Bekanntmachung

über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinschanz-Mittelhof“ in Philippsburg

Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinschanz Mittelhof“ sowie der erneuten verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.07.2025 den zweiten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinschanz-Mittelhof“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in überarbeiteter Fassung gebilligt. Gleichzeitig wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dem Planungsverfahren gingen mehrere vorbereitende Schritte voraus:
Bereits am 23.04.2024 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. In derselben Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 06.05.2024 bis zum 14.06.2024 statt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung gingen mehrere Stellungnahmen ein, die einer sorgfältigen Abwägung bedurften. Der Gemeinderat nahm in seiner Sitzung am 22.10.2024 Kenntnis von den eingegangenen Anregungen und stimmte den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu. Die Ergebnisse dieser Abwägung flossen in die Überarbeitung der Planunterlagen ein. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen sowie der Entwurf gebilligt und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die förmliche Beteiligung fand im Zeitraum 04.11.2024 - 06.12.2024 statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind Ergänzungen zum Bebauungsplan notwendig, die eine Änderung der Unterlagen und eine erneute Beteiligung erfordern.

Textliche Änderungen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem wurde der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ergänzt sowie der Umweltbericht, der Fachbeitrag Artenschutz sowie der Fachbeitrag Schall in den Anlagen zum Bebauungsplan überarbeitet bzw. ergänzt.

Anlass der Planung ist die Umnutzung des bestehenden Gutshofs auf der Rheinschanzinsel zu Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter des angrenzenden, bereits genehmigten Champignon-Zuchtbetriebs. Darin sollen rund 50 Mitarbeiter beschäftigt werden, wodurch ausreichend Zimmer zur Verfügung stehen müssen. Durch die direkte Nähe zur Arbeitsstätte wird nicht nur ein leerstehendes Gebäude als Entwicklungspotenzial genutzt, sondern auch im Sinne der kurzen Wege einer täglichen An- und Abreise der Mitarbeitenden entgegengewirkt. Grundlegend soll in Bezug auf die Umnutzung das historische Bild des Gutshofs weiter erhalten bleiben, weshalb an der bestehenden Gebäudekubatur und -gestaltung festgehalten werden soll.

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet unter anderem, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer Teilfläche des Flurstücks 2179/1 und umfasst eine Fläche von ca. 3.235 m². Die genaue, maßgebliche zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan

.

Der zweite Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinschanz-Mittelhof“ der Stadt Philippsburg sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften, einschließlich Begründung, Umweltbericht (Bestandsanalyse) und Fachbeitrag Artenschutz, können im Zeitraum

vom 11.08.2025 bis zum 25.08.2025

auf der Homepage der Stadt Philippsburg unter https://www.philippsburg.de/index.php/Bauleitplanung.html sowie unter dem zentralen Internetportal des Landes für die Bauleitplanung unter https://www.uvp-verbund.de/kartendienste abgerufen und eingesehen werden. Zusätzlich dazu liegen die Beteiligungsunterlagen bei der Stadtverwaltung Philippsburg, Fachdienst 30, Rote-Tor-Straße 6-10, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt und es können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgegeben werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht i.d.F vom Juli 2025:
  Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Umweltbelangen und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Es erfolgt eine Ergänzung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Ausgleich kann intern im Plangebiet erfolgen.
- Fachbeitrag Artenschutz i.d.F vom April 2024 sowie artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept i.d.F. vom Januar 2025:
  Dem Bebauungsplan liegt eine Übersichtsbegehung zur Erfassung des artenschutzrechtlichen Bestandes vor, um zu prüfen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Da Eine Betroffenheit relevanter Arten nicht ausgeschlossen werden konnte wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme ergänzt und geregelt.
- Fachbeitrag Schall i.d.F. vom Mai 2025:
  Zur genauen Betrachtung der Lärmsituation und Betroffenheiten für das Wohnen der Mitarbeiter der angrenzenden Champignonzucht wurde ein Fachgutachten erstellt. Aus den Ergebnissen der durchgeführten Messungen ist ersichtlich, dass Gesundheitsgefährdungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche ausgeschlossen werden können.
- Stellungnahme der PLEDOC GmbH vom 28.10.2024 zum Thema Ausgleichsfläche.
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 03.06.2024 und 28.10.2024 zum Themenbereich Hochwasserschutz (HQextrem).
- Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.06.2024 und 05.11.2024 insbesondere zum Themenbereich Geotechnik.
- Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- Naturschutz vom 05.12.2024 zum Umweltbericht und Forderung des Ausgleichs zum Schutzgut Fläche und Ergänzung zum Artenschutz sowie der Pflanzliste.
- Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vom 05.12.2024 zu den Themenbereichen Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - und Kreislaufwirtschaft - Industrieabwasser/AwSV und Bedenken im Bereich des Immissionsschutzes.
- Stellungnahme des Landratsamt Karlsruhe vom 13.06.2024 zu den Themenbereichen Abwasser, Abfallrecht, Abfallwirtschaft, Trinkwasserversorgung und archäologische Funde.

Die Öffentlichkeit kann sich bei der Online-Einsichtnahme sowie der Einsichtnahme vor Ort über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während der Auslegungsfrist zu den Änderungen und Ergänzungen der Planung äußern. Während der Auslegungsfrist sollen Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Philippsburg abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Philippsburg, den 08.08.2025

gez. Stefan Martus
Bürgermeister

signiert von:
Rike Schreiner
am: 05.08.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt