Gemeinde Wilhelmsfeld

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Am Buchenhain“

Aufgestellt : Sinsheim, 03.05.2022/06.09.2023/31.01.2024/16.05.2024 – Gl/Ru/Schiev

Änderungsdatum : 17.06.2026

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

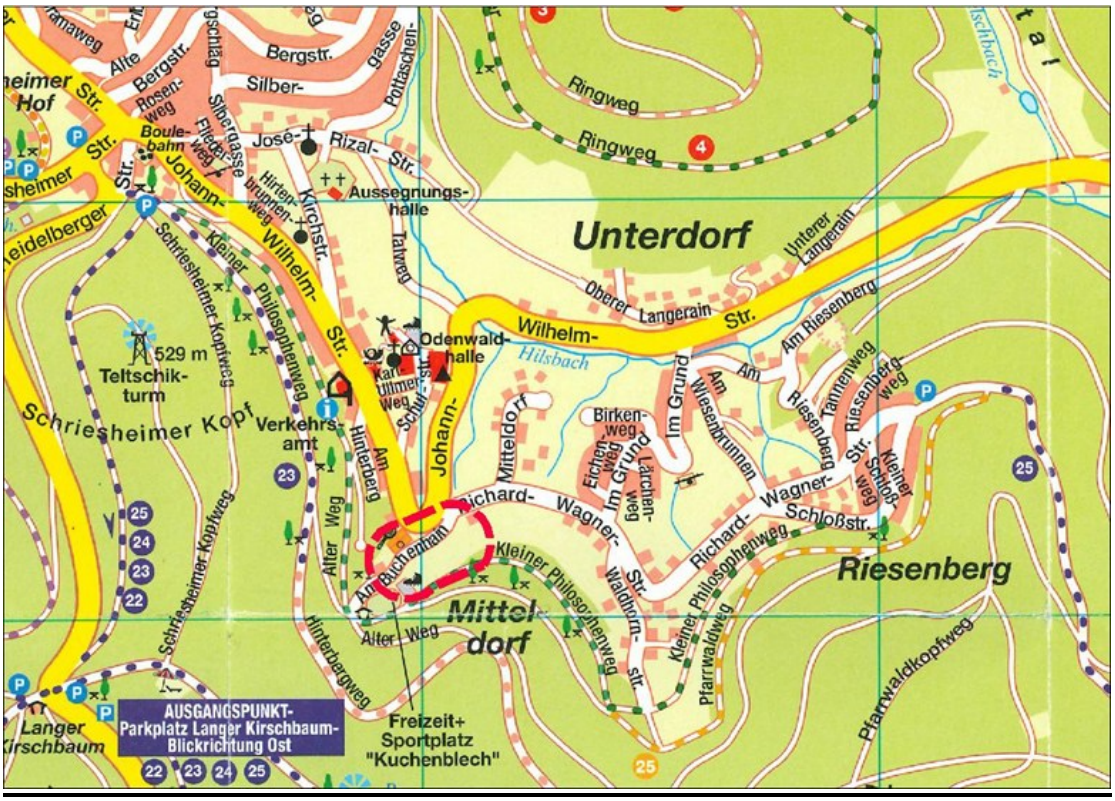
I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Gemeinde Wilhelmsfeld beabsichtigt aufgrund der großen Nachfrage nach Bauflächen für den Wohnungsbau, das Baugebiet „Laiersberg I“, für welches im Jahr 1996 der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, umzulegen und dieses zu erschließen. Darüber hinaus soll die Fläche der ehemaligen Tennisplätze im Zuge dieser Maßnahme ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden.
Mit diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Wilhelmsfeld den Bebauungsplan „Am Buchenhain“ auf. Er beinhaltet große Teile der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ sowie „Kuchenblech“. Letzterer wurde im Jahre 1994 aufgestellt und weist nord-westlich der Straße am Buchenhain ein Sondergebiet „Tennis“ aus.
Der Bebauungsplan „Laiersberg I“ trat mit der Veröffentlichung des erfolgten Satzungsbeschlusses im Oktober 1996 in Kraft und wurde seitdem mehrfach fortgeschrieben. Das Ziel der letzten Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019 war es die Bebauung des Flurstückes 303/3 zu einem Zeitpunkt ermöglichen, bevor die südlich von dieser Fläche geplante Erschließungsstraße realisiert wird. Auch dieses Grundstück ist zwischenzeitlich bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ wird das Planungsrecht des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ an die heutigen Gegebenheiten und geltenden Gesetze und Verordnungen angepasst. Darüber kann das Planwerk in Detailfragen auf die Gesprächsergebnisse der parallel zum Planungsprozess zu führenden Umlegungs- und Erschließungsgespräche eingehen.
Unverändert erhalten bleibt die der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ zugrunde liegende städtebauliche Zielsetzung, südöstlich der Straße am Buchenhain Bauflächen für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhaushälften zu entwickeln. Darüber hinaus besteht nunmehr, unter der Voraussetzung, dass die hierfür formulierten Voraussetzungen erfüllt werden, auf den Flächen der nicht mehr genutzten Tennisplätze die Möglichkeit, eine Baufläche für Mehrfamilienhäuser zu entwickeln. Damit geht die Gemeinde Wilhelmsfeld auf die in diesem Segment gestiegene Nachfrage nach Bauflächen ein.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ liegt im „Mitteldorf“ südlich der L 536 („Johann-Wilhelm-Straße“) nahe dem Areal der Grundschule und Odenwaldhalle.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die vorhandenen Bauflächen „Am Buchenhain“ die südlich hiervon gelegene, bereits seit den neunziger Jahren geplante Wohnbaufläche, aber auch die zwischenzeitlich nicht mehr genutzten Flächen der ehemaligen Tennisanlage und des hier ehemals vorhandenen Vereinsheimes.
In Verlängerung der Straße „Am Buchenhain“ befindet sich, westlich des Geltungsbereiches, eine öffentliche Parkierungsfläche und eine Skater-Anlage.



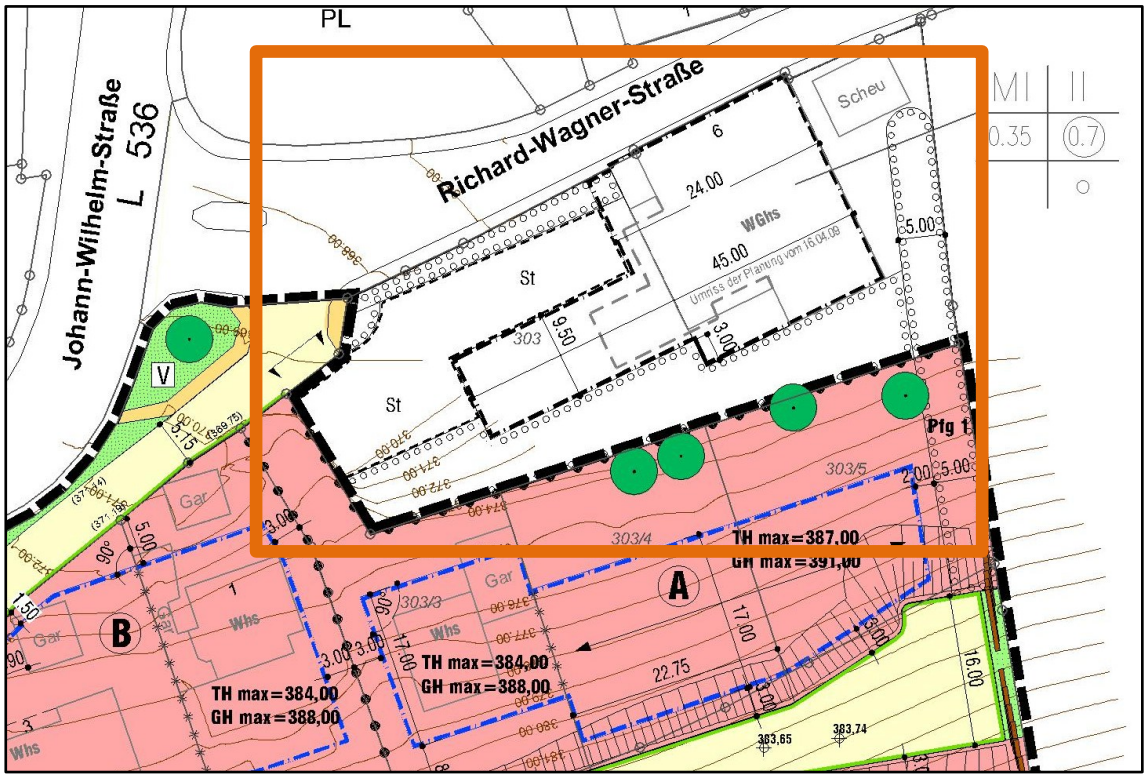
Auszug aus dem Ortsplan

III. vorhandenes Planungsrecht

Der **Bebauungsplan „Laiersberg I“** der Gemeinde Wilhelmsfeld wurde am 04.06.1996 als Satzung beschlossen und ist durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 18.10.1996 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 06.10.2006 trat eine 1. Planänderung für die Flächen der Flurstücke Nr. 310/2 und Nr. 302/11 in Kraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, welcher am 18.12.2009 in Kraft getreten ist, beinhaltete die Fläche in einer ehemaligen Gaststätte auf dem Flurstück 303. Diese nunmehr als Mischgebiet ausgewiesene Fläche wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, so dass die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ hierfür weiterhin ihre Gültigkeit haben (siehe Abbildung auf der Seite 4 dieser Begründung).



Weiterhin gültige Festsetzungen für das Flurstück Nr. 303

Die am 23.10.2019 in Kraft getretene 3. Änderung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ beinhaltete eine Modifizierung des Planwerkes für die Flurstücke 303/3 bis 303/5. Sie werden nunmehr in den Bebauungsplan „Am Buchenhain“ einbezogen. Nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten auch diese Festsetzungen außer Kraft.

Der **Bebauungsplan „Kuchenblech“** der Gemeinde Wilhelmsfeld wurde am 26.04.1994 als Satzung beschlossen und konnte mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.08.1994 in Kraft getreten. Er beinhaltet Teilflächen des Waldes, die bisher durch den Tennisplatz genutzten Flächen, die Flächen des Rollschuhplatzes und des angrenzenden Kleinspielfeldes sowie die dazugehörigen Parkierungs- und mit Gebäuden überstellten Flächen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ verlieren die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen dieses Bebauungsplanes ihre Rechtskraft. Für die anderen Flächen behalten die im Jahr 1994 getroffenen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

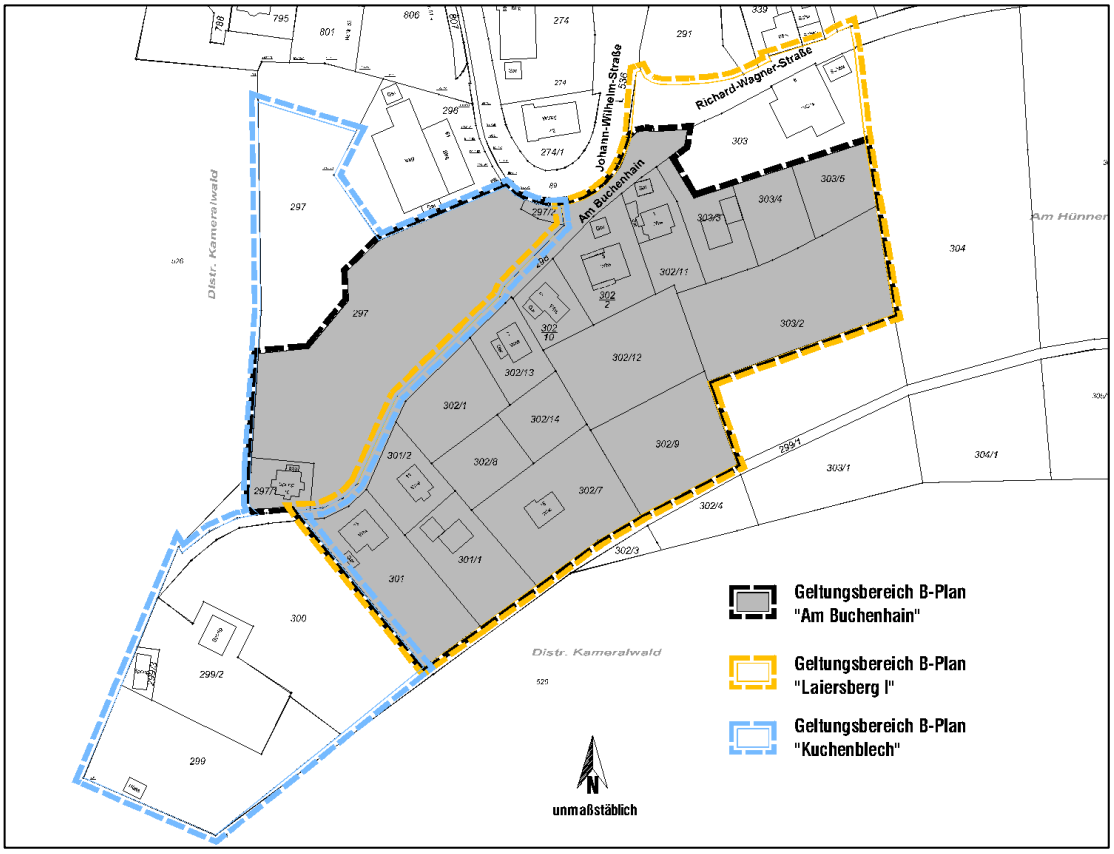


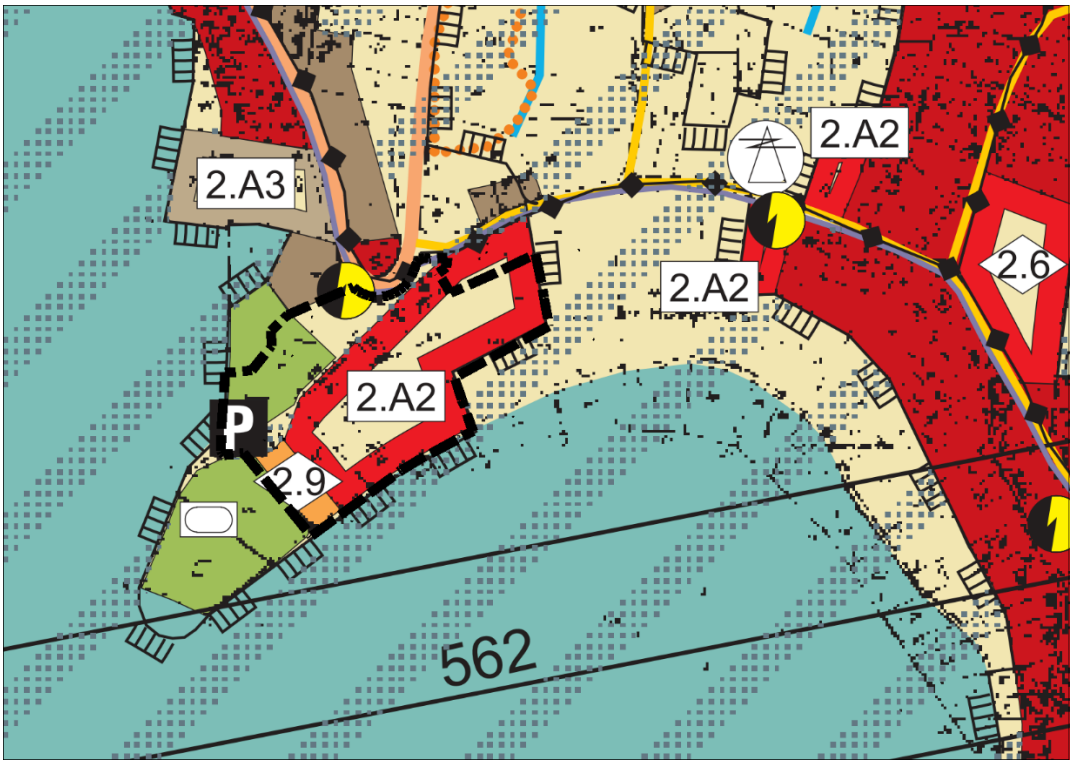
Abbildung der Abgrenzung der Bebauungsplangebiete

IV. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ ist nur teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau entwickelt.
Dieser weist Teile der Flächen des Geltungsbereiches als „geplante Wohnbauflächen“ bzw. „geplante Sonderbaufläche“ aus.

Die Flächen nord-westlich der Straße am Buchenhain sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche, bzw. unbeplante Freifläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeschrieben (4. Änderung des Flächennutzungsplanes) und ist, mit der Veröffentlichung der Erteilung der Genehmigung durch den Rhein-Neckar-Kreis, am 15.05.2024 in Kraft getreten.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

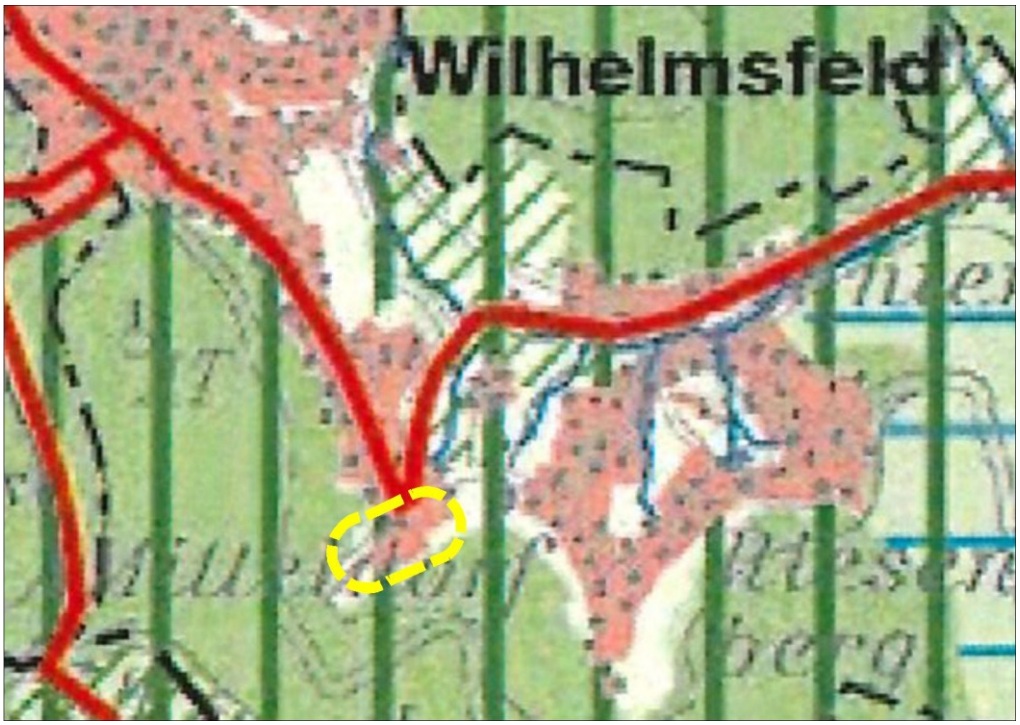
Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gemeinde Wilhelmsfeld erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.
Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

Das Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt.
Diese sowie der das Bauleitplanverfahren begleitende Umweltbericht des Planungsbüros für Gartengestaltung und Landschaftsplanung Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, sind gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

V. Belange der Regionalplanung

Die überplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ überwiegend als geplante Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt.
Dem gegenüber liegt die Teilfläche nördlich der Straße „Am Buchenhain“ in einem „Regionaler Grünzug“. Dieser dient gemäß der Ziffer 2.1. des Regionalplanes als „großräumiges Freiraumsystem“ dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Naturlandschaft der Metropol Region Rhein-Neckar.
Diese mit der Planung vorgenommene Überschneidung weist, bei einer Eingriffstiefe von ca. 35 m, eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Sie liegt damit, auch nach der Auffassung des Regierungspräsidiums Karlsruhe und dem Regionalverband Region Rhein-Neckar, noch in einem maßstabsbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraum.



**Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Ost,
des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

VI. Bestehender Bedarf an Wohnbauflächen

In der Gemeinde Wilhelmsfeld besteht nachweislich ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die in der Gemeinde noch vorhandenen innerörtlichen Potenziale, wie beispielsweise Baulücken, stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem Wohnungsbau derzeit nicht oder nur in einem sehr begrenzten Umfang zur Verfügung. In Anlehnung an die in der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ empfohlene Berechnungsformel ist für die Gemeinde Wilhelmsfeld für einen Zeitraum von 15 Jahren ein Flächenbedarf in einer Größe von 1,91 ha abzuleiten.

Berechnungsformel

Gw (Zeitpunkt der FNP-Aufstellung) – Zuwachsfaktor (in %) – FNP-Laufzeit (Anzahl der Jahre)
durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE) – Siedlungsdichte (WE je ha) – 5

Ergebnis gemäß der Berechnung des Regionalplan-Entwurfes

$$\frac{3.181 \text{ EW} \times 0{,}008 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 20 \text{ WE/ha} \times 5} = 1{,}91 \text{ ha}$$

Ergänzend ist im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ darauf hinzuweisen, dass für einen Großteil der ausgewiesenen Wohnbauflächen bereits seit vielen Jahren ein Baurecht besteht und ein Teil der unter der Ziffer XII. dieser Begründung bilanzierten und in diesem Bauleitplanverfahren ausgewiesenen Wohnbaufläche bereits baulich in Anspruch genommen wurde.

VII. Städtebauliche Erläuterungen

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Wilhelmsfeld mit der Erschließung der Bauflächen am Buchenhain dem bestehenden Eigenbedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

Hinsichtlich des Bauflächenangebotes soll das Baugebiet einerseits Flächen für die Errichtung von klassischen „Einfamilien-Wohnhäusern“ in Form einer Einzel- und Doppelhaus-Bebauung, andererseits auch Bauflächen für den dringend benötigten Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich sehr eng an denen des bereits seit dem Jahre 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan gebildeten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht damit der formulierten Zielsetzung der Gemeinde Wilhelmsfeld, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Flächen für die Errichtung des dringend benötigten Wohnraumes zur Verfügung stellen zu können.
Die dieser Zielsetzung entgegenstehenden und gemäß der Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet auch nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen und sind damit zukünftig nicht zugelassen.

2. Verkehrskonzeption

Das Plankonzept zur Erschließung der Bauflächen geht sehr eng auf die gewachsene Bestandssituation sowie auf die planungsrechtlichen Festsetzungen der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ ein.
Die Trasse des die vorgesehenen Einzel- und Doppelhauseinheiten zukünftig erschließenden Wohnweges orientiert sich einerseits an der bestehenden Topografie und den bereits gezogenen Grundstücksgrenzen, andererseits auch an der Zielsetzung, für die Neubebauung angemessene Grundstücksgrößen zu erhalten. Der Straßenquerschnitt dieses geplanten Wohnweges wird im Sinne des bisherigen Planungsansatzes mit einer geplanten Breite von 5,50 m beibehalten. Die Planung ermöglicht damit die Abwicklung des Begegnungsfalls PKW – LKW. Sie entspricht damit den verkehrlichen Erfordernissen einerseits und dem stets zu berücksichtigenden Grundsatz, mit dem Boden und der Versiegelung von Flächen sparsam umzugehen andererseits.
Am Ende des Stichweges sieht der Planentwurf die Errichtung einer Wendemöglichkeit für PKW, aber auch für dreiachsige Müllfahrzeuge vor.

Die Straße am Buchenhain wird, dort wo es bestehende Grundstücksgrenzen es ermöglichen, auf ein Maß von 7,0 m verbreitert. Sie erhält, zum Schutz der Fußgänger, auf der süd-östlichen Seite eine baulich abgegrenzte 1,70 m breite Gehwegfläche. Der nord-östliche Teil dieser Straße verjüngt sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Grundstücksgrenzen auf ein Maß von 5,15 m. Dieses Teilstück soll als „gemischt nutzbare Verkehrsfläche“ ausgestaltet werden.
Für die Fußgänger sieht die Planung auf Höhe des Gebäudes „Am Buchenhain“ Nr. 3 eine direkte Verbindung zur Gehwegfläche der „Johann-Wilhelm-Straße“ vor. Diese kann aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede nur mit einer Treppenanlage, das heißt nicht barrierefrei ausgestaltet werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Bauweise und der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude, orientieren sich sehr stark an der Notwendigkeit, das Verkehrsaufkommen auf der Wohnstraße am Buchenhain in einem vertretbaren Rahmen zu halten und damit die bestehende Wohnqualität nicht merklich einzuschränken. Mit diesem Hintergrund wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude, auch für den geplanten Wohnungsbau nördlich der Straße „Am Buchenhain“, eingeschränkt.
Durch eine Bebauung der bisher noch nicht erschlossenen Bauflächen im Baugebiet Buchenhain werden bei einer maximalen Ausnutzung der Obergrenzen zulässigen Wohneinheiten insgesamt 54 neue Wohneinheiten entstehen.
Auf dieser Grundlage wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein, Karlsruhe, eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen. Die Ausarbeitung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für das Plangebiet ein querschnittsbezogener Neuverkehr von ca. 360 Kfz/24 h ergibt. Hierbei wurden eine Haushaltsgröße von ca. 2,3 EW/WE und ein Verkehrsaufkommen von 2,8 Fahrten je Einwohner pro Tag angesetzt.

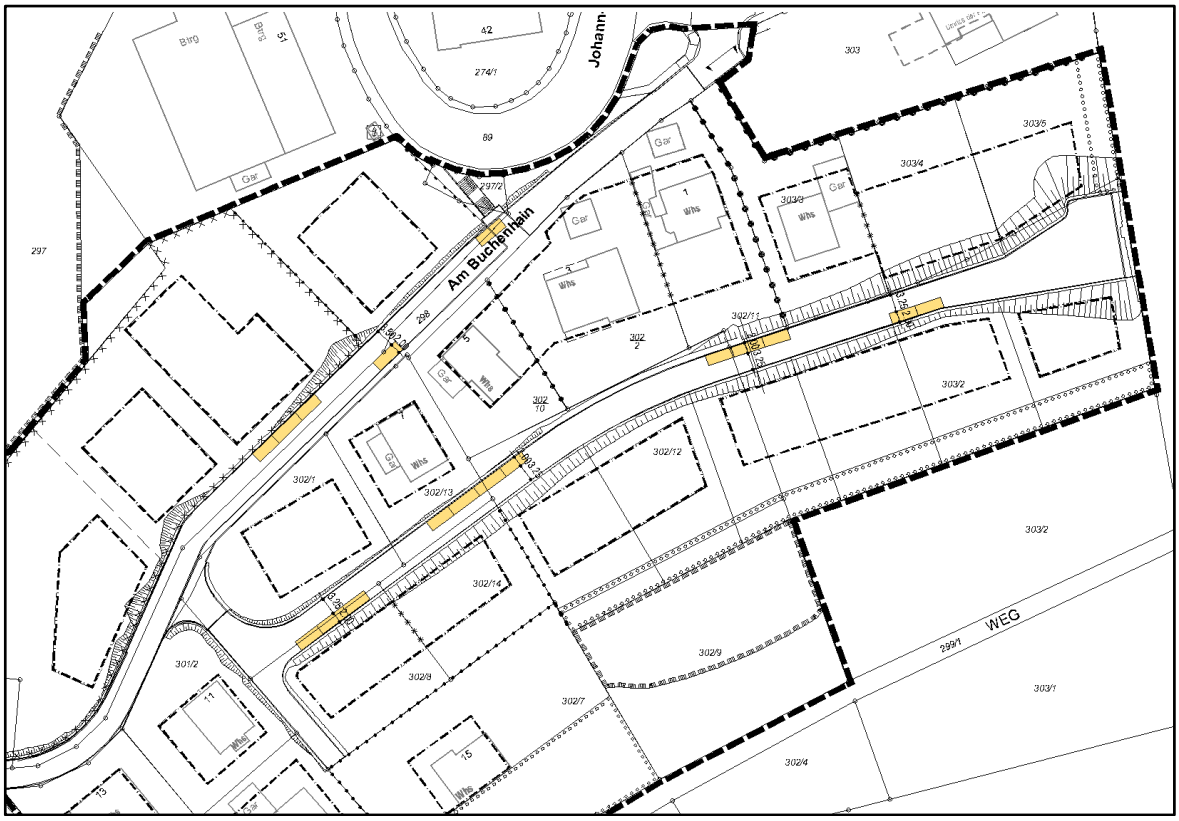
Gemäß dem gutachterlich dargestellten Prognose-Planfall steigt durch die Realisierung des Plangebietes die Verkehrsbelastung auf der L 536 um ca. 60 Kfz/24 h im nördlichen bzw. ca. 260 Kfz/24 h im südlichen Straßenabschnitt. Auf der „Richard-Wagner-Straße“ steigt die Verkehrsbelastung mit einem Mehrverkehr ca. 40 Kfz/24 h im östlichen bzw. von ca. 320 Kfz/24 h im westlichen Abschnitt.

Auf der Straße „Am Buchenhain“ ergibt sich, einschließlich des erzeugten Mehrverkehrs, im Prognose-Planfall eine Verkehrsbelastung von zukünftig insgesamt maximal 640 Kfz/24 h. Dieses kann statistisch in der höchstbelasteten Stunde zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens von maximal 23 Fahrzeugen führen.

Für die Lage des Plangebietes sprechen die Bushaltestellen, welche einen positiven Faktor in Bezug auf die Erreichbarkeit der Bauflächen darstellen.

Die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten und vermassten Straßenquerschnitte werden somit uneingeschränkt in der Lage sein, das Verkehrsaufkommen, ohne Einschränkung bei der erforderlichen Sicherheit und Wohnqualität, zu bewältigen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass dem Vorhaben aus verkehrsrechtlicher Sicht in der vorliegenden Form und Ausformung nichts entgegensteht.

Aufgrund der topgrafischen Gegebenheiten und der bei der Neuaufstellung des Planwerkes zu berücksichtigenden Grundstücksgrenzen ist es nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich, weitere Flächen für die Ausweisung öffentlicher Parkierungsflächen auszuweisen und baulich zur Umsetzung zu bringen.
Der Straßenquerschnitt des neuen Wohnweges mit einem gewählten Maß von 5,50 m ermöglicht es, dass auf der als „Mischgebiet“ ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche auch geparkt werden kann. Hierdurch werden weder Rettungs- noch Versorgungsfahrzeuge in ihrer Durchfahrt behindert. Diese zur Verfügung stehenden Flächen sollen primär von Besucher-, Handwerks- und Lieferverkehren in Anspruch genommen werden.



Die in den Örtlichen Bauvorschriften formulierte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche: 2 PKW-Stellplätze) gewährleistet, dass der aus dem Haushalt einer Wohneinheit abzuleitende Parkierungsbedarf auf dem jeweils eigenen privaten Grundstück abgedeckt wird.
Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass in Verlängerung der Straße „Am Buchenhain“, außerhalb des Plangebietes, ein Parkierungsangebot auf öffentlichen Flächen besteht.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Am Buchenhain“ wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen durch die Festsetzung Grund- und Geschossflächenzahlen, die Vorgabe der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Firsthöhen vorgegeben.

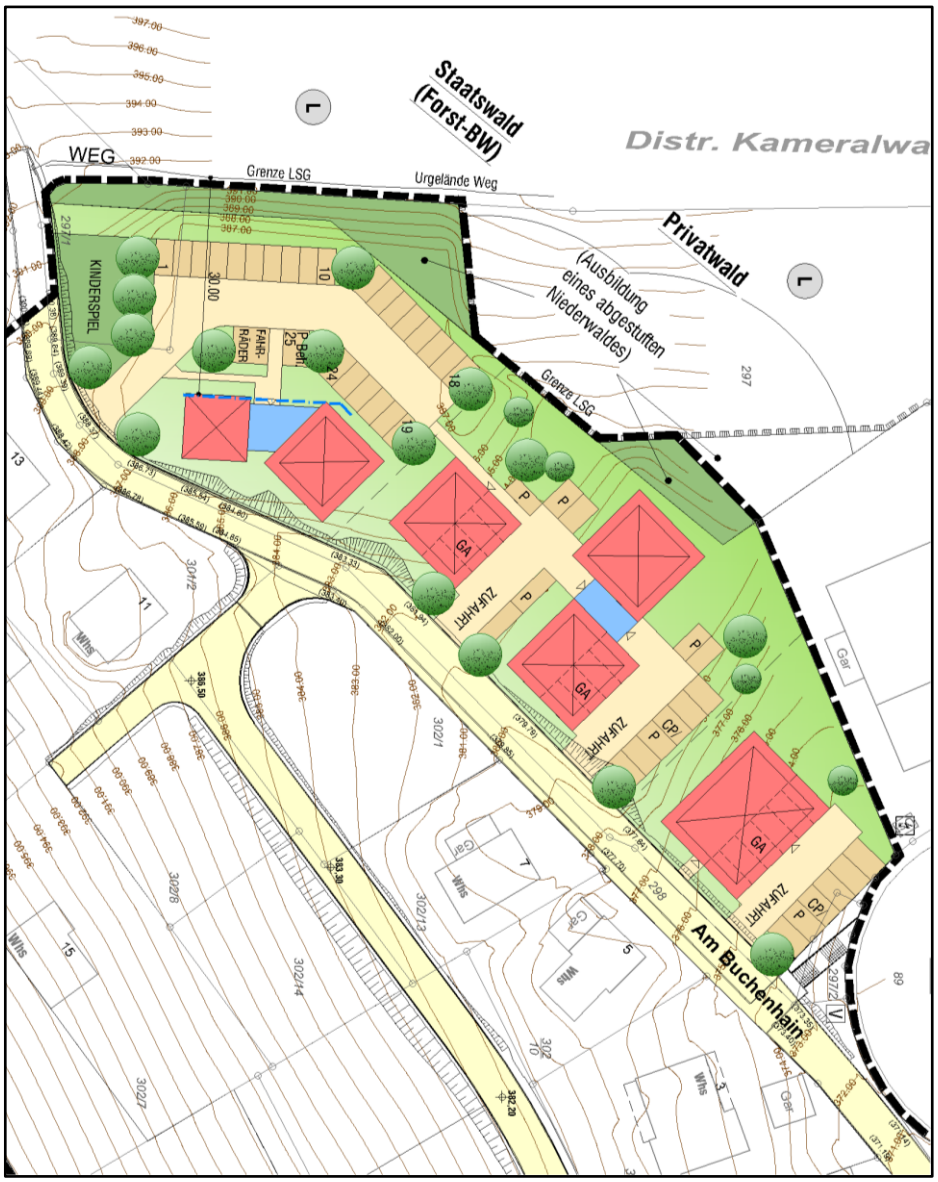
Die Festsetzung der nicht zu überschreitenden Trauf- und Gebäudehöhen erfolgt aufgrund der bewegten Topografie in einer sehr kleinteiligen Betrachtung.
Die Festsetzung erfolgt in „Meter über Normalhöhennull“. Die Höhen wurden entwickelt auf der Grundlage der vorhandenen Bestandshöhen und dem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Straßenentwurf. Die Höhenlage der zukünftigen Verkehrstrassen sowie die Höhenschichtlinie sind dem Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfes zu entnehmen.

Neben der Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen, schränkt der Bebauungsplan die talseits sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes deutlich ein.

Gemäß der Ziffer 2.5 der Schriftlichen Festsetzungen darf bei den zweigeschossigen Wohngebäuden, gemessen von der zukünftigen Geländehöhe, keine Gebäudewand mit einer größeren Höhe als 7,50 m in Erscheinung treten. Damit ist gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung, trotz der sehr starken Hanglage und der exponierten Lage des Plangebietes, sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.

Die Wohngebäude nord-westlich der Straße am Buchenhain dürfen bis zu 3 Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg aufweisen. Die hier vorhandene Topografie lässt in diesem Bereich, in Verbindung mit der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen, damit talseits 3-geschossig und bergseits 2-geschossige Gebäude in Erscheinung treten. Hierbei bietet es sich an, das Untergeschoss für die Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze sowie der Kellerräume zu nutzen.

Die nachfolgende Skizze dokumentiert diesen, den Festsetzungen zugrunde gelegten Entwurfsgedanken :





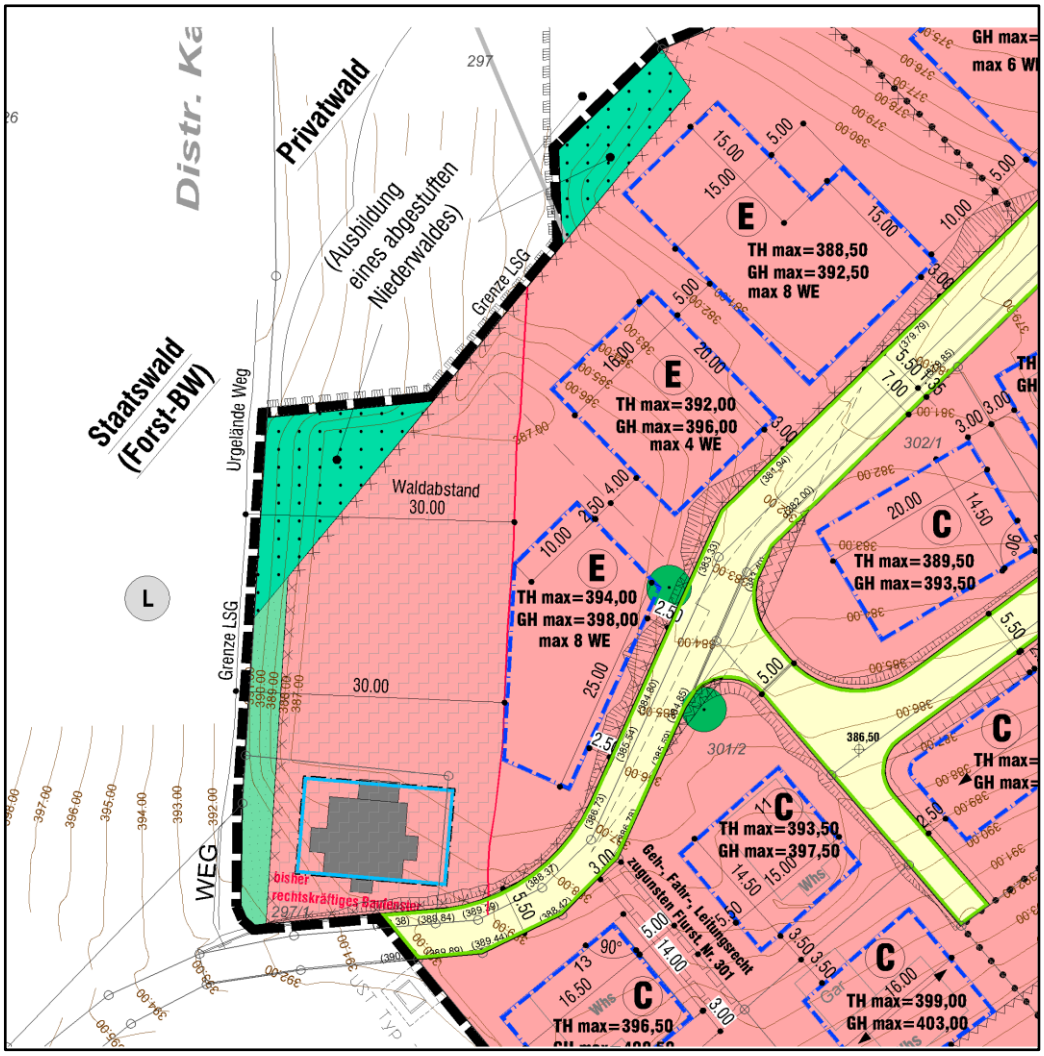
4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan „Am Buchenhain“ setzt eine je Gebäude zulässige Anzahl an Wohneinheiten fest. Diese Vorgabe erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, andererseits mit der Zielsetzung, die vorhandenen und zukünftigen Erschließungsflächen nicht mit zu viel Wohneinheiten zu belasten. Darüber hinaus muss, auch unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten gewährleistet sein, dass die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen und mit den erforderlichen Zufahrten baulich auch realisiert werden können.
Unter diesen Aspekten begrenzt der Bebauungsplan bei den Mehrfamilienwohnhäusern die insgesamt zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 26 Stück und verteilt diese auf die im Bebauungsplan definierten vier Baufelder.
Für die geplante Wohnbebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaus-Hälften im Hangbereich süd-östlich der Straße „Am Buchenhain“ und entlang der neuen Stichstraße wird die Festsetzung formuliert, dass je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaus-Hälfte maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.

VIII. Belange der Forstwirtschaft

Westlich an den im Bebauungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesenen Teil des Flurstückes Nr. 297 grenzt die Waldfläche des Landes Baden-Württemberg, „Distrikt Kameralwald“ an. Hier handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.
Hinsichtlich des zukünftig einzuhaltenden Abstandes zwischen dem Staatswald und einer Bebauung zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bezog sich die Gemeinde Wilhelmsfeld bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchenhain“ auf das bereits im Bebauungsplan „Kuchenblech“ ausgewiesene „Baufenster“, welches zur Errichtung und zum Betrieb eines Vereinsheimes für den Tennissport, wenn auch mit Auflagen bzw. Einschränkungen, bisher rechtskräftig war. Dieser Übertragung der bestehenden Verkehrssicherungspflicht auf die hier nunmehr vorgesehene Neubebauung mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus wird durch die Forstbehörde des Landes Baden-Württemberg nicht zugestimmt. Somit weist die Gemeinde Wilhelmsfeld in dem Bebauungsplan in diesem Bereich überbaubare Flächen aus, die einen 30 m-Abstand zur Waldgrenze gewährleisten. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Die nachfolgend abgebildete Entwurfs-Skizze dokumentiert den Sachverhalt anhand einer Darstellung der derzeit noch rechtskräftigen überbaubaren Fläche, überlagert mit den geplanten Festsetzungen des Entwurfes der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ :



Die auf dem Flurstück Nr. 297 ausgewiesene „Wohnbaufläche“ grenzt des Weiteren an den auf demselben Grundstück vorhandenen Privatwald an. Eine Bebauung der Flächen ist damit nur unter der Voraussetzung möglich, dass der hier vorhandene Wald zu einem abgestuften Niederwald umgebaut wird. Damit soll gewährleistet werden, dass Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht durch umstürzende Bäume zu Schaden kommen können.

Mit diesem Hintergrund wurden die überbaubaren Flächen für das Flurstück Nr. 297 festgelegt und gleichzeitig unter der Ziffer 14. der Schriftlichen Festsetzungen eine Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der, wie oben dargestellt, eine bauliche Nutzung dieser Flächen nur unter der Voraussetzung zugelassen ist, dass eine Niederwaldbewirtschaftung auf den außerhalb des Plangebietes dargestellten Grundstücksteilen durch eine Grunddienstbarkeit sichergestellt und umgesetzt wird (bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB).

Eine weitere Waldfläche des Landes Baden-Württemberg befindet sich süd-östlich des Plangebietes. Die unmittelbar hieran angrenzenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 301, Nr. 301/1, Nr. 302/7 sowie Nr. 302/9 sind im Bebauungsplan als „private Grünflächen“ ausgewiesen.
Die überbaubaren Flächen halten zum Rand dieser Waldfläche den in der Landesbauordnung Baden-Württemberg formulierten Abstand von 30,00 m ein. Diese Abstandsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes freizuhalten von jeglicher Bebauung.
Abgewichen wird von diesen Vorgaben für das hier seit Jahrzehnten bestehende Wohnhaus. Aufgrund der Bestandssituation sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist diesbezüglich von einer Verkehrssicherungspflicht der Forstbehörde auszugehen. Über das Bestandsgebäude hinausgehende Erweiterungen schließt der Bebauungsplan „Am Buchenhain“ weiterhin aus.

IX. Altlasten

Nach dem aktuellen Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes innerhalb des Vorhabenbereiches keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtige Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018).

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, hat die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises jedoch die „ehemalige Tennisplätze, Am Buchenhain“ als „Altlastverdachtsfläche“ in das Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen (Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung – OU“) und in diesem Zusammenhang die Forderung erhoben, ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung fachkundiges Büro mit der Prüfung und Untersuchung zu beauftragen.
Hintergrund dieser Forderung ist der Umstand, dass durch die Änderung des Planungsrechtes die Flächen der ehemaligen Tennisplätze einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Es bestand der Verdacht, dass der Oberbelag dieser Flächen aus Kieselrot oder Kieselrotasche besteht.
Bei Kieselrotasche handelt sich um einen Stoff, der bei einem Röstreduktionsverfahren zur Kupfergewinnung anfiel und ab den 1950-er Jahren als Belag für Sportplätze Verwendung fand. Kieselrot enthält ein typischen Dioxinmuster, in dem hochchlorierte Dibenzofurane dominieren. Daneben kann ein solcher Belag weitere hochchlorierte Verbindungen, wie Hexachlorbenzo und polychlorierte Biphenyle enthalten.
Sofern die bestehenden Tennisplätze einen Kieselrotbelag aufgewiesen hätten, bestünde die Notwendigkeit einer Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad „Boden – Mensch“, gegebenenfalls auch für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“.
Die genannte Altlastverdachtsfläche „ehemalige Tennisplätze“ wurde im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens durch das Büro Töniges GmbH, Sinsheim, gutachterlich untersucht. Die Stellungnahme vom 12.01.2024 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich im Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Die Stoffgruppen PCB, HCH, HCB und PCP wurden in den Mischproben aus beiden Sportplätzen nicht nachgewiesen.
Die Werte für Dioxine und Furane liegen unterhalb der zur Bewertung hinzugezogenen Vergleichswerte für Böden.

Eine gleichlautende Aussage trifft das Gutachten auch hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“.
Nach Auffassung der Gutachter ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der vorhandenen Tennen-Materials damit ausgeräumt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Altlastverdachtsfläche nachrichtlich weiterhin dargestellt. Es kann aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme die Feststellung getroffen werden, dass im Bereich der ehemaligen Tennisplätze ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne eine Detailuntersuchung oder Sanierung, auch bei einer Umnutzung der Fläche hin zu einer Wohnnutzung, nicht gegeben ist.
Eingehend auf die gutachterliche Stellungnahme, wurde im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende wirkungspfadbezogene Bewertung des Handlungsbedarfes vorgenommen :

- Wirkungspfad „Boden – Mensch“,
  Handlungsbedarf A – Ausscheiden (BN 2)

- Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“,
  Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz (BN 1)

Für den Tennisplatzbelag/das Tennenmaterial besteht eine Entsorgungsrelevanz.
Der Tennisplatz sowie dessen Unterbau sind im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme/der Aushubarbeiten fachtechnisch und fraktioniert zurückzubauen bzw. abzutragen und getrennt voneinander zwischenzulagern. Für den Tennisplatzbelag sowie den Unterbau sind getrennt voneinander Materialwerte nach der Ersatzbaustoffverordnung zu ermitteln, die Bodenmaterial-Klasseneinstufungen vorzunehmen sowie passende Entsorgungsmöglichkeiten zur Verwertung oder Beseitigung zu definieren. Aufgrund der Materialeigenschaften und der Materialqualität ist der Tennisplatzbelag nicht zum Wiedereinbau im künftigen Wohngebiet und/oder auch nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet.

X. Lärmimmissionen

Die Gemeinde Wilhelmsfeld/der Erschließungsträger haben parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Flächen des Geltungsbereiches eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Hier werden Aussagen über die das Plangebiet umgebenden Verkehrslärmemittenten und deren Auswirkungen für das bestehende bzw. erweiterte Wohngebiet getroffen. Des Weiteren wurde der Einfluss der bestehenden Gewerbebetriebsanlagen in der Umgebung ermittelt und im Hinblick auf die vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung des Plangebietes beurteilt.

Durch das höhere Verkehrsaufkommen auf der L 536 ergeben sich im Vergleich zum Jahr 1996 (Aufstellung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“) auch höhere Verkehrslärmwerte.
Dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tages- und Nachtzeitraum an nur wenigen Fassaden überschritten.

Für diese Bereiche werden Festsetzungen für durchzuführende passive Lärmschutz-Maßnahmen verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf die Ziffer 11. der Schriftlichen Festsetzungen, einschließlich der Anlage 2, wird verwiesen.
Festzustellen ist, dass, aufgrund der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu prognostizierenden zusätzlichen Fahrbewegungen, sich im Plangebiet selbst keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung ergibt.

Durch den Betriebsanlagelärm vom Bauhof sowie von der gewerblichen Tätigkeit auf dem Gelände der Schaffnerei und auf dem Flurstück Nr. 303 ergeben sich im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.
Aufgrund von möglichen Überschreitungen im Nachtzeitraum ist auf der Basis der gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen auf betriebliche Lärmschutz-Maßnahmen hinzuwirken. Die Aufnahme ergänzender Festsetzungen in den Bebauungsplan wird aufgrund zu erwartender Geräusche aus gewerblicher Tätigkeit seitens des begutachtenden Büros als „nicht erforderlich“ angesehen.

Der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ sowie einer Realisierung der bereits im Bebauungsplan „Laiersberg I“ planungsrechtlich gesicherten weiteren Wohnbebauung stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen. Die bereits im rechtskräftigen Planwerk enthaltenen passiven Lärmschutzmaßnahmen, in Form entsprechender Vorgaben für schallgedämmte Außenbauteile, werden auf der Grundlage des zwischenzeitlich erhöhten Verkehrsaufkommens auf der L 536 durch eine aktualisierte Festsetzung Inhalt des Planungsrechtes.

XI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ wurde für die Flächen des Geltungsbereiches eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und, hierauf aufbauend, ein Artenschutzkonzept erarbeitet.
Die formulierten und durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“ werden unter dem Abschnitt „B – Artenschutzrechtliche Belange“ in den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.
Die hierfür vorgesehenen Grundstücke befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Deren Sicherung und Durchführung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung.
Für Zauneidechsen und die Äskulapnatter (Einzelnachweise) werden auf gemeindeeigenen Grundstücken außerhalb des Plangebietes verschiedene Habitatstrukturen und Eiablageplätze angelegt. Außerdem wird auf dem siedlungsnahen Flurstück Nr. 295, auf welchem höhere Gehölze aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, für Zauneidechsen weitere Habitate geschaffen. Die Umsiedlung der Reptilien soll ab dem Frühjahr 2024, nach einer vorherigen Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden, unter Mitwirkung der „Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter“, durchgeführt werden.

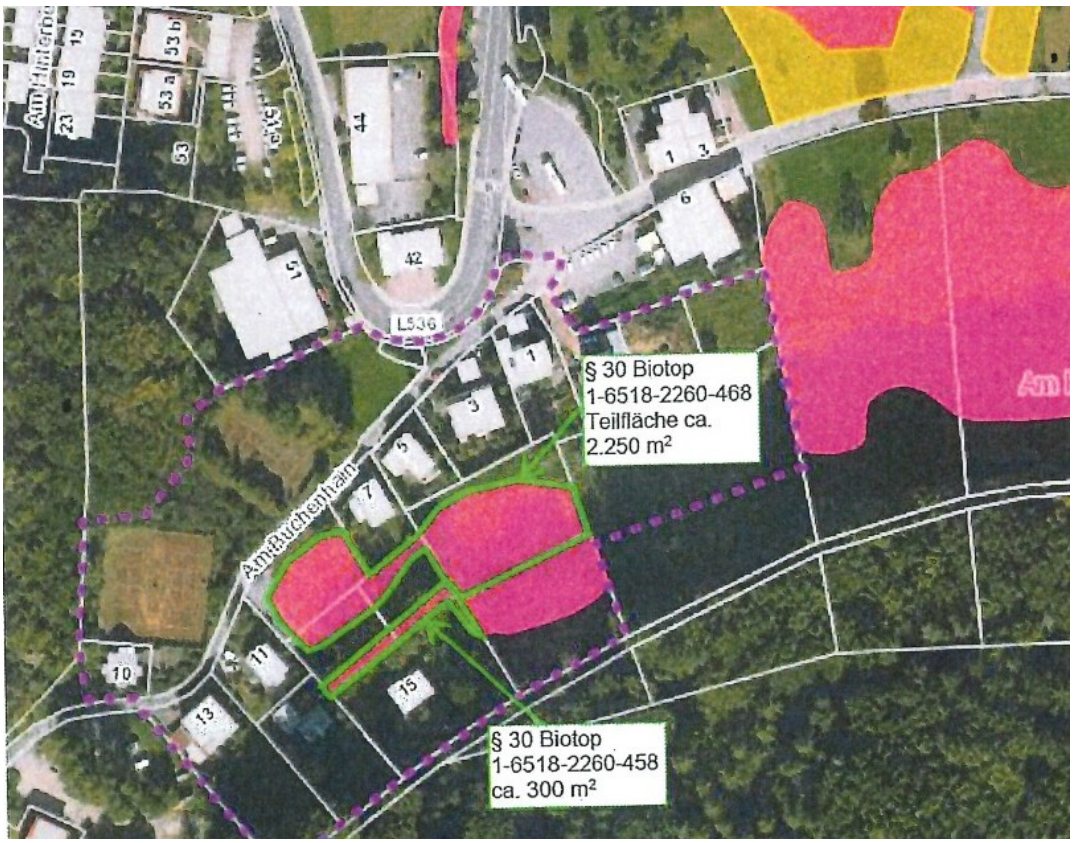
Für die artenschutzrechtliche Maßnahme wurde im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Durch eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme und der geplanten Vorgehensweise ist gewährleistet, dass die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eingehalten werden.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ befinden sich keine Flächen, die Teil einer Schutzgebietsverordnung sind (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Schutzgebiete Flora-Fauna-Habitate oder Vogelschutzgebiete), jedoch grenzt das Landschaftsschutzgebiet „LSG Nr. 2.26.041 – Odenwald“ unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Entsprechend der Offenlandkartierung Baden-Württemberg aus dem Jahr 2021 sind von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes folgende Biotope betroffen :

- Biotop Nr. 1-6518-2260-468-Borstgrasrasen „Richard-Wagner-Straße“, Wilhelmsfeld
  Es handelt sich um einen Borstgrasrasen, großflächig an mäßig steilem, nord-west-exponiertem Hang in zwei Teilflächen, überwiegend beweidet.
  Der Biotoptyp 36.41 – Borstgrasrasen als Magerrasen bodensaurer Standorte – weist nur wenige kennzeichnende Pflanzenarten auf – das Borstgras ist nicht erfasst worden.

- Biotop Nr. 1-6518-2260-458-Feldgehölz „Am Buchenhain“, Wilhelmsfeld
  Es handelt sich ein schmales L-förmiges Feldgehölz an nord-west-exponierter Böschung zwischen Grünlandschlägen und einem landwirtschaftlichen Hof.
  Das Biotop entspricht hinsichtlich standortheimischer Gehölzartenzusammensetzung und Größe (ca. 313 m²) dem Biotoptyp 41.10 – Feldgehölz.

Die kartierten Biotope befinden sich auf Flächen, für welche seit dem 18.10.1996 der Bebauungsplan „Laiersberg I“ der Gemeinde Wilhelmsfeld Rechtskraft hat. Der vorhabenbezogene Verlust einer Teilfläche des geschützten offenen Biotops Nr. 1-6518-2260-468 in einem Umfang von ca. 2.250 m² soll nunmehr entlang einer Hangzone oberhalb des „Talweg“ ausgeglichen werden. Der Ausgleich für den Verlust eines als Borstgrasrasen geschützten Magerrasenbestandes erfolgt auf einer kommunalen Fläche durch eine gelenkte, zielgerichtete Entwicklung eines aktuellen Wiesenbestandes, hin zu einem Borstgrasrasen.
Des Weiteren ist von der Planung das Biotop Nr. 1-6518-2260-458 betroffen. Das ebenfalls 2021 kartiere Offenlandbiotop weist eine Einzelfläche in einer Größe von 0,031 ha auf. Es handelt sich um ein schmales, L-förmiges Feldgehölz an einer nord-west-exponierten Böschung. Als Ausgleichsmaßnahme für einen möglichen Verlust erfolgt eine Neuanpflanzung einer Feldhecke am Friedhof, Flurstück Nr. 42, entlang der „José-Rizal-Straße“.
Im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Biotopflächen (Borstgrasrasen/Feldgehölz) hat die Gemeinde Wilhelmsfeld, aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und dem hieraus abzuleitenden öffentlichen Interesse, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde gestellt.



Lage der geschützten Biotope im Raum (Quelle : LUBW, Daten- und Kartendienst 2023)

Durch das Planungsbüro für Gartengestaltung und Landschaftsplanung Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Dieser trägt dem Umstand Rechnung, dass für ein Großteil der Flächen bereits seit vielen Jahren rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Die unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorbelastung erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ zu folgenden Ergebnissen :

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich folgendes Ergebnis :

	Ökopunkte Bestand	123.357	(100,00 %)
./.	Ökopunkte Planung	162.744	(131,93 %)
	Ökopunkte-Überschuss +	39.387	(31,93 %)

Schutzgut „Boden“

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich folgendes Ergebnis :

	Ökopunkte Bestand	95.540	(100,00 %)
./.	Ökopunkte Planung	93.346	(97,70 %)
	Ökopunkte-Defizit –	2.194	(2,30 %)

Zusammenfassend kann somit die Feststellung getroffen werden, dass die sich durch die Neuaufstellung und Erweiterung des Planwerkes ergebenden zusätzlichen Eingriffe überkompensiert, bzw. hinsichtlich des Bodens schutzgutübergreifend kompensiert werden.

XII. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Wilhelmsfeld erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dinkelberg IV“, für das Plangebiet eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Grundlage hierfür bildet der § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

Ein Schwerpunkt der Örtlichen Bauvorschriften ist die Formulierung verbindlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung, welche aufgrund der exponierten Lage für das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches von erheblicher Bedeutung ist.

Die in diesem Zusammenhang formulierten Festsetzungen sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Bestreben der Gemeinde Wilhelmsfeld, den Grundstückseigentümern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zuzubilligen und dabei unvertretbare gestalterische Disharmonien, wie beispielsweise zu hohe, ungegliederte Wandscheiben im Straßenraum sowie im Landschaftsbild, zu vermeiden.
Eine große Gestaltungsfreiheit besteht im Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

Für die Errichtung von Doppelhäusern werden verbindliche Vorgaben (Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°) formuliert. Abweichungen sind unter der Voraussetzung möglich, wenn die Bewohner beider Doppelhaus-Hälften sich auf eine andere zulässige Dachform und Dachneigung einigen und dieses durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit bestätigt wird.
Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und als solcher dauerhaft zu erhalten.
Eine Gestaltung mit losen Materialien als Steinschüttung ist unzulässig. Durch diese Vorgaben soll eine hohe Biodiversität auf den privaten Grünflächen erreicht werden und einem zu starken Aufheizen der Oberfläche und damit einer Beeinträchtigung des Kleinklimas, entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde Wilhelmsfeld macht von der Möglichkeit des § 74 (2) 2. LBO Gebrauch, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ eine **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung** vorzunehmen.
Die statistischen Zahlen belegen, dass im ländlichen Bereich des Rhein-Neckar-Kreises und damit auch in der Gemeinde Wilhelmsfeld, die Anzahl vorhandener PKW je Haushalt sich durchschnittlich bei einem Wert von etwa 1,5 einpendelt.
Da die gewählten Straßenquerschnitte nicht in der Lage sein werden das sich aus der Diskrepanz zwischen dem tatsächlichen Bedarf und den Vorgaben des § 37 LBO ergebende Defizit abzudecken, formuliert die Satzung über Örtliche Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Dieses erfolgt zur Vermeidung einer Überlastung des Straßenraumes sowie eines Verlustes von Aufenthaltsqualität und der damit in Verbindung stehenden Behinderung des Rettungswesens sowie einer Gefährdung der schwächeren Verkehrsteilnehmer.
Mit dieser Begründung wird die Festsetzung formuliert, dass ab einer Wohnungsgröße von 60 m² je Wohneinheit 2,0 PKW-Stellplätze auf den privaten Bauflächen nachzuweisen und zu errichten sind.

XIII. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches weist eine Größe von 2,483 ha auf.
Die Flächenbilanz für das Plangebiet stellt sich wie folgt dar :

▪ Wohnbauflächen	1,831 ha
▪ öffentliche Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsgrün	0,305 ha
▪ private Grünflächen	0,347 ha
Gesamtfläche	**2,483 ha**

XIV. Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde hat aufgrund eines Normenkontrollantrags von Eigentümern im Plangebiet die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens, beginnend mit der Wiederholung der Offenlage, beschlossen. Sie hat festgestellt, dass die ordnungsgemäße Durchführung der Offenlage im September und Oktober 2023 aufgrund eines möglicherweise widersprüchlichen Bekanntmachungstextes zu wiederholen ist. Im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes hat sie die textlichen Festsetzungen zum Maß der Bebauung, hier zur Gebäude- und Wandhöhe, überarbeitet.

Sie sieht keinen Anlass für weitere Überarbeitungen, da die erhobenen Rügen, aber auch ihre eigene Prüfung keinen Änderungsbedarf nach sich ziehen. Im Hinblick auf die Problematik des Gewerbelärms, der unter der Ziffer X. auf den Seiten 16 und 17 dieser Begründung behandelt wird, ist ergänzend auszuführen, dass die zunächst problematisierten Überschreitungen im Nachtzeitraum auf dem Grundstück Flurstück Nr. 303 („Richard-Wagner-Straße“ Nr. 6), wo ein Caterer Essenauslieferungen vorbereitet, nicht mehr vorliegen.
Schon im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurde dem Eigentümer des Betriebsgrundstückes die Problematik insbesondere nächtlicher Anlieferungen geschildert. Er hatte entsprechende Maßnahmen veranlasst und mittlerweile gegenüber der Gemeinde nachgewiesen, dass ein Anlieferungsverkehr in der Nacht nicht mehr erfolgt, so dass die im ursprünglichen Schallgutachten noch festgestellten, nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes nicht mehr zu befürchten sind.

Soweit es aufgrund des Einsatzes eines Streufahrzeuges auf dem Grundstück Flurstück Nr. 274/1, in dem das gemeindeeigene Räum- und Streufahrzeug untergebracht ist, zu nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte im Hinblick auf diesen als gewerblich einzustufenden Lärm durch nächtliche Einsätze dieses Räum- und Streufahrzeugs kommen sollte, wird dies im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Dabei berücksichtigt die Gemeinde zum einen, dass dies typischerweise selten, voraussichtlich nicht mehr als zehnmal pro Winter, nachts der Fall sein wird und, selbst wenn es im Einzelfall, nämlich in besonders strengen Wintern, häufiger notwendig werden sollte, dies aus Gründen der Sozialadäquanz hinzunehmen ist.
Vom Betrieb des Räum- und Streufahrzeugs profitieren alle, unter anderem auch die Eigentümer und Anwohner im Plangebiet.
Die Gemeinde sieht etwaige Überschreitungen aus diesen Gründen als zumutbar an und nimmt dies im Rahmen der Abwägung hin.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.05.2022/06.09.2023/31.01.2024/16.05.2024 – Gl/Ru/Schiev

Änderungsdatum : 17.06.2026

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Dr. Tobias Dangel, Bürgermeister

Architekt