von 30% versickern. Bei einer Flächenbefestigung mit z.B. Asphalt oder Beton kann kein Regenwasser mehr vor Ort versickern. Diese Befestigungsarten sollen zur Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bei der Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten unzulässig sein.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 12 sind künstliche Lichtquellen außerhalb von Gebäuden in den Bereichen zwischen den Gebäuden und den an das jeweilige Bauland grenzenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. Auf privaten Grünflächen sind künstliche Lichtquellen unzulässig (schriftliche Festsetzung 7.2).

Diese Festsetzung vermeidet Beeinträchtigungen von streng geschützten nachtaktiven Fledermäusen, insbesondere der Bechsteinfledermaus, durch künstliche Lichtquellen, die in Richtung des Naturschutzgebietes (insbesondere in Richtung der in diese Richtung benachbarten Streuobstwiesen).

Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind als künstliche Lichtquellen nur staubdichte Leuchten mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zulässig. Ein entsprechendes Spektrum weisen Natriumdampflampen auf. Staubdicht sind Leuchten mit der Kennziffer 6 für die Schutzart Berührungsschutz nach DIN EN 60529<sup>2</sup>. Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind nur solche Leuchten zulässig, die das Licht ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen lenken (schriftliche Festsetzung 7.3).

<sup>1</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

<sup>2</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Mit dieser Festsetzung werden die Beeinträchtigungen der Lichtimmissionen aus der Straßenbeleuchtung auf Insekten, Fledermäuse und Vögel auf das unvermeidbare Maß reduziert. Natriumdampflampen beeinflussen das Verhalten von nachtaktiven Insekten deutlich weniger als Quecksilberdampflampen.

Die textliche Festsetzung lässt sowohl die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen als auch von Natriumdampf-Hochdrucklampen zu. Bei für den Menschen gleichem Helligkeitsniveau liegt die Wirkung auf Insekten für Natriumdampf-Niederdrucklampen nur bei 1% bis 2,5% derjenigen von Quecksilberdampflampen. Die Wirkung auf Insekten von Natriumdampf-Hochdrucklampen liegt im Bereich von 10% bis 25% gegenüber der von Quecksilberdampflampen. Natriumdampflampen haben darüber hinaus eine höhere Lichtausbeute und Lebensdauer als Quecksilberdampflampen und sind größtenteils auch gegen diese austauschbar.

Durch die Verwendung staubdichter Leuchten wird vermieden, dass die Insekten in die Leuchte gelangen und dort an der heißen Lampe verbrennen oder eingesperrt verhungern.

Die Verwendung von Leuchten bei der Straßenbeleuchtung, die das Licht ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen lenken, verhindert, dass das Licht nach oben oder in horizontale Richtung abgestrahlt wird. In diese Richtungen besteht kein Bedarf für die Straßenbeleuchtung. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Leuchten, die nur in den für die Beleuchtungszwecke benötigten Richtungen abstrahlen, haben auch einen wesentlich höheren Wirkungsgrad und sind daher auf Dauer ökonomischer.

Auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ auf dem bisherigen Flurstück 12594/4 ist eine Befestigung nur in dem Abschnitt zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 12, der nach der Darstellung im Plan „Biototypen – Bestand“ bereits im Mai 2009 vollständig versiegelt war, sowie in der westlichen Verlängerung der Planstraße 3 zulässig (schriftliche Festsetzung 7.4).

Diese Festsetzung gewährleistet, dass der Abschnitt des Wirtschaftsweges zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 12 mit gegenwärtig wassergebundener Befestigung sich als Grasweg entwickeln kann. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Kartierung und Dokumentation der Biototypen im Mai 2009.

Weiter wird gewährleistet, dass die festgesetzte Verlängerung dieses Wirtschaftsweges in nordwestliche Richtung nicht befestigt wird und sich als Grasweg ausbilden kann. Mit dieser Festsetzung werden nicht erforderliche Bodenversiegelungen und -verdichtungen sowie Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch eine Versiegelung von Boden vermieden.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche des Flurstücks 12964 ist als artenreiche Magerwiese auszugestalten (schriftliche Festsetzung 7.5). Diese Fläche ist Teil einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme, die sich überwiegend außerhalb des Plangebietes erstreckt. Entwicklungsziel dieser Ausgleichsmaßnahme ist der Biototyp „Magerwiese mittlerer Standorte“ (Code: 33.43).

Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist als Rasenfläche auszugestalten und die Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage der Rasenflächen im Bereich der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist Saatgut gebietsheimischer Herkünfte von Arten artenreicher, magerer Glatthaferwiesen zu verwenden (schriftliche Festsetzung 7.6). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der Boden im Bereich des Regenrückhaltebeckens nicht versiegelt wird und dort eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke angelegt werden wird.

Die Vorgabe gebietsheimischer Herkünfte für das Saatgut berücksichtigt die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 NatSchG, nach denen Tiere oder gebietsfremde Pflanzen nur mit Erlaubnis der Naturschutzbehörde in der freien Landschaft ausgebracht oder angesiedelt werden dürfen. Als gebietsfremd nach § 44 Abs. 1 Satz 1 NatSchG gelten auch Pflanzen außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.

## **5.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Sinzheim für die Stromversorgung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 1,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (schriftliche Festsetzung 8).

## **5.11 Immissionsschutz**

### **Lärm**

Für das Baugebiet „Schleifgarten“ wurde im Juli 2009 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Schleifgarten" im Westen des Ortsteils Winden sind Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich durch Verkehrslärm des umgebenden Straßen- und Schienennetzes zu treffen. Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar nördlich an die Jagdhausstraße an, welche den Ortsteil Winden an die B 3 und damit Richtung Sinzheim und Baden-Baden anbindet. Ca. 300 m westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 3 und trifft ca. 600 m nördlich in einem als vollständiges Kleeblatt ausgeführten planfreien Knotenpunkt auf die B 500, welche in Ost-West-Richtung die Stadt Baden-Baden an die Bundesautobahn A 5 anbindet. In ungefähr 400 m Abstand westlich verläuft parallel zur B 3 die Bahnstrecke Karlsruhe – Basel.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war zu ermitteln, welche Lärmemissionen von dem umgebenden Verkehrsnetz ausgehen und zu welcher Lärmeinwirkung diese auf die in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs liegende vorhandene Wohnbebauung sowie die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs einwirken. Die sich ergebenden Lärmimmissionspegel sind anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) zu beurteilen. Für den Fall von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 waren Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan für aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen anzugeben, um unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

Für die Berechnung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet wurden die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Bearbeitung mit einem computergestützten Rechenprogramm aufbereitet. Dabei wurden Laserscannendaten von Höhenüberfliegungen vom Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, digitale Daten vom Ingenieurbüro Baumeister sowie ergänzend Höhenangaben aus der Deutschen Grundkarte (DGK) verwendet. Durch die Übernahme der topographischen Gegebenheiten wurde ein dreidimensionales digitales Geländemodell des Untersuchungsgebietes und der Umgebung erstellt.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf den Bundesstraßen wurden aus den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen ermittelt. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereichs ergeben sich aus einer Verkehrsuntersuchung vom April 2009. Die Untersuchungstiefe liegt damit für die Straßen im unmittelbaren Nahbereich höher als die für die Bundesstraßen. Für diese entsteht hierdurch zunächst der Charakter einer Abschätzung der Lärmeinwirkungen, der sich jedoch durch die relativ große Entfernung dieser Strecken zum Geltungsbereich rechtfertigt.

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgte nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) mit dem Berechnungsprogramm SOUNDPLAN der Fa. Braunstein und Bernd. Es wurden zunächst Lärmisophonkarten zur anschaulichen Darstellung der Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet und zur Plausibilitätsprüfung erstellt. Zur Bestimmung der Beurteilungspegel an einzelnen Gebäudefassaden wurden ergänzend Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionspegel wurden die in der Lärmvorsorge im Städtebau und der Bauleitplanung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, angewendet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die DIN 18005 lediglich Orientierungswerte vorgibt, die zur Abwägung heranzuziehen sind. Es war bei der Beurteilung davon auszugehen, dass das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird bzw. zu beurteilen ist.

Für Bereiche von Überschreitungen der Orientierungswerte wurde dargestellt, in welchem Umfang passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen und topographischen Situation nicht sinnvoll realisiert werden können. Die Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt aufgrund der Einteilung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

#### Berechnungsgrundlagen

Auf der Grundlage der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes<sup>3</sup> erfolgt zunächst eine überschlägige Einschätzung der Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm. Es liegen dabei für den Tages- und Nachtzeitraum getrennte Lärmkarten vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamt im Rahmen der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie als Berechnungsrichtlinie die „Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen“ (VBUSch) verwendet, jedoch bei nationalen Bauleitplanungsprojekten die Richtlinie „Schall 03“ zu berücksichtigen ist. Bei Berechnung nach Schall 03 ist von dem Schienenverkehrslärm ein Schienenbonus von 5 dB(A) abzuziehen, wodurch sich die errechneten Lärmbelastungen nach der VBUSch um etwa diesen Betrag verringern.

Die Verkehrsbelastungen für die Bundesstraßen wurden aus dem Tabellenband der Straßenverkehrszählung 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen entnommen. Hieraus ergeben sich auch die Schwerverkehrsanteile für die Bundesstraßen. Für den Prognosefall 2025 wurde eine Verkehrszunahme um 15% veranschlagt. Die sich ergebenden Verkehrsbelastungen auf den einzelnen Straßenabschnitten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Hierin finden sich auch die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie eventuell vergebene Zuschläge für Steigungen oder Fahrbahnbelag. Die Belastungen auf der Jagdhausstraße, der K 3731 (Kartunger Straße Richtung Sinzheim-Kartung), dem Zubringer zur B 3 und der Erschließungsstraßen der festgesetzten und vorhandenen Wohngebiete wurden für das Jahr 2025 aus der Verkehrsuntersuchung vom April 2009 übernommen.

<sup>3</sup> Im Internet abrufbar unter: <http://Lärmkartierung.Eisenbahn-Bundesamt.de>

Die angesetzten Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall Variante 1 können ebenfalls der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Dabei ist zu erwähnen, dass vor allem im Geltungsbereich aufgrund der dort vorgesehenen Steigungen zum Teil deutliche Steigungszuschläge zu vergeben sind.

Für den Knotenpunkt der Kartunger Straße mit der Anbindung an die B 3 wurde ein Signalzuschlag nach RLS-90 aufgrund der dort vorhandenen Lichtsignalanlage (Ampel) vergeben.

#### Beurteilungsgrundlagen

Die sich aus der Schallausbreitungsberechnung ergebenden Lärmimmissionspegel wurden nach dem für städtebauliche Planungen maßgeblichen Regelwerk DIN 18005 beurteilt. Die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte betragen für den Tages- und Nachtzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr bzw. 22.00 bis 6.00 Uhr) für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 55 bzw. 45 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen empfohlene Richtwerte dar, von denen im Einzelfall beim Vorliegen anderer, entgegen gesetzter Interessen mit entsprechender Begründung abgewichen werden kann (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Ziffer 1.2). In einem solchen Fall sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. aktiver Schallschutz, planrechtliche Festsetzungen sowie baulicher Schallschutz vorzusehen und planrechtlich abzusichern.

Ergänzend werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen, die zwar nur in Verbindung mit dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen rechtsverbindlich sind und dabei dann auch nur die neuen Straßenzüge im Hinblick auf deren Erzeugung von Verkehrslärm in die Berechnungen eingestellt werden, jedoch eine anerkannte Zumutbarkeitsgrenze von Verkehrslärm darstellen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 59 bzw. 49 dB(A).

#### Berechnungsergebnisse

Für die Immissionsberechnung wurden neben den Lärmemittenten die Geländetopografie sowie die umgebende vorhandene Bebauung zur Berücksichtigung von Bebauungsdämpfungen und Reflexionen in die Berechnungen einbezogen.

Im Tageszeitraum ergeben sich laut Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes und Abzug des Schienenbonus nach Schall 03 von 5 dB(A) am westlichen Rand des Geltungsbereichs Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A), die damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen. Im Nachtzeitraum ergeben sich Lärmimmissionspegel aufgrund des Schienenverkehrslärms auf der Westseite des Geltungsbereichs von ca. 45 dB(A). Damit ergeben sich auch im Nachtzeitraum keine oder nur sehr geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Notwendigkeit von Festsetzungen aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen begründen.

Die für die Immissionsberechnung des Straßenlärms angenommene Lage und Höhe der geplanten Gebäude erfolgte auf Grundlage der Baufenstereinteilung eines Vorabzugs des Vorentwurfs. Dabei wurde von einem Abstand für die nördlich und südlich der Planstraße 1 bzw. Planstraße 3 liegenden Gebäudereihen von 5 m zu den Planstraßen ausgegangen.

Als Gebäudehöhe wurde für die Wohnbebauung von jeweils zwei Geschossen und damit einer sich ergebenden Gebäudehöhe von 6,3 m ausgegangen.

Die Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung zeigen für den Tages-/ Nachtzeitraum die Ergebnisse der Lärmisophonienberechnung für den Prognose-Planfall 2025. Es ergeben sich durch die zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf den Erschließungsstraßen und den zu vergebenden Steigungszuschlägen auf den zum Teil sehr steilen Abschnitten mit Steigungen von bis zu 14% deutlich höhere Lärmbelastungen als für den Prognose-Nullfall im Geltungsbereich. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Gebäudefronten im Geltungsbereich im Tages- bzw. Nachtzeitraum überschritten.

Für die geplante Hotelanlage ergeben sich nur für die nach Süden gerichtete Gebäudefront geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die anderen Gebäudefronten der Hotelanlage weisen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Im Bereich des Straße „Im Feil“ bzw. der Planstraße 3 ergeben sich ebenfalls nur an wenigen Gebäudefronten im Bereich der Einmündung der Planstraße 2 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Für die direkt zur Planstraße 2 gerichteten Gebäudefronten ergeben sich dabei bereits Überschreitungen von etwas über 4 dB(A). Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV geringfügig überschritten.

Da bei der Beurteilung davon ausgegangen wurde, dass das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird bzw. zu beurteilen ist, sind die Berechnungsergebnisse für das zum Zeitpunkt der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung geplante Hotel auch bei einer Festsetzung von Allgemeines Wohngebietes am ehemals geplanten Hotelstandort übertragbar. Es ist vielmehr eher von geringeren Überschreitungen der Orientierungswerte auszugehen, da das von dem früher geplanten Hotel ausgelöste Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich selbst höher gewesen wäre als bei den nunmehr dort festgesetzten Wohngebieten.

Für die Gebäude entlang der Planstraße 1 in Verlängerung der Straße „Im Weingarten“ ergeben sich für die Gebäude auf der Nordseite nur für die nach Süden ausgerichteten Gebäudefronten geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Alle anderen Gebäudefronten auf der Nordseite der Planstraße 1 weisen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf, mit Ausnahme der entlang der Planstraße 2 vorgesehenen Gebäude, bei denen die direkt zur Planstraße 2 zugewandten Gebäudefronten höhere Überschreitungen aufweisen.

Für die südlich der Planstraße 1 vorgesehenen Gebäude ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Nordseite sowie auf der Südseite der Gebäudefronten. Während die Überschreitungen größtenteils nur in geringer Höhe gegeben sind, ergeben sich an einzelnen Gebäudefronten, vor allem im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 in die Jagdhausstraße, deutlichere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hier liegen die Überschreitungen mit maximal 61 dB(A) im Tageszeitraum und aufgerundet 53 dB(A) im Nachtzeitraum auch geringfügig über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Die Beurteilungspegel der bestehenden Bebauung erhöhen sich durch die Erschließungsmaßnahme an den maßgeblichen untersuchten Gebäudefronten nur geringfügig. Die Zunahme der Pegel liegt jedoch in jedem Fall unterhalb einem Wert von 3 dB(A) als Kriterium der 16. BImSchV, ab dem sich bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte Schallschutzmaßnahmen rechtfertigen. Im Bereich der Straßen „Im Feil“ und „Im Weingarten“ ergeben sich weiterhin keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Für die Bebauung entlang der Jagdhausstraße ergibt sich ebenfalls nur eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel um ca. 0,2 dB(A).



## Beurteilung

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Geltungsbereichs sowie der errechneten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für einzelne Gebäudefronten sind Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Geltungsbereich festzusetzen. Bei der gegebenen topografischen und städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen nicht sinnvoll einsetzbar. Aufgrund der Tatsache, dass auch jeweils nur einzelne Gebäudefronten und nicht das gesamte Gebiet und dessen Außenbereiche betroffen sind, wird es als sinnvoll erachtet, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form entsprechend dämpfender Außenbauteile und Schallschutzfenster vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Anforderung an die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wird in der DIN 4109 durch verschiedene Lärmpegelbereiche festgelegt. Diese ergeben sich aus dem "maßgeblichen Außenlärmpegel", der sich definitionsgemäß nach DIN 4109 aus den einzelnen Beurteilungspegeln im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und einem Additionszuschlag von 3 dB(A) ergibt.

Es ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs die Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109. Es ist dabei zu ergänzen, dass es bei Lärmpegelbereichen II und III bei üblichen Raumabmessungen und Fensterflächenanteilen zu keinen maßgeblichen Mehraufwendungen bei der Bemessung von Außenbauteilen oder Fenster kommen muss, da bereits herkömmliche Wärmeschutzverglasungen ausreichen können.

Der Lärmpegelbereich III ergibt sich für die Gebäudefronten entlang der Planstraße 2 mit Ausrichtung zur Planstraße 2 für die südlichen Gebäudefronten der Gebäude nördlich der Planstraße 1 westlich der Planstraße 2, teilweise für die nördlichen Gebäudefronten der geplanten Gebäude südlich der Planstraße 1 sowie teilweise für die nach Süden gerichteten Gebäudefronten der Gebäude südlich der Planstraße 1 und für die nach Süden und Osten gerichteten Gebäudefronten der vorgesehenen Gebäude westlich der Einmündung der Planstraße 1 in die Jagdhausstraße. Die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäudefronten sowie die Grenzisophone zwischen Lärmpegelbereich II und III sind in der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung eingetragen. Je nach gewähltem Abstand der Gebäude zu den Straßen innerhalb der Baufenster ist Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Baugebiet „Schleifgarten“ unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“<sup>4</sup> aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und Tabelle 2 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“<sup>5</sup> in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den jeweiligen Lärmpegelbereichen (textliche Festsetzung 9).

---

<sup>4</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

<sup>5</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

## 5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flachdächer von Garagen sowie flach geneigte Garagendächer bis zu einem Winkel von einschließlich 10° in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“<sup>6</sup> der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen (schriftliche Festsetzung 10.1).

Diese Richtlinie ist das maßgebliche Regelwerk für Dachbegrünungen. Die Begrünungen von Dächern sind sonstige Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB.

Mit dieser Festsetzung werden bei der Errichtung von Garagen mit Flachdächern begrünte Flächen geschaffen, somit wird Veränderungen des Mikroklimas durch die Versiegelung von Boden in den Allgemeinen Wohngebieten entgegengewirkt und neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Damit wird auch der Planungsempfehlung des Landschaftsplans zu einer starken Durchgrünung Rechnung getragen. Die Vegetation auf begrünten Dächern bindet Staub und Luftschadstoffe. Der Bezug auf das maßgebliche Regelwerk gewährleistet, dass diese Festsetzung hinreichend konkret bestimmt ist. Der Vollzug dieser Festsetzung wird dadurch erleichtert und es werden Mindeststandards in der Ausführung erreicht, ohne diese selbst im Bebauungsplan festsetzen zu müssen.

Bei einer fachgerechten Ausführung der Dachbegrünung ergeben sich keine Konflikte mit Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz und Korrosionsschutz. Extensivbegrünungen sind in der Regel bereits mit einer Flächenlast möglich, die geringer ist als die Last durch eine Kies-schüttung. Eine Dachbegrünung schützt die Dachkonstruktion vor UV-Strahlung, Hagel-schlag, Hitze und Kälte. Temperaturbedingte Spannungen werden abgebaut; die Lebens-dauer der Dachabdichtung wird somit durch Dachbegrünung verlängert.

Die der jeweiligen Zufahrt gegenüberliegenden Seiten von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zu begrünen, sofern keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO direkt an diese Garagenseite angrenzen (schriftliche Festsetzung 10.2). Diese Festsetzung dient ebenfalls einer starken Durchgrünung der Wohngebiete im Geltungsbereich.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) grenzen, sind neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern der in der schriftlichen Festsetzung 9.4 aufgeführten Arten anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzabstände und der Qualität der Sträucher gilt die schriftliche Festsetzung 10.4. In diese anzupflanzenden Hecken sind je angrenzende Gebäudeseite mindestens zwei Bäume von im Geltungsbereich gebietsheimischen Arten zu pflanzen (schriftliche Festsetzung 10.3).

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm im Sinne des Abschnitts 2.3.3 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)<sup>7</sup> zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

<sup>6</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

<sup>7</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

Gebietsheimische Bäume im Geltungsbereich sind:

Hänge-Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Fahl-Weide	( <i>Salix rubens</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Schwarz-Erle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Trauben-Eiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Zitterpappel, Espe	( <i>Populus tremula</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Edel-Kastanie	( <i>Castanea sativa</i> )
Sommer-Linde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die nicht von der schriftlichen Festsetzung 10.3 erfasst werden, sind außerhalb der kartierten und im Plan „Biotoptypen Bestand“ dokumentierten Gehölzstrukturen und außerhalb der nach der schriftlichen Festsetzung 7.5 anzulegenden Magerwiese neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 12550, 12554, 12555 und 12594/3.

Gebietsheimische Sträucher im Geltungsbereich sind:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Gewöhnlicher Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hunds-Rose	( <i>Rosa canina</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus ssp.</i> )
Gewöhnliche Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

Die Sträucher in den Hecken sind mit einem Abstand in der Reihe von 1,5 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die äußeren Reihen sind zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 11 und zu den festgesetzten Verkehrsflächen mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 10 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher im Sinne des Abschnitts 2.1.1 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)<sup>8</sup> zu pflanzen (schriftliche Festsetzung 10.4).

Die Anpflanzungen dienen als teilweiser Ersatz für die Verluste an Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, die durch die Anlage der Planstraßen und der Errichtung von Gebäuden zu erwarten sind.

<sup>8</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

Die im Geltungsbereich heimischen Arten von Bäumen und Sträuchern wurden auf der Grundlage der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der ehemaligen Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg und durch die Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt als untere Naturschutzbehörde zum Entwurf vom 18. Januar 2011 bestimmt.

Die Festsetzungen 10.3 und 10.4 bestimmen die Pflanzdichte, die Verteilung der Pflanzen einzelner Arten innerhalb der Anpflanzungen sowie den Abstand der Pflanzen zu angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen. Weiter wird der Zeitraum der Durchführung der Festsetzung 9.4 gesichert sowie die Qualität des Pflanzguts. Die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ sind das maßgebliche Regelwerk für die Qualität von Gehölzen.

Die auf der Grundlage der Festsetzungen 10.1 bis 10.4 angelegten Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten (schriftliche Festsetzung 10.5). Diese Festsetzung gewährleistet die dauerhafte Erhaltung der durchzuführenden Anpflanzungen. Bei einer Festsetzung zum Erhalt von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich im Gegensatz zu Festsetzungen, die sich auf die Erhaltung bereits vorhandener Pflanzen beziehen, nicht um Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### **5.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume gebietsheimischer Arten der Artenliste in der schriftlichen Festsetzung 10.3 zu ersetzen (schriftliche Festsetzung 11.1). Diese Festsetzung sichert den Erhalt und gegebenenfalls den Ersatz der entsprechend festgesetzten Bäume. Falls Ersatz zu pflanzen ist, sind gebietsheimische Arten zu verwenden.

Auf den Teilflächen von Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7, die auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ liegen, sowie den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher entsprechend der im Plan „Biotoptypen – Bestand“ dargestellten Situation dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume gebietsheimischer Arten der Artenliste in der schriftlichen Festsetzung 10.3 zu ersetzen (schriftliche Festsetzung 10.2).

Die vorhandenen (Stand: Mai 2009) Gehölzstrukturen werden im Plan „Biotoptypen Bestand“ dokumentiert. Zu den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ vorhandenen Gehölzstrukturen gehören die Biotoptypen „Feldhecke mittlerer Standorte“ (Code: 41.22), „Gebüsch mittlerer Standorte“ (Code: 42.20), „Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen“ (Code: 54.40b) und „Sukzessionswald aus kurzlebigen Laubbäumen“ (Code: 58.13).

Durch diese Festsetzung soll der Bestand an Hecken der beiden nachrichtlich übernommen gesetzlich geschützten Biotope erhalten werden, soweit diese außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Allgemeinen Wohngebiete liegen.

## 5.14 Straßenböschungen

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Bei den Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, handelt es sich um die Straßenböschungen. Die in die Planzeichnung des Vorentwurfs eingetragenen Bereiche mit Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich von Straßenböschungen sind vorläufig, da für die Planstraßen noch keine Ausführungsplanung vorliegt, nach der die erforderliche Breite der Straßenböschungen genau ermittelt werden kann. Die Breite der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, stellt jeweils die maximal zu erwartende Breite der Straßenböschungen dar. Die festgesetzte Breite von Straßenböschungen kann sich insbesondere verringern, falls anstelle von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern errichtet werden.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 Satteldächer (auch asymmetrische Satteldächer), Walmdächer und Pultdächer. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind mit einer Neigung von 20° bis 30° auszubilden (örtliche Bauvorschrift 1.1). Die Dachform ist sowohl für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes als auch des gesamten Straßenraums von wesentlicher Bedeutung. Um ein harmonisches Erscheinungsbild der Baugebiete im Geltungsbereich im Hinblick auf die Dachformen der Gebäude zu gewährleisten, aber auch die Gestaltungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuschränken, erfolgt diese Beschränkung der zulässigen Dachformen. Die zulässigen Dachformen entsprechen den im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplan „Winden II“ zulässigen Dachformen.

Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich ausdrücklich nicht auf Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“). Wegen der im Vergleich zu Wohngebäuden geringeren Größe von Garagen werden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen von Garagen in städtebaulicher Hinsicht für verzichtbar gehalten. Bei Carports wird davon ausgegangen, dass diese handelsüblich, d.h. ohne Dachneigung, errichtet werden.

Die Summe der Ansichtsflächen von Dachgauben eines Gebäudes darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 10% der jeweiligen Dachfläche (Ortgang x Traufe) des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Mehrere Dachgauben in derselben Dachfläche eines Gebäudes sind in der gleichen Höhe anzuordnen. Dachgauben sind Dachaufbauten für stehende Fenster, die auf dem Dach und weder ganz noch teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtet sind (örtliche Bauvorschrift 1.2).

Zwerchgiebel sind gemäß der örtlichen Bauvorschrift 1.2 ausnahmsweise zulässig, wenn die Zwerchgiebel nicht breiter als 2,50 m sind und die Summe der Zwerchgiebel auf höchstens ein Drittel der Länge einer Fassade begrenzt wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind Zwerchgiebel nur auf der Bergseite ausnahmsweise zulässig.

Gauben und Zwerchgiebel stellen Unterbrechungen der Dachlandschaft dar und verhindern ein durchlaufendes Erscheinungsbild des Daches zur Straße. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass Gauben und Zwerchgiebel als untergeordnete Elemente des Daches wahrgenommen werden und ein Dach nicht dominieren. Da Zwerchgiebel die Höhe der Fassade vergrößern, sollen sie in den Allgemeinen Wohngebieten, deren Gebäude aufgrund der starken Geländeneigung größere Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben, auf die Bergseite der Gebäude beschränkt werden.

Dachaufbauten oder Dacheindeckungen aus Glas sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus bzw. zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig (örtliche Bauvorschrift 1.3).

Insbesondere das Material der Dächer ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Baugebiete im Geltungsbereich und deren Fernwirkung. Der Ausschluss von Glas als Material von Dacheindeckung oder von Dachaufbauten sichert ein Mindestmaß an baulichem und räumlichem Zusammenhalt, innerhalb dessen eine individuelle Vielfalt unterschiedlicher Gestaltungen der Dächer möglich ist. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet eine Nutzung der Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie als erneuerbare Energiequelle. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet außerdem, dass Nebengiebel nicht das Erscheinungsbild eines Daches dominieren.

Für die Fassadengestaltung und für die Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 nur nicht glänzende Materialien zulässig (örtliche Bauvorschrift 1.4).

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und das Material der Dacheindeckung haben als wesentliches Gestaltungselement des Gebäudes auch Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Straßen und auf den räumlichen Zusammenhalt der einzelnen Bereiche. Diese örtliche Bauvorschrift vermeidet Reflexionen durch glänzende Materialien bei der äußeren Gestaltung der Gebäude. Diese Bauvorschrift ist von besonderer Bedeutung durch die topographisch bedingte Einsehbarkeit des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs (Fernwirkung) und das Vorkommen streng geschützter Tierarten im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Beeinträchtigungen dieser Tiere durch Reflexionen werden ebenfalls vermieden.

## **6.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim. Gesonderte örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen sind deshalb nicht erforderlich.

## **6.3 Anforderungen über Einfriedigungen**

Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, sind nur als Hecken oder Mauern oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Davon abweichend sind Einfriedigungen rückwärtiger oder seitlicher Grundstücksbereiche, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, als Hecken oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig (örtliche Bauvorschrift 3.1).

Einfriedigungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sollen Einfriedigungen möglichst offen und naturnah wirken, gleichzeitig aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenraumes betonen.

Diese örtliche Bauvorschrift sichert ein möglichst naturnah wirkendes Straßenbild im Geltungsbereich, indem andere Einfriedigungen als Hecken unzulässig sind. Durch die maximal zulässigen Höhen von Hecken wird der Straßenraum entlang der Vorderseiten der Gebäude möglichst offen gestaltet. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird es ermöglicht, Einfriedigungen in einer Höhe zu schaffen, die Sichtschutz bietet.

In den an die Wendeanlage der Planstraße 4 grenzenden Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 10 sind Einfriedigungen nur außerhalb der Freihaltezone des Wendehammers nach Bild 59 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06)<sup>9</sup> der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Korrektur mit Stand vom 15. Dezember 2006, zulässig (örtliche Bauvorschrift 3.2). Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass die verkehrlich notwendige Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage tatsächlich für den Verkehr freigehalten wird.

Die Flächen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 11“, die einen Abstand zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) von weniger als 10 m haben, sind an deren an die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzenden Seiten mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufriedigen (örtliche Bauvorschrift 3.3).

Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass die Grünflächen im Zentrum des Geltungsbereichs ihre ökologische Funktion als Lebensraum von zum Teil streng geschützten Arten weiterhin erfüllen können. Die Errichtung des Zauns vermeidet das Aufscheuchen von Tieren streng geschützter Arten durch freilaufende Hunde.

#### **6.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Aufschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 LBO über 3,0 m Höhe sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 unzulässig (örtliche Bauvorschrift 4.1). Wegen der starken Einsehbarkeit des Geltungsbereichs aus der Umgebung würden Aufschüttungen auch aus größerer Entfernung sichtbar sein und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigungen werden durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen angeordneten Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind an drei Seiten mit Schutzwänden oder Bepflanzung einzufrieden (örtliche Bauvorschrift 4.2). Die Ausgestaltung der Abfallbehälter ist ein wichtiges Gestaltungselement des Straßenraums. Die örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass das Straßenbild nicht durch ungestaltete Abfallbehälter gestört wird.

<sup>9</sup> Dieses Regelwerk kann bei der FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln, bezogen werden.

## **6.5 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen**

Je Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 nur eine Außenantennenanlage zulässig (örtliche Bauvorschrift 5). Diese örtliche Bauvorschrift vermindert mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Außenantennen.

## **6.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht (örtliche Bauvorschrift 6).

Die Größe der geplanten Baugrundstücke ermöglicht es, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO je Wohnung auf zwei Stellplätze zu erhöhen. Im angrenzenden Baugebiet „Winden II“ wurde auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung verzichtet und die Zahl der dort je Wohnung geschaffenen Stellplätze deckt nicht den Bedarf der Anwohner.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich Hinweise auf die Probleme mit der Anzahl der im angrenzenden Baugebiet „Winden II“ vorhandenen Stellplätze. Vergleichbare Probleme sollen im Baugebiet „Schleifgarten“ vermieden werden. Zudem sind die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet „Schleifgarten“ größer als im angrenzenden Baugebiet „Winden II“. Eine Erweiterung der festgesetzten Verkehrsflächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs innerhalb der Verkehrsflächen würde wegen des stark hängigen Geländes den Aufwand für die Herstellung der Planstraßen unverhältnismäßig erhöhen.

## **7. Kennzeichnung**

### **Altlast**

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnungspflicht setzt voraus, dass die Böden der Fläche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen müssen nach Art, Beschaffenheit oder Menge die menschliche Gesundheit, den Boden, die Luft oder das Wasser gefährden.

Für die ehemalige Sendestation im Ortsteil Winden liegt eine historische und technische orientierende Untersuchung des Areals der Sendestation mit Untergrund, Versiegelungsflächen und Gebäuden aus dem Jahr 1999 vor.

Dabei wurden 5 Rammkernsondierungen auf den Freiflächen und 3 Rammkernsondierbohrungen in den Gebäuden durchgeführt. Dabei wurden in einigen Rammkernsondierungen erhöhte Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) erkundet. Schwermetalle sowie Arsen zeigten teilweise auch erhöhte Gehalte. MKW wurden nur in größeren Tiefen untersucht. Hier wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte erkundet. Dabei wurden 5 Rammkernsondierungen auf den Freiflächen und 3 Rammkernsondierbohrungen in den Gebäuden durchgeführt. Dabei wurden in einigen Rammkernsondierungen erhöhte Schadstoffgehalte an PAK erkundet. Schwermetalle sowie Arsen zeigten teilweise auch erhöhte Gehalte. Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden nur in größeren Tiefen untersucht. Hier wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte erkundet.



Danach zeigen Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sendestation hohe Schadstoffgehalte an PAK. Insofern wird für Teilflächen der ehemaligen Sendestation von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen.

Für diese Fläche wurde im März 2010 eine Baugrund-, Rückbau und Altlastenuntersuchung vorgelegt (Ingenieurgesellschaft Augsburg mbH, IGA). Zusätzlich wurde eine Grobkostenschätzung für den Aushub und die Entsorgung von schadstoffbeaufschlagtem Bodenmaterial (einschließlich Rückbau der asphaltierten Flächen) sowie den Rückbau der Gebäude der ehemaligen Sendestation aufgestellt.

Die Fläche der ehemaligen Funkstation der französischen Streitkräfte ist im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt im Flächennutzungsplan nicht flächenhaft, sondern mit einem Planzeichen.

Da die Teilflächen der ehemaligen Sendestation, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand räumlich nicht hinreichend eindeutig abgegrenzt werden können, erfolgt die Kennzeichnung nicht in der Planzeichnung, sondern nur textlich.

#### Baugrund-, Rückbau und Altlastenuntersuchung

Zur Untersuchung der Gelände wurden durch die IGA 22 Rammkernsondierbohrungen (unverrohrte Kleinbohrungen, RKS) RKS 1 bis RKS 22 abgeteuft. Die Bohrprofile sind der Anlage 2 zu dem Gutachten (IGA 2010) zu entnehmen, die Lage der Aufschlusspunkte kann dem Lageplan in Anlage 1 zu dem Gutachten entnommen werden.

Anhand von ausgewählten Bodenproben wurden zur Ermittlung der bodenmechanischen Kennwerte folgende bodenmechanische Untersuchungen durchgeführt:

- 4 Bestimmungen des Wassergehaltes nach DIN 18121 „Baugrund, Untersuchung von Bodenproben – Wassergehalt“
- 4 Korngrößenverteilungen nach DIN 18123 „Baugrund, Untersuchung von Bodenproben - Bestimmung der Korngrößenverteilung“
- 4 Konsistenzgrenzen nach DIN 18122 „Baugrund – Untersuchung von Bodenproben; Zustandsgrenzen (Konsistenzgrenzen)“

Für die altlastenspezifischen Untersuchungen des Bodens wurden die Auffüllungen auf eine Schadstoffbeaufschlagung untersucht. Die Ergebnisse sind den Anlagen 4 bzw. 5 des Gutachtens zu entnehmen.

Grundwasser wurde in den Bohrungen nicht erkundet. Auch wurde kein Sickerwasser erkundet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich in den sandigen Schichten Sickerwässer aufstauen können.

Im Bereich der ehem. Sendestation stehen Auffüllungen an. Dies sind im Bereich der Freiflächen oberflächennah kiesige, sandige Auffüllungen, die im Zuge der Platz- und Wegebefestigung eingebaut wurden. Die sandigen Kiese bzw. kiesigen Sande weisen meist eine lockere Lagerung auf. Lediglich bei der RKS 18 (Freifläche vor der Werkstatthalle) ist die Auffüllung dicht gelagert. Den Auffüllungen sind vorwiegend Schlackereste und untergeordnet auch Ziegel- und Betonreste eingelagert.

Bereichsweise sind unter dem Straßenunterbau bzw. bei RKS 19 unter dem Mutterboden bindige Auffüllungen mit weichen Konsistenzen angetroffen worden. Sie weisen ebenfalls Schlacke-, Beton- und Ziegelreste auf.

Die Beurteilung der Schadstoffkonzentrationen im Boden erfolgt unter Verwendung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der „Verwaltungsvorschrift ... über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“. Bei einem Rückbau der Gebäude und einer anschließenden Neubebauung werden die obersten Bodenbereiche neu gestaltet, so dass die Wirkpfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht sinnvoll untersucht werden können.

Die Bewertung bezieht sich deshalb nur auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. In der BBodSchV sowie der Verwaltungsvorschrift sind hierfür keine Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für Feststoffuntersuchungen angegeben. In der Verwaltungsvorschrift sind jedoch Hintergrundwerte für den Boden (H-B) angegeben. Die H-B-Werte gelten für den Gesamtgehalt an Schadstoffen im Boden. Bei der Überschreitung dieser Hintergrundwerte ist von einer Schadstoffbelastung auszugehen.

Zur wirkungspfadbezogenen Beurteilung und zur Gefährdungsabschätzung einer Altlast bzw. altlastverdächtigen Fläche gemäß BBodSchG werden nach der Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt als untere Bodenschutzbehörde zum Entwurf vom 18. Januar 2011 die Prüfwerte der BBodSchV herangezogen. Sofern in der BBodSchV zu einzelnen Untersuchungs-Parametern keine Prüfwerte zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser angegeben sind, können im Einzelfall Prüfwerte der „Verwaltungsvorschrift ... über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ (Orientierungswerteerlass) herangezogen werden. Die früheren "Hintergrundwerte" des Orientierungswerteerlasses werden zur altlasttechnischen Beurteilung und zur Gefährdungsabschätzung nicht herangezogen. Grundsätzlich sind zur Sicherstellung von Verwertung und Entsorgung von schadstoffbelastetem Boden- und Untergrundaushub die Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unter Hinzuziehen der VwV Boden zur Einstufung der Verwertungsmöglichkeiten anzuwenden.

Grundsätzlich sind nach dem Gutachten die Hintergrundwerte der Sanierungszielbestimmung zugrunde zu legen. Für eine Gefährdungsanalyse ist jedoch der Ort der Bewertung maßgeblich, d.h. die Schadstoffkonzentration des Sickerwassers am Übergang der ungesättigten in die gesättigte Bodenzone. Diese Werte können nicht direkt aus den Schadstoffkonzentrationen des Feststoffes abgelesen werden. Auch die Schadstoffgehalte in einem Bodeneuat geben hier nur Anhaltspunkte und können nicht mit den Konzentrationen am Ort der Bewertung gleich gesetzt werden. Für eine Gefährdungsanalyse sind die Rahmenbedingungen wie Sickerfähigkeit des Bodens, Umfang der Altlast, Eluierbarkeit des Schadstoffes etc. mit zu berücksichtigen.

In der Anlage 4 zu dem Gutachten sind zu den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen die Hintergrundwerte für Boden gemäß „Verwaltungsvorschrift ... über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ angegeben. Zudem werden die Proben hinsichtlich ihrer Einstufung gemäß der „Verwaltungsvorschrift ... für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ bewertet.

In den Auffüllungen, die im Bereich der Freiflächen aufgebracht wurden, zeigten sich Schlackereste und untergeordnet auch Ziegel- und Betonreste. Teilweise war ein muffiger bzw. aromatischer Geruch festzustellen. Die anstehenden Böden unterhalb der Auffüllungen zeigten keine organoleptischen Auffälligkeiten.

Von den Einzelproben der Auffüllungen wurden in einem ersten Schritt teilweise Mischproben erstellt. Die Mischproben wurden so ausgewählt, dass Schichten mit einer ähnlichen organoleptischen Ansprache zusammengefasst wurden. Die Einzelproben wurden entsprechend ihrer Entnahmestelle benannt und durchnummeriert.

Bei den Voruntersuchungen im Jahr 1999 wurden vor allem hohe PAK-Gehalte und moderat erhöhte Schwermetallgehalte gemessen. MKW wurden nur an wenigen Proben analysiert. Aufgrund der organoleptischen Ansprache der aktuellen Auffüllungen und der historischen Erkundung wurden alle Proben der Auffüllungen auf die Parameter PAK, Schwermetalle und MKW untersucht. Die Untersuchung erfolgte in der Feinfraktion.

Die Auffüllungen zeigten durchweg hohe Schadstoffgehalte an PAK, die auf die Schlacke in den Auffüllungen zurückzuführen ist. Die Werte sind deutlich höher als in dem Vorgutachten aus dem Jahr 1999. Wahrscheinlich erfolgte die Analyse in der Gesamtfraktion (hierzu fehlen Angaben im damaligen Gutachten). Vor allem bei den kiesigen Auffüllungen kann so die Differenz der Schadstoffgehalte erklärt werden, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Schadstoffe in der Feinfraktion konzentrieren.

Zudem wurden im Straßenbereich und vor der Werkstatthalle sowie bei dem Benzinabscheider hohe MKW-Gehalte gemessen. Hier fehlen Vergleichswerte aus dem Vorgutachten aus dem Jahr 1999, da hier in den Auffüllungen keine MKW-Gehalte untersucht wurden. Die MKW sind wahrscheinlich nutzungsspezifisch (Bereich vor der Werkstatt, Benzinabscheider) eingetragen worden.

Die ermittelten Schwermetallgehalte liegen durchweg im Rahmen der Hintergrundwerte.

Aufgrund der hohen Schadstoffgehalte in den Auffüllungen wurden die anstehenden Böden direkt unter den Auffüllungen auf die Schadstoffe MKW und PAK untersucht (siehe Anlage 4 zum Gutachten IGA). Dabei wurden bei den MKW keine Gehalte über der Bestimmungsgrenze gemessen. Die PAK zeigten sich in drei Proben (RKS 8: Straßenbereich, RKS 11: vor Verwaltungsgebäude, RKS 22: Benzinabscheider) leicht erhöht.

An 2 Sondierbohrungen wurde die Bodenluft (RKS 16 innerhalb der Werkstatthalle und RKS 20 neben dem Benzinabscheider) entnommen und untersucht.

Für die Bodenluft sind in der BBodSchV bzw. der Verwaltungsvorschrift keine Prüf- bzw. Maßnahmenwerte angegeben. Bei den angetroffenen Schadstoffgehalten werden allerdings keine relevanten Schadstoffbeaufschlagungen des Grundwassers erwartet.

In den anstehenden Böden überschreiten nur die PAK die Hintergrundwerte geringfügig. PAK sind sehr schwer löslich. Der Transport erfolgt bevorzugt gebunden an Feinpartikel. Aufgrund der bindigen bzw. feinkörnigen Zusammensetzung der Lößlehme, der geringen Löslichkeit der PAK und dem sehr deutlichen Unterschied in den PAK-Konzentrationen zwischen den Auffüllungen und den anstehenden Böden, ist davon auszugehen, dass keine relevante vertikale Schadstoffmigration erfolgte. Zudem sind die meisten Flächen versiegelt, so dass der Sickerwasserdurchfluss weitgehend unterbunden ist. Somit ist bei der aktuellen Situation von keiner Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Für eine Umgestaltung des Geländes wird empfohlen, die schadstoffbeaufschlagten Auffüllungen komplett auszubauen. Die anstehenden Böden können weitgehend aus altlastentechnischer Sicht verbleiben. Wahrscheinlich ist ohnehin nur der Kontaktbereich zu den Auffüllungen geringfügig belastet. Die Analytik erfolgte bereits in der Feinfraktion, so dass die Gehalte entsprechend der „Verwaltungsvorschrift ... für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ verwendbar sind.

Diese Empfehlungen beziehen sich auf den mutmaßlichen Schichtenverlauf, der anhand von punktwise durchgeführten Bohrungen interpretiert wurde. Abweichungen zwischen den Baugrunderkundungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf der Baustelle durch die örtliche Bauaufsicht sorgfältig überprüft werden.

Bei größeren Abweichungen gegenüber den Baugrunduntersuchungen ist unverzüglich der Baugrundgutachter zu verständigen. Die Bewertung der Altlastensituation bezieht sich nur auf die aus den punktuellen Aufschlüssen gewonnenen Proben.

## 8. Nachrichtliche Übernahme

### Denkmalschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen Denkmal handelt es sich um einen Bildstöckel. Es ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG.

Kulturdenkmale sind danach Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Ein Kulturdenkmal darf gemäß § 8 Abs. 1 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt werden,
2. in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
3. aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

Das Bildstöckel ist aus Sandstein, enthält ein Reliefmedaillon und stammt aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Das Relief stellt ein Madonnenhaupt dar. Das Bildstöckel wurde von der Familie Alois Hoffmann gestiftet. Der Baum unmittelbar hinter dem Bildstöckel wird mit Erhaltungsgebot belegt.

## 9. Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope, bei denen es sich um Feldhecken im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG handelt.

Die Naturschutzbehörde erfasst gemäß § 32 Abs. 7 Satz 1 NatSchG die besonders geschützten Biotope und trägt sie in Listen und Karten mit deklaratorischer Bedeutung ein. Die Listen und Karten liegen bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt und der Gemeinde Sinzheim zur Einsicht für jedermann aus. Die beiden nachrichtlich übernommenen Feldhecken wurden unter den Nummern 172152160374 und 172152160375 unter den Bezeichnungen „Hecke westlich Winden“ und „Hecke westlich Winden II“ erfasst. Sie sind 700 m<sup>2</sup> bzw. 960 m<sup>2</sup> groß.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind gemäß § 32 Abs. 2 Satz 1 NatSchG verboten.

Die beiden gesetzlich geschützten Biotope können nicht nachrichtlich übernommen werden, da sie nicht auf der Grundlage eines Gesetzes festgesetzt werden, sondern per Gesetz unter Schutz stehen.