Stadt Philippsburg

Ortsteil Rheinsheim

Bebauungsplan „Weihergärten, Hintere Dörfel“ 9. Änderung

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter:in: NL

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans | Deckblattänderung 3

Teil B – Bebauungsvorschriften | Planungsrechtliche Festsetzungen 3

Teil C – Begründung 4

1. Planerfordernis | städtebauliches Konzept 4
2. Regionalplan 5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 6
4. Bestehendes Baurecht 6
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets | Örtliche Gegebenheiten 7
6. Verfahrenswahl 7
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope | Wald 7
8. Artenschutz 8
9. Änderungsinhalte – Planzeichnung | Bebauungsvorschriften/Planungsrechtliche Festsetzungen 9

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans | Deckblattänderung

(siehe separate Planzeichnung)

Mit Inkrafttreten der 9. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weihergärten, Hintere Dörfel“ ersetzt.

Teil B – Bebauungsvorschriften | Planungsrechtliche Festsetzungen

In <u>Ergänzung</u> des zeichnerischen Teils sowie der bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weihergärten, Hintere Dörfel“ wird folgendes festgesetzt:

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei Reihenmittelhäusern darf die GRZ in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils maximal 0,6 betragen. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte GFZ als Höchstmaß darf unter Anwendung der vorgenannten Festsetzung mit Reihenmittelhäusern überschritten werden.

<u>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme Reptiliensperrzaun

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen streng geschützter Mauereidechsen ist die Plangebietsfläche mittels Reptiliensperrzaun an der südlichen Gebietsgrenze einzuzäunen. Der Reptiliensperrzaun ist während der gesamten Bauphase zu erhalten, um ein Einwandern von Reptilien in den Gefahrenbereich zu verhindern.

Teil C – Begründung

1. Planerfordernis | städtebauliches Konzept

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Bereich südlich der Birkenstraße im Ortsteil Rheinsheim zu schaffen. In diesem Bereich befindet sich eine bislang unbebaute innerörtliche Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weihergärten / Hintere Dörfel“ aufgrund einer ursprünglich vorgesehenen verkehrlichen Nutzung von Bebauung freigehalten wurde. Die zugrunde liegende Straßenplanung wird seit längerer Zeit nicht weiterverfolgt, sodass die städtebauliche Notwendigkeit für die Freihaltung entfallen ist.

Die Vorgehensweise zur Gebietsentwicklung ist anhand einer städtebaulichen Konzeptstudie erarbeitet worden. Die Konzeptstudie wurde in einer Ortschaftsratsitzung des Ortschaftsrats Rheinsheim vorab erörtert und ist vom Gemeinderat befürwortet worden. Das Konzept wird im Folgenden dargestellt:



Abbildung: Städtebauliches Konzept, Büro Schöffler.stadtplaner.architekten, Stand 09.09.2026

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ermöglichung verschiedener Haustypologien vor, die dem heutzutage wichtigen Credo der maßvollen Innenentwicklung Rechnung tragen. Entlang der Birkenstraße sind sowohl ein Doppelhaus als auch ein Reihenhaus mit drei Einheiten geplant. Um das Plangebiet optimal

auszunutzen, schließt sich an die genannten Gebäude im Osten eine Verkehrsfläche an, die den rückwärtigen Planbereich erschließt. An der Erschließungsfläche grenzt ein Grundstück für ein Einzelhaus an sowie eine weitere Hausgruppe mit vier Einheiten. Die Stellplätze für die Reihenhauseinheiten werden in diesem Fall entlang der Birkenstraße geplant.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und eine angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiräume ermöglicht.

2. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche im Bestand ausgewiesen. Das Gebiet wird als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet. Südlich des Geltungsbereichs schließt ein Regionaler Grünzug an, ein Waldgebiet sowie ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

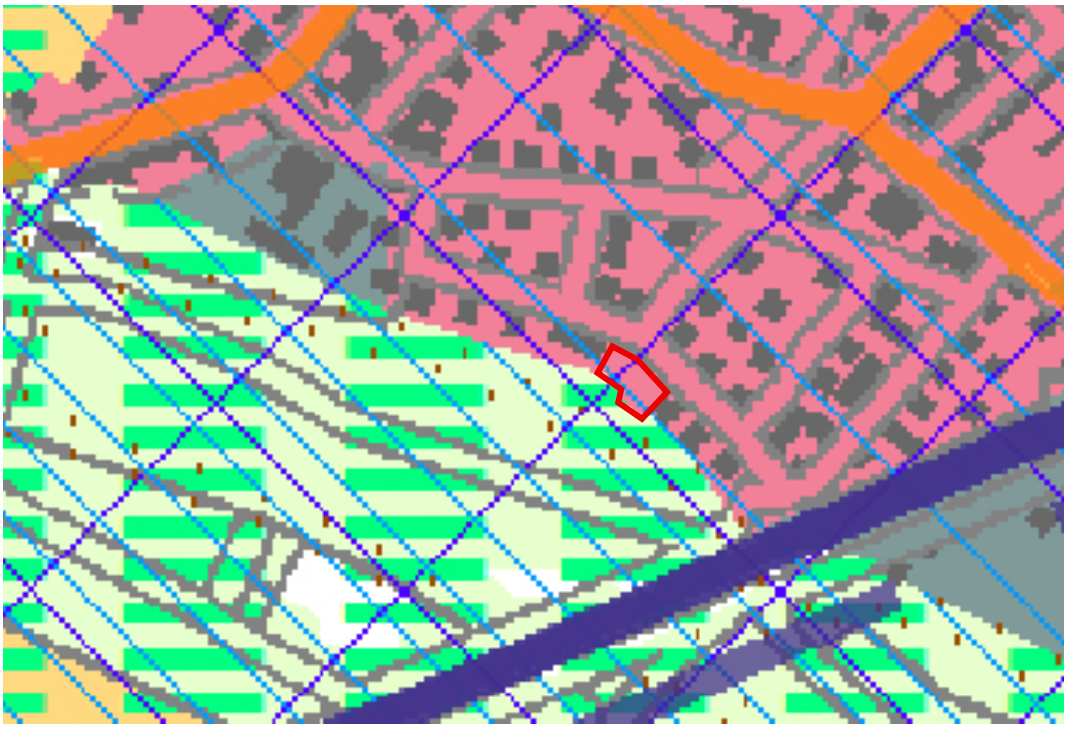


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2025 - Raumnutzungskarte, Verband Region Karlsruhe, abgerufen am 06.09.2026

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

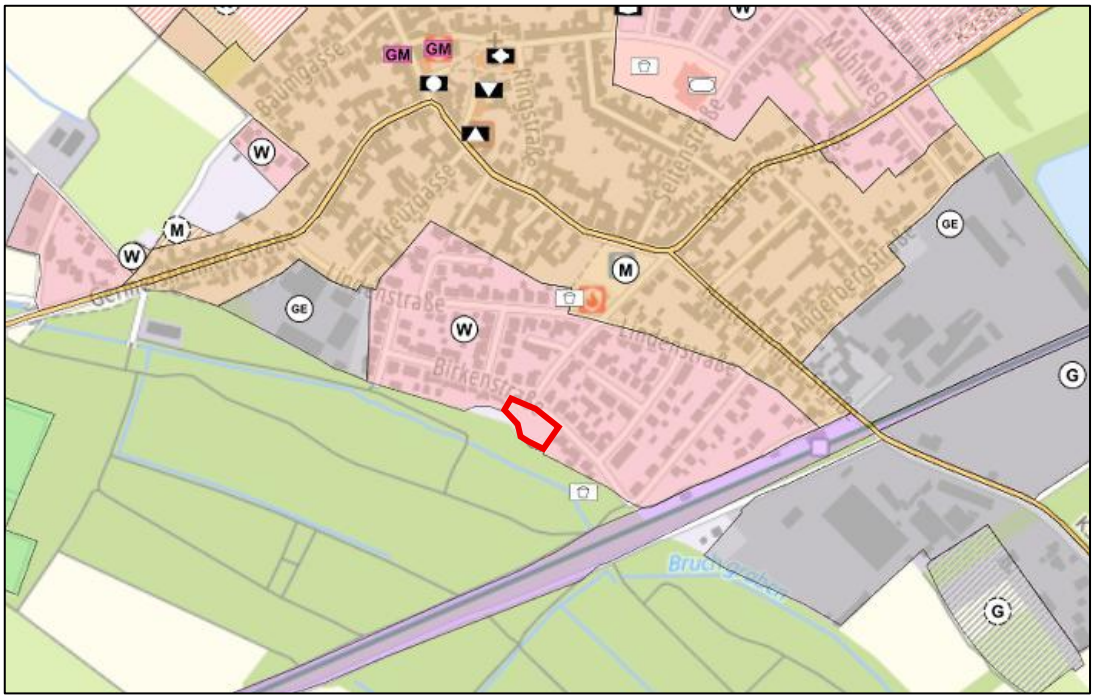


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Philippsburg, abgerufen am 06.09.2026

4. Bestehendes Baurecht

Aufgrund einer ursprünglich vorgesehenen verkehrlichen Nutzung des Plangebietes wurde es bisher von Bebauung freigehalten:

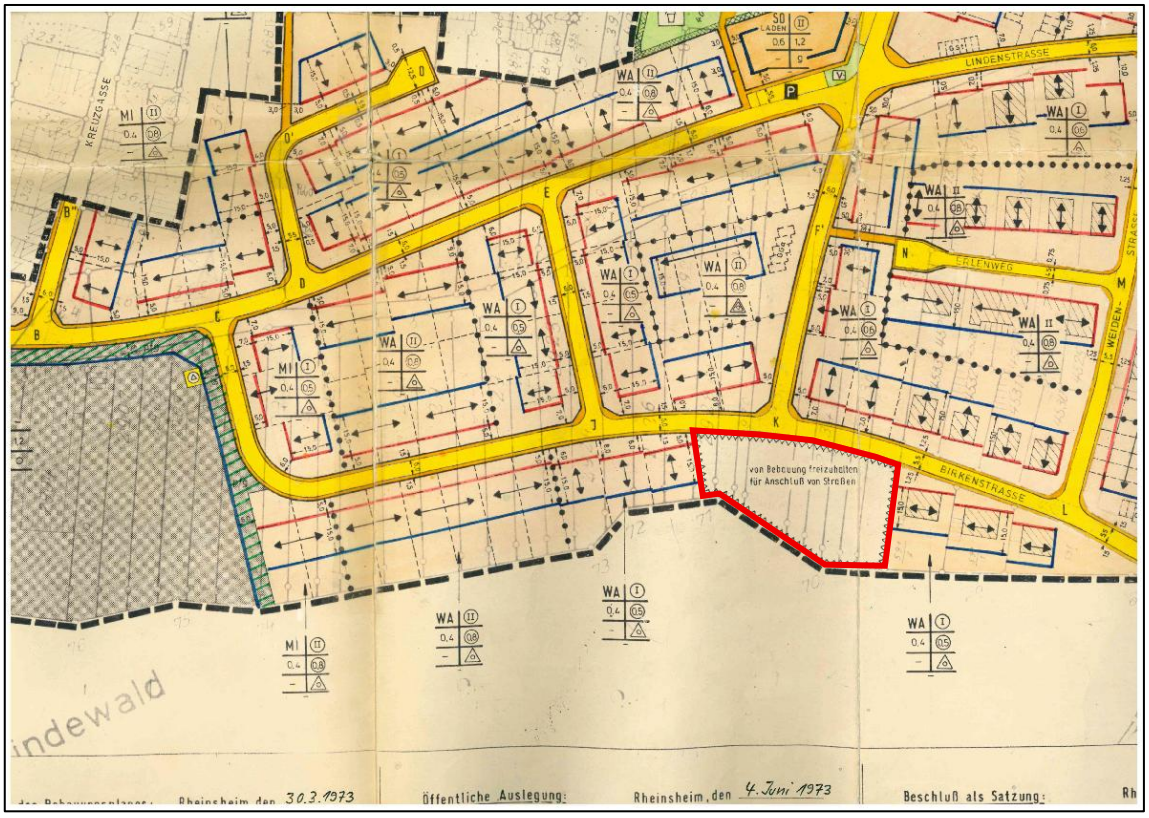


Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan „Weihergärten, Hintere Dörfel“ 1973

Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und um die städtebauliche Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets | Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 3359 m² große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden von der Birkenstraße sowie im Osten und Westen vom bestehenden Ortsrand Rheinheims begrenzt. Im Süden schließt sich ein Wald an, für dessen kürzliche Durchforstung ein Weg entlang der rückwärtigen Grundstückgrenzen freigeräumt wurde. Im Wald verläuft der Gießgraben in etwa 30 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Gebiet ist derzeit als Wiesenfläche baulich ungenutzt. Es befinden sich dort drei Bäume sowie einige wenige Sträucher. Zur Umsetzung der notwendigen Erschließung der Fläche wird ein Teil der bestehenden Birkenstraße in den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Birkenstraße wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit überwiegend geneigten Dächern mit wechselnder Firstausrichtung geprägt.

6. Verfahrenswahl

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Inanspruchnahme des Plangebiets für eine bauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Rheinsheim handelt es sich um eine Maßnahme der Bestands-/Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope | Wald

Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes ist gering. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht vorhanden. Biotopverbundflächen sind nicht betroffen.

Der ca. 30 m entfernte Gießgraben liegt im FFH-Gebiet „Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg“. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können ausgeschlossen werden.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden in Abstimmung mit der Forstverwaltung insbesondere die Anforderungen an den Waldabstand und die

Waldbewirtschaftung geprüft. Seitens der Forstverwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da der angrenzende Waldrand bereits forstlich betreut wird und sich in einem stabilen Zustand befindet. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der regulären Waldbewirtschaftung berücksichtigt.

8. Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Januar 2026) sowie eine Überprüfung zum Vorkommen von Eidechsen (Juni 2026) durchgeführt worden (Planungsbüro Zieger-Machauer, Altlußheim). Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung:
Für fast alle der artenschutzrechtlich relevanten Arten weist das Plangebiet kein geeignetes Habitatpotenzial auf. Mit Ausnahme von Reptilien, kann die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um mögliche artspezifische Betroffenheiten durch die Baulandentwicklung abschließend beurteilen zu können, ist eine vertiefende Reptilienuntersuchung mit vier Kartierdurchgängen durchzuführen. Werden Eidechsen festgestellt ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Fällungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Wird von diesem Zeitraum begründet abgewichen, erfolgt eine Kontrolle auf Besatzfreiheit.

Um im Rahmen der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erhalten, wurde eine vertiefende Untersuchung empfohlen:

Ergebnis der Überprüfung zum Vorkommen von Eidechsen:
An keinem der vier Erhebungstermine wurden im Plangebiet Eidechsen registriert.

Die streng geschützte Mauereidechse wurde östlich des Plangebietes an den rückwärtigen niedrigen Grundstücksmauern der Wohnbaugrundstücke beobachtet. Hier verläuft ein Forstweg entlang des Waldrandes.

Eine Einwanderung bzw. Ausbreitung in das Plangebiet sind nicht völlig ausgeschlossen.

Möglich ist dies insbesondere bei einer Änderung des Flächenzustands, die einen attraktiven Lebensraum für die Art zur Folge hat (offen, vegetationsarm, Ablagerungen).

Vorsorglich sollte daher mit Beginn der Erschließung (Baufeldräumung) ein Reptiliensperrzaun entlang der rückwärtigen Grenze des Plangebietes errichtet werden (s. Abb. 2), um eine potenzielle Einwanderung zu verhindern, da Baustellen bekanntermaßen für Mauereidechsen attraktiv sein können.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen.

Die Aufstellung eines Reptiliensperrzauns zur Absicherung während der Bauphase wird als neue Festsetzung in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

9. Änderungsinhalte – Planzeichnung | Bebauungsvorschriften/Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bebauungsvorschriften/Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weihergärten, Hintere Dörfel“ inklusive seiner bisher bestehenden acht Änderungen bleiben unverändert fortbestehen. Es handelt sich bei der hier vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung hauptsächlich um eine Deckblattänderung der Planzeichnung sowie um die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen um die Erhöhung der GRZ für Reihenmittelhäuser sowie um die unter Punkt 8 dieser Begründung erläuterten Vermeidungsmaßnahme.

Planzeichnung:

Der Plangebietsbereich ist derzeit als Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Um das dieser Bebauungsplanänderung zugrundeliegende städtebauliche Konzept umsetzen zu können, ist die Änderung der Planzeichnung notwendig. Die Ausweisung des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs entfällt. An seine Stelle werden Baufenster für die Errichtung von Gebäuden festgelegt. Zudem wird eine Verkehrsfläche zur Erreichung des rückwärtigen Plangebietsbereichs festgesetzt. Die geplanten Reihenhäuser im Osten des Plangebietes können ihre notwendigen Stellplätze innerhalb einer ausgewiesenen Fläche für Stellplätze entlang der Birkenstraße unterbringen.

Bebauungsvorschriften / Planungsrechtliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung
Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass bei Reihenmittelhäusern in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die GRZ maximal 0,6 betragen darf. Analog dazu ist auch eine Überschreitung der in der Nutzungsschablone festgelegten GFZ bei Reihenmittelhäuern zulässig.

Reptiliensperrzaun
Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, wird im Rahmen der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung die Aufstellung eines Reptiliensperrzauns während der Baumaßnahme als Bebauungsvorschrift neu aufgenommen.