

**STADT BADEN-BADEN**  
**Bebauungsplan**  
**„Kindergarten Mühlstraße“**

**Begründung**

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 35

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planerfordernis und Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Erfordernis des Bebauungsplans	5
1.3	Rechtsgrundlage	6
1.4	Bisherige Verfahren	6
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, Größe und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten</b>	<b>7</b>
3.1	Plangebiet	7
3.2	Umgebung	7
3.3	Verkehrerschließung	8
3.4	Orts- und Landschaftsbild, Erholung	9
3.5	Naturhaushalt	9
3.6	Flora und Fauna	10
3.7	Luft und Klima	11
<b>4</b>	<b>Immissionstechnische Vorbelastungen</b>	<b>11</b>
4.1.	Verkehrslärm	11
4.2	Gewerbelärm	11
4.3	Elektromagnetische Immissionen	11
<b>5</b>	<b>Kampfmittelabfrage</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Technische Infrastrukturen</b>	<b>12</b>
6.1	Versorgung	12
6.2	Entsorgung	12
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planung</b>	<b>13</b>
7.1	Regionalplan	13
7.2	Flächennutzungsplan	14
7.3	Landschaftsplan Baden-Baden	15
<b>8</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>16</b>
9.1	Städtebauliche Konzeption	16
9.2	Nutzungskonzept	17
9.3	Verkehrliche Erschließung und Parkierung	18
9.4	Freiflächen	20
9.5	Ver- und Entsorgung	20
9.5.1	Versorgung	20
9.5.2	Entsorgung	21
9.6	Immissionen	21
9.7	Barrierefreiheit	22
9.8	Brandschutz	22
9.9	Waldabstand	22
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 35

10.1	Orts- und Landschaftsbild, Erholung	23
10.2	Naturhaushalt	23
10.3	Flora und Fauna	24
10.4	Luft und Klima	25
11	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A)</b>	25
11.1	Befristete Festsetzung	25
11.2	Art der baulichen Nutzung	27
11.3	Maß der baulichen Nutzung	28
11.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
11.5	Private Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“	30
11.6	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	30
11.7	Private Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
11.8	Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
12	<b>Örtliche Bauvorschriften (Teil B)</b>	33
12.1	Dachgestalt	33
12.2	Einfriedungen	34
12.3	Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen	34
13	<b>Nachrichtliche Übernahme (Teil C)</b>	34
14	<b>Städtebauliche Kennzahlen</b>	35

## **1 Planerfordernis und Verfahren**

### **1.1 Planungsanlass**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Der Kindergarten in der Mühlstraße 38/38a im Ortsteil Sandweier soll erweitert werden. Bisher werden in der Einrichtung zehn Kinder U3 und 22 Kinder Ü3 betreut. Die Vorplanungen konnten positiv abgeschlossen werden. Vom Träger wurden dazu Ortsvorsteher und Ortschaftsrat, städtische Behörden und Ämter sowie der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) eingebunden. Ergebnis ist, dass der Waldorfkindergarten am bisherigen Standort Mühlstraße 38/38a umgebaut werden muss und dadurch um 20 Plätze in Ganztagesbetreuung erweitert werden kann. Der Umbau mit Erweiterung des Waldorfkindergartens wurde in die Kindergartenbedarfsplanung aufgenommen. Für die Zeit der Umbaumaßnahmen muss ein Interimsstandort gesucht werden, um die durchgehende Kinderbetreuung gewährleisten zu können. Die Interimslösung muss zur Verfügung stehen, bevor mit dem Umbau des Waldorfkindergartens begonnen werden kann.

Geplant ist die Errichtung einer 2-gruppigen Kindertagesstätte in Modulbauweise für die Dauer der Baumaßnahmen in der Mühlstraße 38/38a. Im Anschluss daran ist eine Nutzung durch einen anderen Träger als Vorlaufbetrieb bis zur Fertigstellung des Kindergartens im neuem Gebiet „Am Iffzer Weg“ angedacht. Auch diese Maßnahme ist Teil der Kindertages-Bedarfsplanung. Insgesamt entstehen durch die zwei Planungen 80 zusätzliche Betreuungsplätze im Stadtteil Sandweier. Ein temporärer Standort kann als kurzfristige, kostenbewusste Einrichtung dienen, um den derzeit schon dringenden Bedarf in Baden-Baden zu decken.

Mehrere Grundstücke in den Stadtteilen Sandweier und Haueneberstein wurden auf ihre Nutzbar- und Verfügbarkeit für einen temporären Standort geprüft. Jedoch waren innerhalb des Siedlungsbereichs die geprüften Grundstücke nicht passend oder verfügbar. Im Ergebnis wurde mit dem ehemaligen Leichtathletikplatz im Bereich des Sportgeländes Sandweier ein passender Interimsstandort gefunden. Die Fläche liegt derzeit brach, befindet sich im städtischen Eigentum sowie in räumlicher Nähe zum Kindergarten Mühlstraße 38/38a und steht kurzfristig, nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, zur Verfügung.

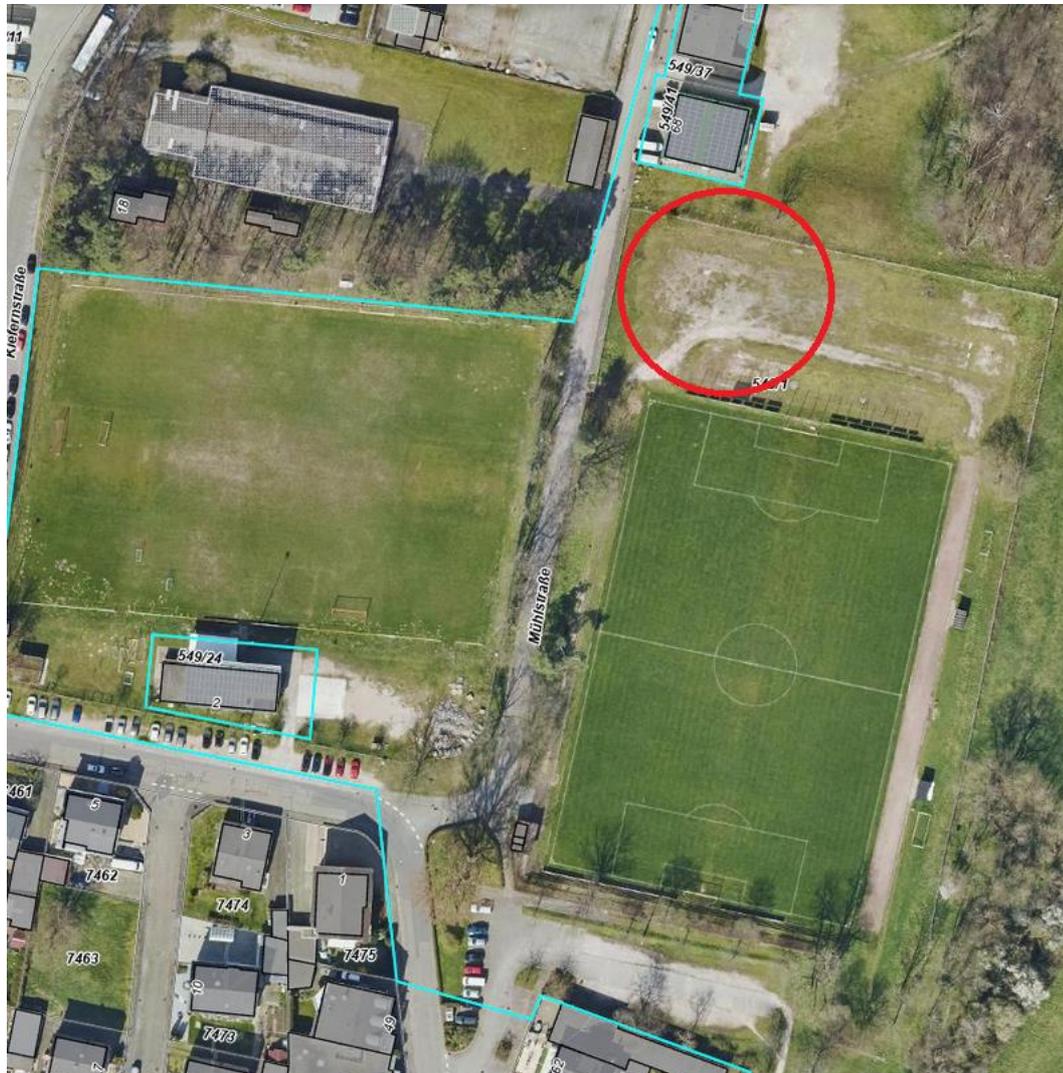


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Pangebiets – maßstabslos  
(Quelle: © Stadt Baden-Baden, Befliegungsdatum März 2020)

## 1.2 Erfordernis des Bebauungsplans

Das Vorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Plangebiet weder baurechtlich überplant noch eine Beurteilung nach § 34 BauGB möglich ist. Die Fläche liegt im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Zu dem liegt der geplante Interimsstandort in sensibler Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs (vgl. Ziffer 7.1 dieser Begründung).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ erforderlich.

### **1.3 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan „Kindergarten Mühlstraße“ wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung (siehe Anlage 6).

### **1.4 Bisherige Verfahren**

Für die Entwicklung des Sportgeländes hat der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgelände Sandweier“ beschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergarten Mühlstraße“ im Stadtteil Sandweier auf Flächen des Sportgeländes beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 statt.

Am 04.04.2023 fand ein Scopingtermin zur Erörterung des Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltschutzbelange im Rahmen der Umweltprüfung statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hierzu beteiligt.

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich sowie die Lage ergeben sich aus dem Übersichtsplan vom 13.06.2023.

Von dem circa 5,4 ha großen Sportgelände umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 0,24 ha. Hierbei sind 0,1 ha der Straßenteilfläche „Mühlstraße“ anzurechnen. Somit stehen für die Umsetzung der Kindergartennutzung insgesamt 0,14 ha zur Verfügung.

Im Norden von Baden-Baden liegt das Plangebiet am nördlichen Rand des Stadtteils Sandweier, im Bereich des bestehenden Sportgeländes. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des Flurstücks Nummer 549/1 und zu einem geringen Teilbereich das Flurstück Nummer 944/13, beide Gemarkung Sandweier.

Der Geltungsbereich liegt nördlich eines Fußballfeldes des Fußballvereins Sandweier 1922 e. V., östlich der Kiefernstraße 18, Flurstücksnummer 944/13, südlich des Badischen Behinderten Rehabilitationssportverband e. V. in der Mühlstraße 68, Flurstücksnummer 549/41, und westlich einer ungenutzten Freifläche.

Der sich im Geltungsbereich befindliche Straßenteil „Mühlstraße“, verläuft zwischen den beiden Spielfeldern des Fußballvereins Sandweier 1922 e. V und grenzt südwestlich an die Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße an.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück Nummer 549/1, Gemarkung Sandweier, befindet sich im städtischen Eigentum. Derzeit bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Pachtverhältnisse. Der Grundstücksteil, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, verbleibt im städtischen Eigentum. Für die geplante Betriebszeit soll die Containeranlage für den ersten Nutzungszeitraum an den Waldorfkindergarten e. V. vermietet werden.

Der betroffene Teilbereich „Mühlstraße“, welcher sich anteilig auf dem Flurstück 544/13 befindet, liegt ebenfalls im städtischen Eigentum.

## **3 Örtliche Gegebenheiten**

### **3.1 Plangebiet**

Das Gelände ist relativ eben und unbebaut. Nach Aufgabe der Leichtathletiknutzung liegt es seit zwei Jahrzehnten brach. Derzeit wird es vereinzelt als Stellfläche für Autos genutzt. Eine Durchwegung ist nicht vorhanden. Es gibt lediglich eine Schotterzufahrt, die zur Pflege des Ballfangzauns und des Fußballfeldes genutzt wird. Der im Geltungsbereich liegende Teilbereich der Mühlstraße ist als Verkehrsfläche ausgebaut. Am Ende des östlichen Fußballfeldes beginnt ein Fußweg, der entlang der ehemaligen Leichtathletikfläche verläuft.

### **3.2 Umgebung**

Die angrenzende Bebauung besteht aus ein- bis zweistöckigen Gebäuden für Sportzwecke, großflächigen Spielfeldern und zwei Stellplatzanlagen. Das Sportgelände weist auf den verbleibenden Freiflächen einen erhaltenswerten Baumbestand auf, der das gesamte Areal zum Teil gliedert. So führt entlang des Teilbereichs Mühlstraße eine Baumreihe mit hochgewachsenen Laubbäumen, welche

jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ liegen.

Im weiteren Umfeld befindet sich südlich des Sportgeländes eine Wohnbebauung in überwiegender offener Bauweise. Westlich liegt ein gewerblich genutztes Gebiet. Auf der Ostseite liegen ein Waldstück und Grünflächen, teilweise auch landwirtschaftlich genutzt.

In nördlicher Richtung ist das FFH-Gebiet 7114-311 (Gebiete und Arten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) „Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim“ sowie auf den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen das FFH-Gebiet 7214-342 „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ kartiert.

In circa 100 m Entfernung zum Planungsgebiet verläuft die 100-kV-Freileitungsanlage Nr. 1450 der Netze BW GmbH.

Ungefähr 100 m südlich der Vorhabensfläche befindet sich die festgesetzten Wasserschutzgebiete „Stadt Rastatt, WWK Ottersorf 102“ und etwa 350 m östlich „ZV Vorderes Murgtal Grundwasserwerk Förch.“

### **3.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Mühlstraße sowie die Lärchenstraße.

Der Teilbereich Mühlstraße auf dem Flurstück Nummer 549/1 endet in einer Sackgasse. Von hier verläuft ein Rad- und Fußweg weiter nach Norden. Deshalb dient der Teilbereich Mühlstraße hauptsächlich als Fuß- und Radverbindung von Sandweier in die Umgebung. Durch Pkws wird der Teilbereich Mühlstraße lediglich von Anliegern befahren. Der Begegnungsverkehr von zwei Pkws ist mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Rast 06“ möglich, diese gibt hier Mindestbreite von 4,10 m vor.

In der Nähe des Planungsvorhabens befindet sich die Bushaltestelle „Sandweier Mühlstraße“ und ist mit den Linien 212 und 218 an das Öffentlichen Personennetzwerk angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich in circa 390 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet.

Entlang der Mühlstraße befinden sich vor dem Vereinshaus FV Sandweier 1922 e. V. mehrere Stellplätze und eine weitere Stellplatzanlage an der Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße. Das Grundstück der Stellplatzanlage befindet sich im städtischen Eigentum. Hauptsächlich wird die Stellplatzanlage von den Vereinsmitgliedern genutzt.

Eine vom Büro Koehler und Leutwein durchgeführte Verkehrszählung und Auswertung an der Einmündung Mühlstraße / Lärchenstraße ergab, dass die Lärchenstraße mit circa 720, die Mühlstraße mit etwa 760 Kfz/24 h und der Teilbereich Mühlstraße im Norden mit circa 120 Kfz/24 h belastet sind.

Die Radverkehrsbelastung liegt im Zuge des Teilbereichs Mühlstraße bei etwa 90 Radfahrern/24 h. Die höchsten Radverkehrsbelastungen konnten in der Mühlstraße mit circa 140 Radfahrer/24 h festgestellt werden.

### **3.4 Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Der geplante Geltungsbereich ist eben und fast unbewachsen. Elemente der historischen Kulturlandschaft sind nicht vorhanden. Es besteht keine Vielfalt an naturraumtypischen Landschaftselementen und auch keine Eigenart der Landschaftsausprägung.

Der geplante Geltungsbereich ist eingezäunt und nicht frei zugänglich, sodass für die Öffentlichkeit keine Nutzung als Erholungsraum möglich ist.

### **3.5 Naturhaushalt**

#### **Boden, Versiegelung und Fläche**

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Niedertrasse. Als Bodenart herrscht lehmiger Sand vor. Die Böden sind hochwasserdurchlässig und unempfindlich gegen Erosion. Durch die wiederholte Befahrung der Pflegezufahrt ist hier von einer Verdichtung des Bodens auszugehen. Die Böden des Geltungsbereichs sind insgesamt als gering bis mittelwertig einzustufen.

Der Geltungsbereich stellt sich als unversiegelt dar, jedoch sind Teile der Fläche mit Schotterschicht versehen. Der im Geltungsbereich liegende Teilbereich der Mühlstraße ist vollständig versiegelt.

Archäologische Bodendenkmale, Archivböden oder Geotope sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Wissenstand nicht zu erwarten.

#### **Wasser**

Es existieren keine Oberflächengewässer und Quellen. Überschwemmungsgebiete können jedoch für diese Fläche nicht ausgeschlossen werden, da für den Ooser Landgraben bzw. Morgengraben in diesem Bereich keine amtliche HWGK vorliegt.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Quellenschutzgebietes Bäder und Kurverwaltung Baden-Baden.

### **3.6 Flora und Fauna**

#### **Vegetation und Biotopsfunktion**

Die Fläche weist durch die ehemalige Nutzung größtenteils einen ruderalen Charakter auf. In diesem Bereich ist die Vegetation lückenhaft ausgeprägt und ohne Baum- oder Gehölzbestand. Offene Bodenflächen nehmen einen Großteil des Geltungsbereichs ein. Teilweise ist die Fläche eingeschottert und verdichtet. Mit dem Trespen-Federschwingel ist auch eine Art der Roten Liste Baden-Württembergs in der Vorhabensfläche zu finden.

Im nördlichen und westlichen Randbereich der Vorhabensfläche ist die Vegetation höher gewachsen. Auf einem im Westen 5 m breiten und im Norden 3 m breiten Streifen ist der Biototyp Fettwiese mittlerer Standorte ausgebildet. Es dominieren Obergräser.

Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht für den geplanten Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht.

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope.

Flächen des landesweiten Biotopverbundes Offenland sind innerhalb der Vorhabensfläche und deren näherem Umfeld nicht ausgewiesen. Die Fläche ist ebenfalls nicht Teil eines Wildtierkorridors.

#### **Artenschutz**

Von einem Brutvorkommen von Vögeln ist im geplanten Geltungsbereich nicht auszugehen. Es besteht kein Quartierpotenzial für Fledermäuse und es ist auszuschließen, dass es sich um ein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse handelt. Es wurde kein Reptilienvorkommen festgestellt, geeigneter Habitatslemente, z.B. Stein- und Holzhaufe fehlen.

Im geplanten Geltungsbereich finden sich keine Strukturen, die von sonstigen europarechtlich geschützten Arten genutzt werden können.

Ein Vorkommen der beiden besonders geschützten Heuschrecken-Arten Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke sind im Vorhabensbereich aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung nicht auszuschließen. Wildbienen-Arten, die zu den besonders geschützten Arten gehören, wurden im Rahmen der Begehungen zur Habitatpotenzialanalyse nur in sehr geringer Anzahl festgestellt.

### **3.7 Luft und Klima**

Die Hauptwindrichtung ist Südsüdwest und Nordnordost. Dem geplanten Vorhabens Bereich wird ein Vorstadtklima zugeschrieben mit einer vorherrschenden Kaltluftströmung auf Überdachniveau. In der Klimafunktionskarte liegt der Geltungsbereich im Randbereich eines Freiland-Klimatops. In der Planungshinweiskarte des Landschaftsplans Baden-Baden liegt die Fläche innerhalb einer Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität. Diese weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernde Eingriffen auf. Eine maßvolle ortsübliche Bebauung ist in diesen Flächen nach Aussage des Landschaftsplanes möglich.

## **4 Immissionstechnische Vorbelastungen**

### **4.1. Verkehrslärm**

Nördlich des Plangebietes verläuft in etwa 300 m Entfernung die BAB 5. Im Bereich der Ortsrandlage sind zum Schutz vor Verkehrslärm massive Lärmschutzwände vorhanden. Die nächstgelegene überörtliche Straße K 9617 verläuft westlich des Plangebietes in circa 250 m Entfernung. Aufgrund der Abschirmung durch zahlreiche Gebäude sind von dieser Straße keine Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Unzumutbare Belastungen sind nicht zu erwarten.

### **4.2 Gewerbelärm**

Auf das Plangebiet wirken Betriebsgeräusche im Sinne der TA Lärm von angrenzenden Gewerbebetrieben ein. Nördlich des Gebietes liegt die Geschäftsstelle und der Parkplatz des Badischen Behinderten Rehabilitationssportverband sowie die Geschäftsstelle des Turnvereins Gut Heil 1907 Sandweier e.V. und eine Sportgaststätte. Insgesamt sind keine störenden Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Die Betriebsanlagengeräusche der südlich vorhandenen Wohnbebauung und der westlich gelegenen Gewerbebetriebe, mit deutlicher Entfernung zum Bauvorhaben, sind als nicht maßgeblich anzusehen.

### **4.3 Elektromagnetische Immissionen**

Der Stromfluss der 110-kV-Bahnstromleitung der Netzte BW, welche 200 m (Luftlinie) in nordwestlicher Richtung des Plangebiets verläuft, verursacht magnetische Wechselfelder. Aufgrund des großen Abstands zum Geltungsbereich bestehen nach Auskunft des Betreibers keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich. Unabhängig davon müssen die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden.

## 5 Kampfmittelabfrage

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Dennoch kann dies nicht ausgeschlossen werden, sodass eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben worden ist.

## 6 Technische Infrastrukturen

### 6.1 Versorgung

Innerhalb des bestehenden Gehwegs, zwischen ehemaliger Leichtathletikfläche und angrenzend an die Mühlstraße, verlaufen eine Grauguss-Wasserleitung (DN100) und eine Stromleitung.

Es sind keine Leitungen der Informations-Technik (IT) in diesem Bereich vorhanden.

### 6.2 Entsorgung

#### Entwässerung

Über das Grundstück 549/1 verlaufen parallel zur Mühlstraße angrenzend an den bestehenden Gehweg ein öffentlicher Regenwasserkanal (DN 900) und ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 300).



Abb. 2 – Darstellung bestehende Leitungen, maßstabslos  
(Quelle: Stadtwerke Baden-Baden, Auszug von März 2023)

## Abfallentsorgung

Für die Hausnummer 68 und 70 erfolgt die Abfallentsorgung schon derzeit über die Mühlstraße.

## 7 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planung

### 7.1 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 weist den betreffenden Bereich als Regionalen Grünzug aus, der grundsätzlich von baulicher Nutzung freizuhalten ist.



Abb. 3 – Auszug aus Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, maßstabslos  
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein; Regionalplan vom 13. März 2002, Raumnutzungskarte, genehmigt durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003; <https://www.region-karlsruhe.de/regionalplan/regionalplan-2003>)

Im November 2022 fand ein Abstimmungsgespräch unter Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein statt. Regionalverband und Regierungspräsidium hatten unter bestimmten Voraussetzungen eine Unterstützung des Vorhabens signalisiert:

- Die zur Überbauung vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.
- Der Freibereich wird als Grünfläche festgesetzt.

- Die geplanten baulichen Anlagen werden dem vorbelasteten Bereich (Vereinsgebäude, Mülhstraße) zugeordnet.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen und aufgrund der untergeordneten Gebäudegröße sowie temporären Nutzung des Bauvorhabens, in einem durch Vereinsgebäude und Sportanlagen bereits stark vorbelasteten Bereich, ist davon auszugehen, dass die Funktionsweise des Regionalen Grünzugs nicht erheblich beeinträchtigt wird.

## 7.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 wird das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

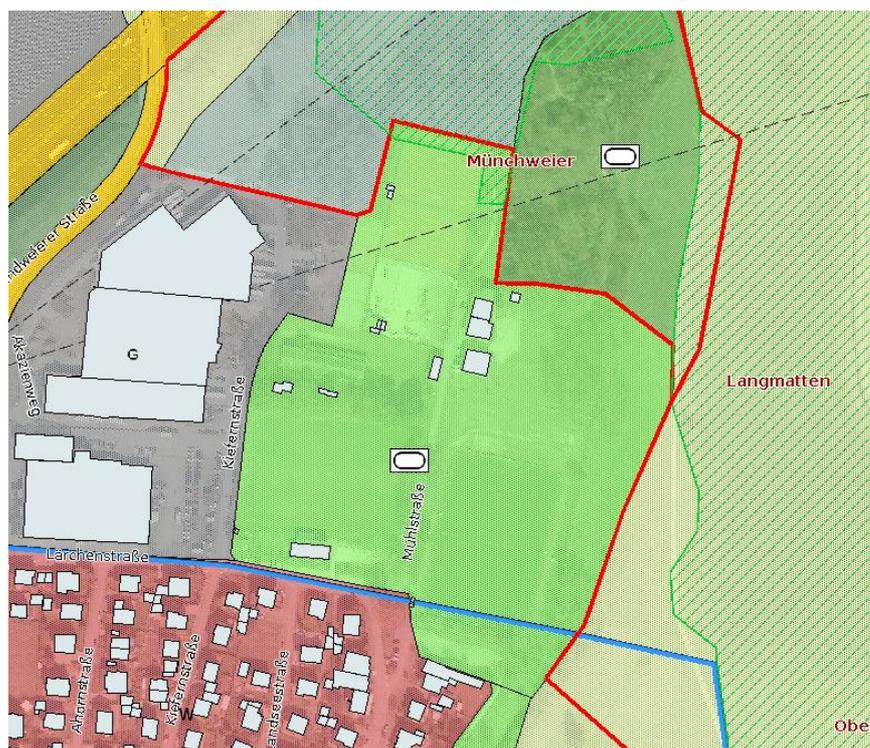


Abb. 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Baden-Baden, maßstabslos  
(Quelle: Stadt Baden-Baden)

Der Flächennutzungsplan stellt die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde Baden-Baden dar. In Abstimmung mit der höheren Baurechtsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz) ist aufgrund der geringfügigen Größe der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte von etwa 408 m<sup>2</sup> und der zeitlich befristeten Festsetzung, der Flächennutzungsplan nicht anzupassen.

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses „Sportanlage Sandweier“ sollen weiterverfolgt und das Bauleitplanverfahren zeitnah fortgeführt werden. Gemeinsam mit den Vereinen muss hierfür ein entsprechendes Gesamtkonzept für die zukunftsfähige Nutzung des „Sportgeländes Sandweier“ entwickelt und alsbald planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen des zukünftigen Verfahrens wird die Nutzung entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt oder die Darstellung angepasst werden.

Aus den oben genannten Gründen und nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe kann, auch aufgrund der geringen Darstellungsgröße des Vorhabens von 0,14 ha im Maßstab des Flächennutzungsplans und der kurzzeitigen Interimsnutzung, von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden.

### **7.3 Landschaftsplan Baden-Baden**

Im Landschaftsplan der Stadt Baden-Baden, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt, liegt der Vorhabensbereich innerhalb einer lokalen Grünzäsur mit Bedeutung für den Biotopverbund.

## **8 Ziel und Zweck der Planung**

Bei Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Zur Schaffung zusätzlicher und neuer Kinderbetreuungsplätze im Stadtteil Sandweier muss für die Zeit der Um- bzw. Ausbaumaßnahmen eine durchgehende Kinderbetreuung gewährleistet sein. Diese Maßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit und berücksichtigt die sozialen Bedürfnisse von Familien.
- Würdigung der sensiblen Lage im Regional Grünzug und weitestgehender Erhalt sowie Minimierung von negativen Einwirkungen auf seine Funktionsweise.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der oben benannten grundsätzlichen Gestaltungs- und Nachhaltigkeitsziele sollen so folgende Planungsziele verwirklicht werden:

- Ein befristeter Interimsstandort soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen - Kindertageseinrichtung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Bauliche Anlagen und Versiegelungen sollen auf das notwendigste Maß reduziert werden.
- Zur Verdeutlichung der sensiblen Lage im Regionalen Grünzug, soll der Außenbereich der Kindertagesstätte als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“ festgesetzt werden und vorwiegend einen begrünten und bepflanzten Charakter aufweisen.
- Nebenanlagen sollen nur in beschränktem Maß und in Form von notwendigen Stellplätzen, Lager- bzw. Müllabstellflächen, Aufstellflächen von Spielgeräten, und einem Gerätschuppen / Spielgerätehaus zulässig sein.
- Der Teilbereich Mühlstraße soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für „Fuß- und Radweg, sowie Anliegerverkehr“ festgesetzt werden, um im weiteren Verfahren die Widmungsmöglichkeit der bisher nicht gewidmeten Straße vorzubereiten.
- Im Anschluss an die Befristung sind bauliche Anlagen und Versiegelungen wieder rückzubauen.

## **9 Vorhaben**

### **9.1 Städtebauliche Konzeption**

Insgesamt sollen versiegelten Flächen und bauliche Anlagen im Bereich des Grünzugs gebündelt werden, um negativen Auswirkungen auf die Funktionsweise zu minimieren. Auch soll die Neuinanspruchnahme von Flächen auf das notwendigste Maß reduziert werden. Daher soll die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ nur auf die tatsächlich bebaubare Teilfläche begrenzt und in ihrer Lage an die bestehende Bebauung anschließen.

Die Kindertagesstätte wird als zweigruppige Einrichtung in Modul-/Containerbauweise in enger Abstimmung mit dem Träger, dem Ortschaftsrat und der Verwaltung auf der ehemaligen Leichtathletikfläche errichtet.

Für die Errichtung des Containers ist die Gemeinbedarfsfläche mit etwa 408 m<sup>2</sup> bemessen. Nach Abzug der durch Gebäude, Stellplätze, und Zuwegung überbauten Fläche verbleibt ein circa 740 m<sup>2</sup> großer Außenbereich als Freispielfläche für die Kindertagesstätte. Der Außenbereich soll vorwiegend begrünt und untergeordnet mit Spielgeräten gestaltet werden.

Durch die Trennung von Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche, sollen die zwei unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und der Planungswille zwischen versiegelter Fläche und unversiegeltem Grüncharakter verdeutlicht werden.

Geplant ist ein eingeschossiger kompakter Flachbau ohne Unterkellerung.

Der Haupteingang befindet sich an der Mühlstraße. Die Stellplätze und Zuwegung werden zwischen Gebäudeflucht und Mühlstraße angesiedelt.

## **9.2 Nutzungskonzept**

Im südlichen Gebäudeteil sind zwei Gruppenräume, die Schlafräume und die Sanitäranlagen geplant. Im ersten Gruppenraum sollen 20 Kinder über 3 (Ü3) in Ganztagesbetreuung Platz finden. Der zweite Gruppenraum für 10 Kleinkinder, ebenfalls in Ganztagesbetreuung, verfügt über eine separate Teeküche sowie einen angrenzenden und direkt zugänglichen großen Schlafräum. Die zwischen den beiden Gruppenräumen geplanten Kinder-WCs verfügen über Garderobe, Toiletten, Waschtisch, Dusche sowie eine Wickelkommode.

Auf der nördlichen Gebäudeseite werden ein Büro / Besprechungsraum für das Personal, ein Personal-WC, ein Technikraum sowie ein Speiseraum inkl. Verteilerküche vorgesehen. Am Ende des Flures befindet sich ein Gartenausgang mit Schmutzschleuse. Beidseitig wurden Kindergarderoben angeordnet.

Durch bodentiefen Fenster ist eine optimale Belichtung und der zweite Rettungsweg aus den Räumen direkt ins Freie gewährleistet. Zudem verfügt der Container über zwei entgegengesetzte ebenerdige Ausgänge. Um die Lichtverhältnisse im Gebäudeinneren zu verbessern sind zwei Lichtkuppeln geplant.

Auf der Nordseite hinter dem Gebäude befinden sich die Mülltonnen sowie weitere Lagerflächen.

Für die ebene Errichtung der Containeranlage muss das Gelände um circa 70 cm angeschüttet werden. Der direkt an das Gebäude grenzenden Freiflächenbereich wird als Terrasse ausgebildet. Die Übergänge zwischen Baufläche und Außenbereich sind sanft anzuböschten und der vorhandene Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten.

### 9.3 Verkehrliche Erschließung und Parkierung

Der Kindergarten ist über den im Geltungsbereich liegende Teilbereich der Mühlstraße erschlossen.

Für den geplanten Kindergarten wird eine zukünftige Verkehrserzeugung von 30 Fahrten jeweils im Ziel- und Quellverkehr prognostiziert. Es handelt sich hierbei vorwiegend um eine Verlagerung des Verkehrs, von der An- bzw. Abfahrt der Kindertagesstätte Mühlstraße 38/38a, hin zum neuen Interimsstandort.

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Vor dem Haupteingang zwischen Mühlstraße und Gebäudeflucht sind fünf Parkplätze, davon ein Behindertenparkplatz, und Fahrradabstellplätze geplant. Gemäß der verkehrlichen Untersuchung des Büros Koehler und Leutwein kann die Anzahl der geplanten Stellplätze unter Berücksichtigung der Bring- und Holzeiten als ausreichend angesehen werden. Bei Nutzung der Stellplätze durch Angestellte oder längeren Aufhalten der Eltern bestehen jedoch Bedenken, dass Fahrzeuge auch im südlichen Teil der Mühlstraße, auf Flurstück 549/1, abgestellt werden.

Deshalb wird nördlich der Stellplätze für den Kindergarten eine Wendemöglichkeit vorgehalten, für den Fall, dass alle Parkplätze belegt sind, um eine Stauung im Teilbereich Mühlstraße zu vermeiden. Im Bereich der Wendemöglichkeit und im südlichen Teilbereich Mühlstraßen, auf Flurstück Nr. 549/1, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens durch Beschilderung ein „absolutes Halteverbot“ (Verkehrszeichen 283) vorzusehen, um das Halten- und Parken hier zu unterbinden.

Um der Empfehlung der verkehrlichen Untersuchung des Büros Koehler und Leutwein zu folgen, sind im weiteren Verfahren zusätzliche Regelungen und verkehrsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um einem Konflikt zwischen zügig fahrenden Radfahrern, Pkws und Fußgängern vorzubeugen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Hierfür können zusätzliche Stellplätze für den Bring- und Hol-Verkehr oder für die Mitarbeitenden innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße situiert werden. Bei dieser Stellplatzanlage handelt es sich um ein städtisches Grundstück.

Entweder sind in der vorhandenen Stellplatzanlage durch entsprechende Beschilderungen eine gewisse Anzahl an Stellplätzen für den Bring- und Holverkehr zeitweise zu reservieren. Die Bring- und Holzeiten des Kindergartenbetriebs verlaufen dabei außerhalb der Trainingszeiten für die Sportnutzung. Zudem begrenzen sich die Hol- und Bring-Vorgänge im Regelfall auf ein kurzes Zeitfenster von wenigen Minuten. Aufgrund der hohen Anzahl an Stellplätzen, im Bereich Lärchenstraße vor dem Vereinshaus des Fußballvereins Sandweier 1922 e. V. und der Stellplatzanlage Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße sowie der kurzen Zeitspanne

für den Bring- und Holvorgang ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung der Sportnutzung zu rechnen. Von der Stellplatzanlage sind es etwa 130 m Fußweg zum Kindergartenstandort. Diese Maßnahme würde aus Sicht des Gutachters zu einer Reduzierung des Pkw-Verkehrs im Teilbereich Mühlstraße führen und wäre die verkehrstechnische Vorzugsvariante.

Alternativ sind im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage für Mitarbeitende der Kindertagesstätte eine entsprechende Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen vorzuhalten. Hierfür kann im Mietvertrag zwischen Stadt und zukünftigem Träger eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden. Diese Maßnahme führt dazu, dass die Stellplätze vor der Kindertageseinrichtung nicht dauerhaft besetzt sind und für den Bring- und Holverkehr zur freien Verfügung stehen, führt aber nur zu einer geringfügigen Reduzierung des Pkw-Verkehrs im Teilbereich Mühlstraße.

Das spätere Nutzungsverhalten der Eltern kann auf Ebene der Bauleitplanung nur insoweit berücksichtigt werden, als dass verschiedene Varianten betrachtet und abgewogen werden, um entsprechende Lösungsmöglichkeiten anzubieten. Im weiteren Verfahren ist daher durch mietvertragliche Vereinbarungen und verkehrsrechtliche Maßnahmen (Beschilderung) eine entsprechende Regelung zu sichern.

### **Fuß- und Radverkehr**

Für den Fuß und Radverkehr kann die Erschließung über die bestehende Straße und den bestehenden Gehweg erfolgen. Im südlichen Bereich der Mühlstraße, welcher im Geltungsbereich liegt, besteht in einem circa 100 m langen Abschnitt kein separater Gehweg. Ein Aus- bzw. Umbau kann hier aufgrund des durch die Sportfelder begrenzten Straßenquerschnitts nicht erfolgen. Auf Höhe der Kindertagesstätte wird ein neuer Gehweg vor den geplanten Stellplätzen des Kindergartens bis zum Eingang geführt. So werden Konflikte mit ein- und ausparkenden Fahrzeugen, die anteilig den bestehenden Gehweg queren müssen, vermieden.

Von der bestehenden Stellplatzanlage Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße ist es ein 130 m Fußweg zum Interimsstandort des Kindergartens.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens ist die Verkehrssicherheit für die fußläufige Erreichbarkeit durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (Beschilderung) zu sichern, um Konflikte mit zügig fahrendem Radverkehr und motorisiertem Verkehr zu vermeiden. In den Abschnitten ohne Gehweg ist entweder die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (VZ 325) und die Beschilderung „Achtung Kinder“ (VZ 136) von beiden Fahrtrichtungen oder die Aufstellung des Gefahrenzeichens „Fußgänger“ (VZ 133-10) vorzunehmen.

## **9.4 Freiflächen**

Der Außenbereich soll als Spiel- und Grünfläche im Sinne eines starken Grüncharakters angelegt werden. Gemäß den Vorgaben „Der Bau von Kindertageseinrichtungen“ des Kommunalverbands für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) sind für den Außenbereich mindestens 4 m<sup>2</sup> pro Kind vorzuhalten. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht nicht nur das Mindestmaß, sondern eine darüberhinausgehende großzügige Freifläche.

Die restliche Grünfläche ist anteilig mit Bäumen zu bepflanzen, um eine Beschattung des Außenspielbereichs zu ermöglichen.

Die Spielfläche soll mit kindergerechten, abwechslungsreichen Spielgeräten gestalten sein und vorwiegend südlich des Gebäudes situiert werden.

Wege, Terrassen und Nebenanlagen (befestigte Aufstellflächen für Spielgeräte und ein Geräteschuppen / Spielgerätehaus) sollen im Bereich der Grünfläche im Sinn eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf das nötigste Maß reduziert werden.

Der Außenbereich ist aus Gründen der Sicherheit einzuzäunen. Durch ein separates, abschließbares Tor ist die Freifläche von der Straße aus zugänglich.

## **9.5 Ver- und Entsorgung**

### **9.5.1 Versorgung**

Die vorhandenen Wasser- und Stromleitung können zur Versorgung der Kindertageseinrichtung genutzt werden.

Die exakte Lage der 1-kV-Niederspannungs- und Beleuchtungskabel ist mit Hilfe von Suchschlitzen vor der Bautätigkeit zu ermitteln.

Die DN100 Grauguss-Wasserleitung ist bei geplanten Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen. Die entlang der Abgrenzung zur Mühlstraße im Flurstück Nr. 549/1 verlaufenden Kabeln und Leitungen darf nicht überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

Das Planungsvorhaben kann nur durch erhöhten Aufwand mit Glasfaser versorgt werden. Hierfür wären umfangreiche Baumaßnahmen notwendig.

## **9.5.2 Entsorgung**

### **Entwässerung**

Die abwassertechnische Erschließung kann über die Mühlstraße im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung des im Gebäude anfallende Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Es sind die aktuellen Fassungen der Satzung über die öffentliche Entwässerung der Stadt Baden-Baden, des Wasserhaushaltgesetzes (WHG), der Landesordnung für Baden-Württemberg (LBO), des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Anpassungen bzw. Verlegung der Kanäle werden durch die Absenkung der Bordsteine zur Zufahrt der Stellplätze nicht erforderlich. Es sollte ein vertikaler Mindestabstand von 30 cm zu den beiden Hauptkanälen nicht unterschritten werden. Ansonsten ist Kontakt mit den Stadtwerken Baden-Baden (Technischer Bereich – Entsorgung) aufzunehmen.

Die Stadtwerke Baden-Baden weisen darauf hin, dass durch das Aufstellen eines Bebauungsplans bei erstmaligem Anschluss von Grundstücken an das öffentliche Kanalnetz oder durch Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken Kanalbeiträge fällig werden können.

Die Niederschlagsentwässerung hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Hierfür ist bei den Stadtwerken, Technischer Bereich Entsorgung, ein entsprechender Antrag auf Genehmigung der Grundstückentwässerung zu stellen. Es ist zu prüfen, ob Niederschlagswasser soweit möglich, schadlos auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Stadtwerke behalten sich vor, im Zuge der Antragsprüfung, Einleitbeschränkungen (Niederschlagswasser) zu erteilen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Mühlstraße. Die Bestimmungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden (Abfallwirtschaftssatzung) sind zu beachten.

## **9.6 Immissionen**

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Bewertung wird von einem Betrieb des Kindergartens ausschließlich im Tageszeitraum ausgegangen. Auf das Bauvorhaben wirken keine unzumutbaren Geräusche durch Verkehrs- / Gewerbe- oder Sportanlagenlärm ein. Entsprechend der oben genannten geringen Erzeugung der Verkehrsbelastung von circa 30 Kfz jeweils im Bring- und Holverkehr ergibt sich für das Umfeld und die Wohnnutzungen in der Lärchenstraße mit der

zukünftigen Verkehrsbelastung keine maßgeblichen Erhöhungen der vorhandenen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm im Sinne der Rechtsprechung mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und gleichzeitiger Steigerung der Belastungen um 3 dB(A).

Aufgrund der großen Entfernung zur 100-kV-Freileitungsanlage und Einhaltung der Richtwerte gemäß der 26. BImSchV bestehen keine negativen Auswirkungen oder gesundheitliche Risiken bei Betrieb der Kindertagesstätte am Interimsstandort.

### **9.7 Barrierefreiheit**

Die gesamte Planung ist barrierefrei zu gestalten. Hierzu zählen insbesondere Wege, Zugänge, Räumlichkeiten und Sanitäreinrichtungen. Aber auch, dass Kinder, wie auch Kinder mit Einschränkungen, das Mobiliar, Spielgeräte und die Freiflächen zum und im Außenbereich eigenständig nutzen können.

### **9.8 Brandschutz**

Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden, was 800 l/min entspricht. Der Abstand der Hydranten untereinander darf maximal 140 m betragen. Die Hydranten (Unterflurhydranten) sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen, die Standorte der Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Durch die bodentiefen Fenster und Türen ist ein 2. Rettungsweg direkt ins Freie gegeben. Sollte dennoch ein zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr erforderlich sein, sind Feuerwehrflächen vorzusehen. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind gemäß VwV- Feuerwehrflächen auszuführen.

### **9.9 Waldabstand**

Der gemäß der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg erforderliche Waldabstand von 30 m wird mit dem Geltungsbereich eingehalten. Zwischen Gemeinbedarfsfläche, auf welcher das Gebäude bzw. der Container errichtet werden soll, und Wald liegen etwa 40 bis 68 m.

Allerdings ist zu beachten, dass die Stadt in diesem Bereich eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht hat. In einem Abstand von 30 m zur Spielfläche sind deshalb regelmäßige Kontrollen des Baumbestands erforderlich.

## **10 Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für den Geltungsbereich wurde ein Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt (Büro arguplan GmbH, vom Juni 2023) und dem Bebauungsplan beigelegt (siehe Anlagen).

Die vorliegende Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Biodiversität, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ nicht eintreten.

### **10.1 Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Der geplante einstöckige Containerbau fügt sich mit seinem Flachdach in die bestehende hochbauliche Struktur der vorhandenen Gebäude ein. Durch das Anlegen der Außenspielfläche wird das Landschaftsbild verändert, jedoch durch die Begrünung und Bepflanzung naturnäher gestaltet.

Da der Kindergarten aufgrund Sicherheitsgründen eingezäunt sein muss, steht die Fläche der Allgemeinheit weiterhin nicht zur Verfügung und bleibt somit Erholungszwecken entzogen.

### **10.2 Naturhaushalt**

#### **Boden, Versiegelung und Fläche**

Aufgrund des geplanten Vorhabens kommt es zu einer erhöhten Versiegelung der Fläche. Versiegelungen und sonstige Flächenbefestigungen werden jedoch nach der temporären Nutzung zurückgebaut.

Das Gelände im Bereich des zukünftigen Containers wird zum Angleichung an das Höhenniveau der Straße um 70 cm aufgefüllt. Stellplätze sollen mit sickerfähigem Pflaster versehen werden. Für die Anlage des begrüntem Außenbereichs ist das Einbringen von Kultursubstrat bzw. humosem Boden erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Fachgebiet Bodenschutz kann, aufgrund der geringen Beeinträchtigung und weil es sich nur um eine temporäre Maßnahme handelt, auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und auf Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden verzichtet werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Böden durch Altlasten belastet sind. Dennoch gilt für das gesamte Plangebiet, dass im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial abfallrechtlich zu untersuchen ist.

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so sind dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### **Wasser**

Durch die Versiegelung reduziert sich die Infiltration des Niederschlagswassers im Geltungsbereich. Da sich der Planungsraum außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet, sind Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Nutzungen nicht zu erwarten.

## **10.3 Flora und Fauna**

### **Vegetation und Biotopsfunktion**

Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte wird als Rasenfläche angelegt und mit schnellwachsenden, standortgerechten Bäumen (wie Weiden oder Pappeln, etc.) bepflanzt. Innerhalb des Zeitraums der Zwischennutzung wächst und verfestigt sich diese Vegetation.

Nach Ablauf der Befristung sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zurückzubauen. Nach Rückbau sind diese Flächen mit geeignetem Substrat zu versehen und mit einer geeigneten Saatmischung einzusäen. Die Vegetation der Außenspielfläche bleibt bis zu einer Folgenutzung erhalten. Nach Ende der Zwischennutzung und bei einer Folgenutzung sind mindestens 5 Bäume mit 40 cm Stammumfang zu erhalten, oder entsprechender Ersatz zu pflanzen.

Der aktuelle Biotopbestand innerhalb des geplanten Geltungsbereichs (ohne Straße) hat eine Wertigkeit von 16.950 Ökopunkten (ÖP). Bei Berücksichtigung der oben genannten Annahmen ergibt sich für die Vorhabensfläche nach Ende der vorgesehenen Nutzung eine Wertigkeit von 16.750 ÖP und damit eine sehr geringfügige und damit vernachlässigbare Abwertung gegenüber dem Bestand um 200 ÖP, weshalb von Maßnahmen zur Kompensation bzw. zum Eingriff und Ausgleich abgesehen werden kann.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens sind so aufgrund des kleinflächigen und nur temporären Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biodiversität zu erwarten.

## **Artenschutz**

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten von Reptilien im geplanten Geltungsbereich festgestellt.

Da geeignete Lebensräume für die besonders geschützten Heuschreckenarten Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke in der verbleibenden östlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Flächen erhalten bleiben, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der lokalen Population zu rechnen.

Für Wildbienen können Teilbereiche der Rasenfläche auch als bienenfreundliche Wildblumenwiese angelegt werden. Aufgrund der Nutzung als Spielwiese ist dies vorrangig am Randbereich sinnvoll.

Zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Auswirkungen werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen:

- die Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (soweit erforderlich),
- Sicherung von Ablaufschächten,
- Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes.

## **10.4 Luft und Klima**

Aufgrund der Lage des geplanten Geltungsbereichs innerhalb des in der Klimafunktionskarte zum Landschaftsplan Baden-Baden im Randbereich eines Freiland-Klimatops und der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen dieser Fläche auszugehen.

## **11 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A)**

### **11.1 Befristete Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzungen und Anlagen für die Kindertagesstätte gemäß Planzeichnung (Planteil A) und der zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 5, 6.2, 7.1, 7.2, 7.4 und B1 nur für einen bestimmten Zeitraum, hier bis 31.12.2030, zulässig sind. Die Zulässigkeit der auf diesen Grundlagen genehmigten Vorhaben ist auf den Zeitraum bis 31.12.2030 befristet. Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans bleiben unberührt.

## BEGRÜNDUNG

Seite 26 von 35

Die Festsetzungen der Planzeichnung (Planteil B) regelt die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31.12.2030.

Um die durchgehende Kinderbetreuung im Zeitraum der Umbaumaßnahme des Kindergartens an der Mühlstraße 38/38a und die Deckung des Versorgungsbedarfs bis zur Fertigstellung der Kindertagesstätte „Am Iffzer Weg“ gewährleisten zu können, ist die Errichtung eines Interimsstandortes zwingend notwendig. Aufgrund dessen und weil der einzig passende und verfügbare Standort außerhalb des Siedlungsbereichs auf der Fläche des ehemaligen Leichtathletikgeländes gefunden werden konnte, sich jedoch in sensibler Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs befindet, liegt ein besonderer städtebaulicher Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB vor, der eine befristete Festsetzung des Baurechts rechtfertigt.

Der gewählte Zeitraum bemisst sich an dem dringenden, temporären Bedarf zur Deckung der Versorgung im Stadtteil Sandweier. So ist der Bezug durch den Waldorfkindergarten im ersten Zeitabschnitt bis etwa Mitte / Ende 2025 und im zweiten Zeitabschnitt durch Bezug eines anderen Trägers als Vorlaufbetrieb der Maßnahme „Am Iffzer Weg“ bis Ende 2028 geplant.

Bei Festsetzung des befristeten Zeitraums muss auch die Möglichkeit einer verspäteten Fertigstellung der Maßnahmen Mühlstraße 38/38a und „Am Iffzer Weg“ durch wirtschaftliche und globalen Entwicklungen, die die Nicht-Verfügbarkeit von Baumaterialien oder Lieferengpässe verschulden, mit bedacht werden. Der oben benannte Zeitraum wird deshalb längstens bis Ende 2030 festgesetzt, um die Nutzung des Interimsstandortes bis zur tatsächlichen Fertigstellung der beiden Maßnahmen im Stadtteil Sandweier gewährleisten zu können.

Nach Aufgabe der Nutzung sind der Container und dessen Aufstellfläche, Stellplätze, Zuwege, Wendeanlage sowie befestigte Nebenanlagen rückzubauen. Sollten die Fertigstellungen schon vor Ablauf der Befristung erfolgen und der Interimsstandort nicht mehr benötigt werden, ist er schon vorzeitig rückzubauen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB „soll“ eine Folgenutzung festgesetzt werden, um die städtebauliche Ordnung nach Ablauf der Befristung zu steuern und frühzeitige Planungssicherheit für die nachfolgende Nutzung zu schaffen. Von dieser „Soll“-Bestimmung kann nur in atypischen Situationen abgewichen werden. Im vorliegenden Fall begründet sich die atypische Situation darin, dass der Bedarf der Kindertagesstätte kurzfristig bereitgestellt werden muss und mittelfristig die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses „Sportanlage Sandweier“ weiterverfolgt werden sollen.

Die derzeitige kleinteilige Festsetzung einer Folgenutzung zu sportlichen Zwecken ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, betrachtet man den betroffenen Teilbereich mit einer Größe von 0,14 ha im Kontext zur gesamten Sportanlage mit 5,4 ha. Eine sinnvolle städtebauliche Ordnung kann nur gesteuert werden, wenn das

„Sportgelände Sandweier“ gesamthaft planungsrechtlich und damit auch zukunftsfähig entwickelt wird. Für den betroffenen Teilbereich bestehen jedoch keine konkrete Planungen zur zukünftigen Nutzung durch den Fußballverein Sandweier 1922 e.V., den Badischen Behinderten Rehabilitationssportverband e.V. oder den Turnverein Gut Heil 1907 Sandweier e.V.. Somit ist die derzeitige Festsetzung einer Folgenutzung zu Sportzwecken faktisch nur unbestimmt möglich und eine frühzeitige Planungssicherheit für eine konkrete nachfolgende Nutzung kann nicht geschaffen werden.

Gemeinsam mit den Vereinen soll ein entsprechendes Gesamtkonzept für die zukunftsfähige Entwicklung des „Sportgeländes Sandweier“ geplant werden und alsbald planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür soll das Bauleitplanverfahren „Sportgelände Sandweier“ durch den Gemeinderat der Stadt Baden-Baden zeitnah bekräftigt und fortgeführt werden.

Aus oben genannten Gründen wird deshalb zum jetzigen Zeitpunkt keine Folgenutzung festgesetzt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung, längstens aber Ende 2030, wird so der durch den Kindergarten genutzten Teilbereich wieder dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeführt.

Nach Wegfall der befristeten Festsetzung verbleibt lediglich ein einfacher Bebauungsplan, sodass bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ergänzend § 35 BauGB heranzuziehen ist. Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans bleiben unberührt.

## **11.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten temporären Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die Erstellung eines Kindergartens / Kinderkrippe und einschließlich der dieser Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume. So wird die durchgehende Versorgung der Kinderbetreuung am Interimsstandort gesichert.

Die Zulässigkeit für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ wird befristet bis zum 31.12.2030 festgesetzt und somit auf den konkreten bestehenden Bedarf bis zur Realisierung der Kindertagesstätten „Mühlstraße 38/38a“ und „Am Iffzer Weg“ beschränkt. Andere soziale Einrichtungen sind an diesem Standort somit nicht zulässig.

Ab dem 31.12.2030 wird mit Ablauf der Befristung und Aufgabe des Interimsstandortes der Geltungsbereich wieder dem Außenbereich zugeführt (vgl. Ziffer 11.1 dieser Begründung). Der Container und dessen Aufstellfläche, Nebenanlagen und Stellplätze sind entsprechend zu diesem Zeitpunkt zurückzubauen.

Die zulässige Größe der Kindertagesstätte bzw. die Anzahl der Betreuungsplätze wird durch die Textfestsetzung nicht geregelt. Dies ergibt sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Gemeinbedarfsfläche wird auf die tatsächlich bebaubare Teilfläche begrenzt und für den Außenbereich eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“ festgesetzt, um einen minimalen Eingriff in den Regionalen Grünzug und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

### **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die bebaute Fläche wird auf ein notwendiges Minimum reduziert, um die zugrundeliegende Planung einer Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte für insgesamt 33 Kinder mit einiger Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig den Belangen des Regionalen Grünzugs größtmöglich Rechnung zu tragen.

Durch Eintrag in die Planzeichnung wird festgesetzt, dass das auf der dafür bestimmten Teilfläche zulässige Gebäude der Kindertagesstätten einschließlich der dieser Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen über eine Grundfläche (GR) von maximal 410 m<sup>2</sup> und über nicht mehr als ein Vollgeschoss verfügen darf.

Bezogen auf die Größe der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ von etwa 408 m<sup>2</sup> entspricht die maximal zulässige Grundfläche einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 1,0. Bei Gesamtbetrachtung würde sich für die Nutzung des Kindergartens mit Freifläche (private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“) insgesamt eine Fläche von etwa 1148 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl von etwa 0,36 ergeben. Bei Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl bleibt die private Grünfläche jedoch außer Betracht. Hieraus begründet sich deshalb die Zulässigkeit und mögliche vollständige Versiegelung der Gemeinbedarfsfläche. Durch die jeweiligen Festsetzungen soll eine deutliche Trennung zwischen Gemeinbedarfsfläche (vorrangig versiegelt) und privater Grünfläche (vorrangig gärtnerische und begrünt anzulegen) getroffen werden.

Aufgrund der exponierten Lage im Außenbereich und innerhalb des Regionalen Grünzugs ist eine 1-geschossige Bauweise vorgesehen. Das geplante Gebäude fügt sich somit in die vorhandene Bebauung ein und bildet eine sinnvolle Abstufung zwischen der zweistöckigen bestehenden Bebauung (Hausnummer 68) und den nördlich gelegenen, ebenen Spielfeldern.

Für den Außenbereich der Kindertagesstätte wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“ festgesetzt. Diese soll den prägenden Charakter und die Funktion des Regionalen Grünzugs größtmöglich erhalten und gewährleisten. Um dennoch der festgesetzten Zweckbestimmung und den Anforderungen gestalteter Spielflächen für die Kindertagesstätte zu entsprechen, sind im Bereich der privaten Grünfläche Nebenanlagen in Form von befestigten Aufstellflächen für Spielgeräte, eine Gerätehütte / Spielgerätehaus und Wege nur untergeordnet und bis zu einer Grundfläche von insgesamt 75 m<sup>2</sup> zulässig. Unbefestigte Aufstellflächen für Spielgeräte ohne Untergrund sind nicht auf die Grundfläche für Nebenanlagen anzurechnen.

#### **11.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es gilt die offene Bauweise gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, dies entspricht der vorhandenen Bauweise der Gebäude auf dem Sportgelände.

Die überbaubare Grundstücksfläche werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Kindertagesstätte sind im nördlichen Geltungsbereich situiert und grenzen an die bestehende Bebauung an. Durch die räumliche Konzentration der baulichen Anlagen sollen die Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug möglichst geringgehalten werden. Die Ausmaße der überbaubaren Grundstücksfläche erlauben die Errichtung des temporären Kindergartens in Modulbauweise, sowie dem Gebäude zugehörige Terrassenflächen, Lager- und Müllabstellflächen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO werden Nebenanlagen in Form von Lager- und Müllabstellflächen eingeschränkt, so sind diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um im Vorbereich zwischen Gebäudeflucht und Mühlstraße den Platz für Stellplätze, Zuwegung und Wendefläche freizuhalten und innerhalb der privaten Grünfläche eine unnötige zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

### **11.5 Private Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“**

Stellplätze für Kfz und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sind innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“, zwischen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche, unterzubringen. Hierbei sind die gemäß § 37 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg notwendigen Stellplätze gemeint. Durch eine Situierung der Stellplätze entlang der Mühlstraße werden die versiegelten Flächen sinnvoll gebündelt.

Um den Empfehlungen des Büros Koehler und Leutwein zu folgen, können zusätzliche Stellplätze vorwiegend für den Bring- und Holverkehr innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage des Sportgeländes an der Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße situiert werden, oder hier für die Mitarbeitenden vorgehalten werden (vgl. Ziffer 9.3 dieser Begründung). Hierdurch sollen Konflikte mit zügig fahrenden Radfahren, dem Fußgängerverkehr und Pkws vermieden werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Nutzung dieser Stellplätze durch mietvertragliche Vereinbarungen mit dem zukünftigen Träger und entsprechenden verkehrsrechtlichen Beschilderung zu regeln.

Ebenso sind aus Gründen der Verkehrssicherheit im Rahmen des weiteren Verfahrens verkehrsrechtliche Maßnahmen (Beschilderungen) für den südlichen Teilbereich Mühlstraße zu ergreifen.

### **11.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (V1) „Fuß- und Radverkehr sowie Anliegerverkehr“ dient als übergeordnete Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr, der Leitungsführung sowie in untergeordnetem Umfang der Zufahrt zu den angrenzenden Baugrundstücken durch die Anlieger.

Dieser Teilbereich der Mühlstraße, welcher auf dem Grundstück Flurstücksnummer 549/1 und geringfügig auf dem Flurstück Nummer 944/13 verläuft, ist derzeit nicht gewidmet. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht im weiteren Verfahren eine entsprechende straßenrechtliche Widmung. Die festgesetzte Fläche ist vorbehaltlich der noch durchzuführenden Einmessung durch das Fachgebiet Liegenschaften festgesetzt und kann sich im weiteren Verfahren in Breite und Lage geringfügig verändern.

Aus Gründen des Nutzungszwecks und zum Schutz der bestehenden Leitungen innerhalb des vorhandene Gehwegbereichs ist eine Bebauung und Bepflanzung der Flächen, ausgenommen mit Bodenbelag, unzulässig.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Gehweg und Wendmöglichkeit“ dient als verkehrssichere Wegführung für die Kinder vor den Stellplätzen und ermöglicht eine Wendemöglichkeit für Pkws im nördlichen Bereich. Der neu geplante Gehweg zum Eingang des Kindergartens wird vorrangig von den Kindern und ihren Eltern genutzt und wird nur zu den Bring- und Holzeiten frequentiert sein, deshalb wird eine Breite von 1,50 m als ausreichend erachtet.

Aufgrund der bestehenden Leitungen, angrenzend an die Mühlstraße, sind Bepflanzungen und bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit der Stadt und dem Leitungsträger zulässig.

### **11.7 Private Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“, bis längstens 31.12.2030, festgesetzt und dient gemäß ihrer Zweckbestimmung als Frei- und Spielfläche.

Aufgrund der notwendigen Einzäunung des Kindergartens aus Sicherheitsgründen dient die Grünfläche zwar dem Kindergarten, ist jedoch der öffentlichen Nutzung durch die Allgemeinheit entzogen. Die Grünfläche wird durch die Kinder des Kindergartens unter Leitung eines bestimmten Trägers, mit Erstbezug durch den Waldorfkindergarten, genutzt.

Die Festsetzung soll im Regionalen Grünzug einen vorwiegenden grünen Charakter sichern. Die private Grünfläche ist gärtnerisch mit Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Wege und der Zweckbestimmung untergeordnete Nebenanlagen wie Spielgeräte, landschaftsgärtnerische Elemente und ein Gerätschuppen / Spielgerätehaus mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 75 m<sup>2</sup> (vgl. hierzu Ziffer 11.3 dieser Begründung). Diese Beschränkung gewährleistet einen minimalen Eingriff in die Funktion des Regionalen Grünzugs und ermöglicht dennoch die Realisierung und Gestaltung einer Freispielfläche für die Kindertagesstätte mit entsprechenden Elementen und Spielgeräten im untergeordneten Umfang.

Durch die Planung kommt es zur Wiedernutzbarmachung der derzeit ungenutzten Fläche. Die ehemalige Leichtathletikfläche wird zu einer naturnahen Grünfläche entwickelt. Der bisher schon stark anthropogene Bereich des Bodens wird verändert, wobei er im Gegensatz zukünftig erheblich naturnäher gestaltet wird.

Vegetationsfähige Freiflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die begrüneten Flächen sind in Form von Rasen- und Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund Vorkommen von Wildbienen sind im Randbereich der Grünfläche, welche nicht intensiv von den Kindern als Spielfläche oder anderweitig genutzt werden, insektenfreundliche Blüh- / und Krautwiesen anzulegen, zu pflegen. Zudem können diese Wiesen auch anderen Insekten als Nahrungshabitat dienen.

Der Außenbereich ist mit schnellwachsenden, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Schnellwachsende Bäume (wie beispielsweise Weiden oder Pappeln, etc.) dienen dabei der Beschattung der Außenspielfläche. Die Anzahl und Standorte der Bäume kann innerhalb der privaten Grünfläche frei gewählt werden. Dies ermöglicht eine Flexible Gestaltung, je nach Freiflächen- und Spielkonzept des Außenbereichs.

Es sind mindestens 5 standortgerechte Bäume, mit 40 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese 5 Bäume werden als Annahme zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen. Sie sind auch nach dem Ablauf der Befristung und Rückbau der baulichen Anlagen dauerhaft zu erhalten. Deshalb und auch im Sinne einer möglichen Folgenutzung der Fläche sind bei Abgang zum Ersatz standortgerechte Bäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die während der zeitlichen Befristung gewachsene Fauna ist vom Rückbau ausgenommen. Die Rasen- und Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Es sind lediglich die untergeordneten baulichen Nebenanlagen zu entfernen.

### **11.8 Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering als möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Lebensstätten der nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützten Tierarten einzubinden:

Zum Schutz von Lebensstätten beim Freiräumen des Baufeldes darf die Rodung, Fällung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 01.10.-28./29.02. erfolgen.

Zur Schonung des Insektenbestandes wird festgesetzt, dass bei der Außenbeleuchtung insektenschonende staubdichte Leuchtmittel zu verwenden sind.

Zur Vermeidung einer Anlockwirkung von Insekten und Fledermäusen sind notwendige Außenbeleuchtungen wie folgt auszuführen:

- Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin).
- Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
- Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtengehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten, Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C).
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale.
- Möglichst Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren sowie Dimmfunktionen.

Um die gemäß Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ermittelten Ausgangslage herzustellen, sind nach Rückbau der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, der privaten Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“ sowie der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (V2) „Gehweg und Wendemöglichkeit“, aber längstens ab dem 01.01.2031, die entsiegelten Flächen als ausdauernde Ruderalvegetation anzulegen. Die während der zeitlichen Befristung gewachsene Fauna ist vom Rückbau ausgenommen. Es sind lediglich die untergeordneten baulichen Nebenanlagen zu entfernen. Die Rasen- und Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

## **12 Örtliche Bauvorschriften (Teil B)**

### **12.1 Dachgestalt**

Die Regelung zur Dachgestaltung dient der Verbesserung klimatischer Funktionen und dem Ortsbild. So sind Flachdächer mit einer Neigung bis 10° mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm. Die Begrünung ist, bis auf zwingend erforderliche technische Aufbauten, als durchgängig Vegetationsdecke herzustellen.

Im Sinn einer verträglichen Nutzung können zusätzlich zur Dachbegrünung Solarthermie- und Photovoltaikanlagen als Kombination auf dem Hauptgebäude angebracht werden.

## **12.2 Einfriedungen**

Aus Gründen der Sicherheit ist eine Einfriedung der Kindertagesstätte und privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche“ gegenüber der Verkehrsfläche sowie umliegenden Nutzungen notwendig. Sie sind nur als geschnittene Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Zäune aus Metall mit senkrecht angeordneten Stäben oder Holz zulässig.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und Regionalen Grünzug, sowie der Nähe zu den FFH-Gebieten sind Einfriedungen kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

## **12.3 Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen**

Die Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und die Fläche der Wendeanlage sind in wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Rasengittersteinen, Kies, Schotterrassen, offenerporiger oder offenfugiger Pflasterung herzustellen, welche eine Versickerung und im beschränkten Umfang auch Rasenbewuchs zulassen.

## **13 Nachrichtliche Übernahme (Teil C)**

In den Bebauungsplan wurden nachrichtlich zu folgenden Bereichen Hinweise übernommen:

- Wasserwirtschaft
- Abfallwirtschaft
- Hochwassergefährdung
- Bodenbelastungen
- Artenschutz

#### 14 Städtebauliche Kennzahlen

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	ca. 2350 m <sup>2</sup>	100 %
Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen - Kindertagesstätte“	ca. 408 m <sup>2</sup>	17,4 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“	ca. 740 m <sup>2</sup>	31,5 %
Private Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“	ca. 130 m <sup>2</sup>	5,5 %
V1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr, sowie Anliegerverkehr“ – Teilbereich Mühlstraße	ca. 958 m <sup>2</sup>	40,8 %
V2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg und Wendemöglichkeit“	ca. 113 m <sup>2</sup>	4,8 %

Baden-Baden, den

Uhlig

Erster Bürgermeister