Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Rheinschanz - Mittelhof”

2. Entwurf

Karlsruhe
Juli 2025

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Rheinschanz - Mittelhof”

2. Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M. Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag für die Deckers Pilz KG

im Juli 2025

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2 Örtliche Bauvorschriften
A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3 Umweltbericht

Anlagen

C - 1 Kenndaten der Planung
C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3 Fachbeitrag Artenschutz
C - 4 Fachbeitrag Schall
C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 2. Offenlage im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rheinschanz - Mittelhof" werden im Textteil die durchgestrichenen Passagen herausgenommen und die doppelt unterstrichenen Passagen ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften fort. Stellungnahmen dürfen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Neben textlich gekennzeichnete Änderungen im Bebauungsplan werden folgende Anlagen ergänzt und überarbeitet:

- *Ergänzung und Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan:*
  - *B-3 Umweltbericht*
  - *Ergänzung der Hinweise aus der 1. Beteiligung und Anpassung der Begründung.*
- *Ergänzung Fachbeitrag Artenschutz*
- *Ergänzung Fachbeitrag Schall*
- *Ergänzung zeichnerischer Teil des Bebauungsplans: Einzelbaum*

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs.3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Eintragung der Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

"Mitarbeiter-Wohnen" = Nutzungsbereich mit dem besonderen Nutzungszweck "Mitarbeiter-Wohnen".

Innerhalb des Nutzungsbereichs ist die Errichtung von Wohngebäuden/Zimmer mit Nasszelle für Arbeiter des Champignon-Zuchtbetriebs, aller hierzu erforderlichen Anlagen und Errichtungen sowie aller erforderlichen Erschließungsanlagen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Zulässige Grundfläche

Es wird eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche von 2.410 m² für Haupt- und Nebengebäude, Erschließungsflächen, Flächen für Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Das zulässige Maß der Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Höhenlage der Bezugshöhe bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut). Die Firsthöhe darf um 0,5 m durch überstehende Giebel (Schild-/Staffelgiebel) überschritten werden.

Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhe ist auf 99,12 m über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge auf 60 m begrenzt ist.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vordächer und Hauseingangstreppen dürfen die Baugrenze auf einer Breite von maximal 2 m um maximal 1 m überschreiten.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, eingehausten Müllabstellplätzen, Stellplätzen, Carports, Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen, beschränkt auf die in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung, zulässig. Innerhalb dieser Flächen können auch notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, errichtet werden.

1.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einfahrtsbereiche an der Erschließungsstraße zu den Gebäuden und Stellplätzen sind durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

In den Bereichen der nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen ist der belastete Oberboden abzutragen. Der abgetragene Oberboden ist durch ein weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 20 cm zu ersetzen.

Sollte nachweislich keine Schadstoffbelastung im Oberboden vorliegen, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Der Nachweis ist durch geeignete Untersuchungen zu erbringen.

Hinweis: Dabei sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach Anlage 2 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) zu beachten.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

1.7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Versickerung hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone oder über notwendige Versickerungseinrichtungen, Versickerungsschächte bzw. -anlagen, Rigolen oder Zisternen zu erfolgen.

1.7.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 40% mit einer durchgehenden Heckenstruktur aus heimischen Laubgehölzen und im Übrigen mit Trittrasen (oder höherwertiger) anzupflanzen.

Auf dem Grundstück sind zudem mindestens 10 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens. 18 cm und mindestens 40 einheimische Laubsträucher, vorzugsweise innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

Zusätzlich sind ~~i~~innerhalb der Flächen für Stellplätze ~~sind~~ pro ~~7~~ 6 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 6 m² betragen. Der zeichnerisch als Einzelbaum festgesetzte Laubbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig. Das großflächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist ebenfalls unzulässig.

■ Erhalt von Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

1.8 Artenschutz

1.8.1 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Die Ausstrahlung des Lichts ist nach unten auszurichten. Eine Streuung in mehrere Richtungen ist zu vermeiden.

1.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

■ Vögel

Rodungen, Gehölzrückschnitte und Abriss/Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Zudem sind die Gebäude vor Beginn der Brutzeit auf Besatzfreiheit zu kontrollieren. Potenzielle Brutplätze müssen bei Besatzfreiheit verschlossen werden.

■ Fledermäuse

Rodungen, Gehölzrückschnitte und Abriss/Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiten von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28./29. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) durchzuführen. Zudem sind vor Beginn der Bauarbeiten Schwärmkontrollen bzw. eine Besatzfreiheitskontrolle an den Gebäuden durchzuführen. Sollten dabei tatsächlich genutzte Quartiere lokalisiert werden, sind diese mit Einwegverschlüssen fachgerecht zu verschließen, um das Einfliegen von Fledermäusen zu vermeiden.

■ Reptilien

~~Im Plangebiet vorgefundene Reptilien sind fachgerecht zu vergrämen oder zu fangen und auf die bereits entwickelte CEF-Fläche östlich des Plangebiets umzusiedeln. Der Eingriffsbereich ist nach Umsiedlung der Zauneidechse mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.~~

Das Plangebiet ist vor Umsiedlung der Zauneidechse mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Im Plangebiet vorgefundene Reptilien sind fachgerecht zu vergrämen oder zu fangen und auf die entwickelte CEF-Fläche westlich des Plangebiets umzusiedeln. Der Reptilienschutzzaun ist in die Erde einzugraben und muss aus geeignetem Material bestehen. Er ist über die gesamte Dauer des Bauvorhabens zu erhalten und zu pflegen und jährlich mehrmals beidseitig auf ca. 0,5 m freizustellen.

Zudem sind 10 Übersteigshilfen (von innen nach außen) in Form von Erdanschüttungen am Zaun anzulegen.

Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden/Holzfassadenoptik oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Metall- und Kunststofffassaden sind ausgeschlossen. Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind zulässig.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Verglasungen und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebiets sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 46° zulässig. Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

■ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Der Abstand zum First darf 1,0 m sowie der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 50 % der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände nicht überschreiten. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen aller Art sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen. In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

2.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

2.3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen aus Laubgehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie bis 1,0 m Höhe Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz- oder Stahlgitter) zulässig.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Es ist der Kfz-Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohnung nachzuweisen.

Davon abweichend können für einen Stellplatz ersatzweise 6 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden, wenn die Anzahl von mindestens 25 Kfz-Stellplätzen vorhanden ist.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4
Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Gemäß dem ingenieurgeologischen Gutachten zum Projekt “Philippsburg, Rheinschanz, Flst. 2179/1 - Neubau eines Champignon-Zuchtbetriebs -” vom 25.01.2023 wurden als oberste Schicht im Plangebiet teilweise mächtiger und dunkelbraun bis dunkel braungrau gefärbter Oberboden sowie teilweise Auffüllungen angetroffen. Die Auffüllungen bestehen aus fein- bis stark feinsandigem, grobsandigem und schwach schluffigem bis schluffigem Kies und Sand sowie aus feinsandigem bis stark feinsandigem, tonigem und schwach kiesigem bis kiesigem Schluff. Bei den kiesigen Bestandteilen handelt es sich um Ziegelsteinbruchstücke, gerundete Kiese sowie Asphalt- und Betonreste.

Bezüglich der Durchlässigkeit des Untergrundes ist aus dem ingenieurgeologischen Gutachten zu entnehmen, dass die Böden in stark durchlässige Böden (kf > 10^{-4} m/s) und wenig durchlässige Böden (kf $\leq$ 10^{-4} m/s) eingeteilt werden. Aufgrund der bindigen Böden sind die Wassereinwirkungsklassen entsprechend für wenig durchlässigen Baugrund festzulegen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Vorgaben und Vorsorgewerte nach §§ 6 - 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Vorgaben und Beurteilungs- und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Das Bodenschutzkonzept zum Vorhaben “Philippsburg, Rheinschanz-Mittelhof Flurstück Nr. 2179/1, Neubau eines Champignon-Zuchtbetriebs” des Büros TÖNIGES GmbH vom 31.Juli 2023 ist zu beachten.

Archäologische Funde

Im Plangebiet liegt das denkmalrelevante Objekt “Festung Philippsburg” (Listen-Nr. MA 11, ADAB-Id. 109497604). Infolge baulicher Bodeneingriffen ist mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gemäß § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Es ist seitens der Archäologischen Denkmalpflege für das Bauvorhaben eine archäologischen Baubegleitung erforderlich.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. ~~Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.~~ Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewäs-

ser eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das anfallende Schmutzwasser muss ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation der Stadt Philippsburg angeschlossen werden.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Versickerung ist generell oberirdisch, in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone, vorzunehmen. Zur Minimierung der Muldentiefe soll das Niederschlagswasser der Versickerungsmulde über eine offene Ableitungsrinne (gepflastert oder begrünt) oder ggf. über eine Kastenrinne (evtl. geschlossen) zugeleitet werden. Das erfordert bei Dachentwässerung einen Auslauf aus dem Fallrohr in Bodennähe.

Wenn für eine Versickerung über die belebte Bodenzone nachweislich nicht ausreichend Grünflächen zur Verfügung stehen, kommt alternativ eine Versickerung über oberirdisch beschickte Systeme (Schächte oder Rinnen) mit zugelassener Substratfüllung in frage.

Unterirdische Behandlungsanlagen wird generell nur in Ausnahmefällen zugestimmt, wenn eine oberirdische Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

Zum Nachweis der schadlosen Versickerung ist das Bewertungsverfahren gemäß den “Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten”, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, durchzuführen

Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld frühzeitig mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen. Das Landratsamt entscheidet über die Notwendigkeit der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens.

Unter Beachtung der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) kann die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der wohngebietsähnlichen Nutzung des Plangebiets als erlaubnisfrei angesehen werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren ist die schadlose Versickerung des Regenwassers darzustellen.

Grundsätzlich ausgenommen von der Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder

altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vom Einleiter zu beantragen.

Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt das Plangebiet in einem Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) hinter dem Damm (HQ_{extrem}). Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 1,0 bis 1,5 m gerechnet werden.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe überflutet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung, ressourcenschonender Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen) empfohlen.

Um den Regenwasserabfluss zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird empfohlen im gesamten Gebiet insbesondere nicht unterbaute Bereiche mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Neben einer Verbesserung des Mikroklimas durch nicht vollständig versiegelte Flächen, tragen insbesondere Grünflächen einen erheblichen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas bei (Verhinderung des Urban-Heat Effektes).

Hinsichtlich des Klimawandels wird empfohlen, neben der Begrünung der Freianlagen, die Verwendungsmöglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach Synergieeffekte bilden kann und dadurch die Leistungsfähigkeit erhöht werden kann.

Abfallwirtschaft

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Ebenso bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, soll eine vorrangige Verwertung erfolgen. Zu beachten ist, dass es gesetzlich verpflichtend ist, ab 500 m³ anfallendem Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen.

Verkehrssicherheit

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Zufahrt zum Grundstück für den Begegnungsverkehr ausreichend breit anzulegen und die Sichtfelder auf die öffentliche Straße für die dort erlaubte Höchstgeschwindigkeit ausreichend frei gehalten werden.

Schadensvermeidung an Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Die Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Lagepläne sind frühzeitig vor Baubeginn bei den Leitungsträgern einzuholen.

Auf die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M) wird hingewiesen.

Löschwasserversorgung

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Trinkwasserversorgung

Bei der Verlegung von neuen Rohrleitungen im Plangebiet sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 20. Juni 2023 zu beachten. Gemäß § 13 TrinkwV sind Wasserversorgungsanlagen so zu planen und zu errichten, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) entsprechen. Sie sind mindestens nach den a.a.R.d.T. zu betreiben.

Der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage hat sicherzustellen, dass bei ihrer Errichtung und Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 14 und § 15 TrinkwV entsprechen.

Anpflanzungen

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortheimische Arten und bei Gehölzpflanzungen mindestens 50 % standortheimische Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Folgende Bepflanzungen stehen zur Auswahl:

Bäume:	Feld-Ahorn, Maßholder (Acer campestre)
	Feld-Ulme (Ulmus minor)
	Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
	Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
	Hainbuche (Carpinus betulus)*
	Hänge-Birke (Betula pendula)
	Korb-Weide (Salix viminalis)

	Mandel-Weide (Salix triandra) Rotbuche (Fagus sylvatica)* Sal-Weide (Salix caprea) Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)* Silber-Pappel (Populus alba)* Silber-Weide (Salix alba) Stiel-Eiche (Quercus robur)* Trauben-Eiche (Quercus petraea)* Vogel-Kirsche (Prunus avium)* Winter-Linde (Tilia cordata)* Zitterpappel (Populus tremula)*
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hunds-Rose (Rosa canina) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Fahl-Weide (Salix rubens) Faulbaum (Frangula alnus) Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana) Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Grau-Weide (Salix cinerea) Purpur-Weide (Salix purpurea) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Bei den mit '*' gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu

verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatschG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende CEF-Maßnahmen sind umzusetzen:

Maßnahmen Fledermäuse:

- Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch die Umnutzung der Gebäude ist durch das fachgerechte Aufhängen und dauerhafte Pflege von 4 Fledermausflachkästen an den Gebäuden im näheren Bereich auszugleichen.

Maßnahmen Avifauna:

- Um die bei der Renovierung der Scheune entfallenden Brutplätze der Rauchschwalben auszugleichen, sind in einer Scheune in der Umgebung, optimalerweise mit Vieh-/ oder Pferdehaltung, an Gebäuden im Plangebiet selbst oder an der angrenzenden Champignonzuchtanlage, 6 x Rauchschwalbennester ggfs. mit Kotbrettern unter den Nestern, fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Für Höhlenbrüter ist eine Nisthöhle mit ovalem Flugloch sowie 2 Nisthöhlen für Kleinmeisen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter sind aufgrund des Entfalls der Brutplätze 3 Nischenbrüterhöhlen sowie 2 Halbhöhlen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Nach derzeitiger Planung entfällt kein Revier des Stars. Sollte entgegen der derzeitigen Planung der starkstämmige Baum nördlich des Scheunengebäudes gefällt werden, sind als Ersatz 2 Starennistkästen in der näheren Umgebung an Bäumen fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage werden zudem Kästen mit Katzen-/Marderschutz empfohlen. Zudem wird ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

Es wird eine vogelfreundliche Bauweise empfohlen, hier ist beispielsweise bei großen Glasflächen vogelfreundliches Glas zu verwenden (siehe z.B. Leitfaden

"Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid et. al, 2012)). Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte) geschädigt oder getötet werden - dies ist soweit möglich zu vermeiden.

Maßnahmen Reptilien:

- Vor Eingriff ist das Plangebiet sowie ein zusätzlicher 5 m breiter Streifen zum eigentlichen Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen.
- Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein, damit eine fachgerechte Vergrämung und Abfangen der im Plangebiet vorgefundenen Reptilien stattfinden kann. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch eine Funktionskontrolle in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.
- Neben der festgesetzen fachgerechten Umsiedlung der Reptilien werden insgesamt 10 Überstiegshilfen (von innen nach außen) in Form von Erdanschüttungen am Zaun angelegt.
- Diese CEF-Fläche muss mit mindestens 10 Zauneidechsenrefugien aufgewertet werden. Hierbei sind 2 Refugien mit allen für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen zu errichten (Eiablageplätze, Sonn- und Versteckmöglichkeiten, Überwinterungshabitat). Bei den restlichen 8 Refugien genügt es, zur Strukturanreicherung große Holz-Reisighaufen (Sonn- und Versteckmöglichkeiten) anzulegen.
- Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- Die Ausgleichsfläche ist zweimal jährlich zu jeweils 50 % in Streifenmahd/ Mosaikmahd dergestalt zu mähen, dass die beim ersten Mahddurchgang nicht gemähten Bereiche beim zweiten Mahddurchgang abgemäht werden. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Strukturen (Reisighaufen, Vollrefugien) sind wenigstens einmal jährlich freizustellen (Brombeerranken usw.) um die Funktionsfähigkeit zu erhalten. Dies erfolgt vorzugsweise im Herbst. Bei starken Überwachsungen können zusätzliche Pflegeschnitte notwendig sein.

~~Bei großen Glasfassaden wird empfohlen vogelfreundliches Glas zu verwenden.~~

~~Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch die Umnutzung der Gebäude ist durch das fachgerechte Aufhängen und dauerhafte Pflege von 4 Fledermausflachkästen an den Gebäuden im näheren Bereich auszugleichen.~~

~~Die entfallenen Brutplätze der Rauchschwalbe sind durch das Aufhängen von 6 Rauchschwalbennestern in einer Scheune in der Umgebung, optimalerweise mit Vieh-/oder Pferdehaltung, am Gebäude im Plangebiet selbst oder ggf. an der angrenzenden Champignonzuchtanlage auszugleichen.~~

~~Sollte durch die Planung das vorhandene Revier des Starts entfallen, sind als Ersatz 2 Starennistkästen in der näheren Umgebung an Bäumen fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.~~

~~Für Höhlenbrüter ist eine Nisthöhle mit ovalem Flugloch sowie 2 Nisthöhlen für Kleinmeisen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Für Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter sind aufgrund des Entfalls der Brutplätze 3 Nischenbrüterhöhlen sowie 2 Halbhöhlen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.~~

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage C-3) wird verwiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan 39

1. Anlass und Ziel der Planung 41
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 41
1.2 Verfahrensart 41

2. Räumlicher Geltungsbereich 41

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 42
3.1 Landesentwicklungsplanung 42
3.2 Regionalplanung 42
3.3 Flächennutzungsplanung 43
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 43

4. Beschreibung des Plangebiets 43
4.1 Gelände 43
4.2 Katastrophenhochwasser 43
4.3 Mobilität 44
4.4 Technische Erschließung 45
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 45

5. Ziele der Planung 45
5.1 Grundzüge der Planung 45
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan 45
5.3 Mobilität 46
5.4 Technische Erschließung 46
5.5 Schallschutz 47
5.6 Grünordnung und Artenschutz 49
5.7 Ingenieurgeologisches Gutachten 49

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 50
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag 50
6.2 Art der baulichen Nutzung 50
6.3 Maß der baulichen Nutzung 51
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 51
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten 52

6.6 Anschluss an die Verkehrsflächen 52
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 52
6.8 Artenschutz 54

B-2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften 57

1. Räumlicher Geltungsbereich 59

2. Ziele der Planung 59

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 59
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 59
3.2 Werbeanlagen 60
3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen 60
3.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnen 61

B-3: Umweltbericht 63

Teil B - 1
Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf einer Teilfläche der Rheinschanzinsel im Bereich Rheinschanz-Mittelhof in Philippsburg soll vor dem Hintergrund des bereits genehmigten Champignon-Zuchtbetriebs das bestehende, leerstehende Wohnhaus mit angrenzenden Scheunen zu Mitarbeiter-Zimmern mit Gemeinschaftsräumen für Saisonarbeiter des Champignon-Zuchtbetriebs umgenutzt werden. In der angrenzenden Arbeitsstätte sollen 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. Für die Umnutzung der Bestandsgebäude liegt konkret eine Vorhabenplanung vor.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, weshalb das Vorhaben durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans “Rheinschanz-Mittelhof” planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplans ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss demnach im Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass u.a. die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 3.235 m² und liegt innerhalb einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2179/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Philippsburg im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/ Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - (Schwetzingen) - Mannheim.

Das durch die Zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes festgelegte zentralörtliche Grundgefüge der Region wird durch die Ausweisung von Unter- und Kleinzentren ergänzt und vervollständigt. Philippsburg wird dabei als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2022 (genehmigt am 17.02.2003) liegt das Plangebiet in der Raumnutzungskarte innerhalb eines regionalen Grünzugs, innerhalb eines Ausschlussgebiets für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand sowie innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Fläche des integrierten Rheinprogramms (Retention) mit einem schutzbedürftigen Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verbindet die regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben- Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum, auch stellt die regionale Entwicklungsachse Philippsburg - Waghäusel - Bad Schönborn - Östringen - Sinsheim im Norden der Region eine weitere Verbindung mit dem südpfälzischen Raum her. Die Achse ergänzt die für den Norden der Region wichtige Ost-West-Verbindung.

Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet innerhalb des regionalen Grünzugs handelt, zumal das Vorhaben in Bezug auf den genehmigten Champignon-Zuchtbetrieb, welcher aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden kann, als ergänzende Nutzung realisiert werden soll. Die Gebäudekubaturen der bereits bestehenden Gebäude werden in der Planung

aufgegriffen, wodurch keine neuen und zusätzlichen Bauten hinzukommen. Im Hinblick auf die Lage innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet als “Flächen für die Landwirtschaft” dargestellt. Das geplante Vorhaben soll in Bezug auf den genehmigten Champignon-Zuchtbetrieb als “Mitarbeiter-Wohnen” (Wohnungen für Mitarbeitende) realisiert werden. Aufgrund der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung des Champignon-Zuchtbetriebs ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es als untergeordnete Nutzung dem Champignon-Zuchtbetrieb zugehörig ist.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das geplante Vorhaben soll in Bezug auf den genehmigten Champignon-Zuchtbetrieb als “Mitarbeiter-Wohnen” planungsrechtlich gesichert werden.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben. Es weist Höhen zwischen rund 98,8 m und 99,1 m ü.NN auf.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 01.02.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10}, HQ_{50} und HQ_{100} vorhanden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ_{extrem}) und befindet sich innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ_{100} durch einen Damm. Bei einem Versagen des Damms während eines Hochwassers kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 1,0 m bis 1,5 m gerechnet werden.

Nördlich des Plangebiet befindet sich der Hochwasserrückhalteraum “Polder Rheinschanzinsel”, der Bestandteil des Integrierten Rheinprogramms (IRP) ist. Durch den Polder soll die Hochwassergefahr für die Stadt Philippsburg sowie die nördlich von Philippsburg liegenden Gemeinden deutlich verringert werden

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße, die in weiterer Entfernung an die Landesstraße L 555 anbindet, erschlossen. Diese führt in westlicher Richtung an das stillgelegte Kernkraftwerk Philippsburg.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet selbst besteht aufgrund der Lage im Außenbereich sowie der bestehenden und angrenzenden Nutzungen keine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die nächstgelegene Bushaltestelle “Alter Messplatz” und “Marktplatz”, welche beide fußläufig ca. 1.600 m vom Plangebiet entfernt liegen, werden von der Buslinie 193 (Mingolsheim - Kronau - Kirrlach - Waghäusel - Philippsburg - Rheinsheim) stündlich unter der Woche bedient. Beide Haltstellen werden zudem von der Buslinie 198 (Graben-Neudorf - Liedolsheim - Rußheim - Huttenheim - Philippsburg), jedoch nur in Fahrtrichtung Philippsburg, bedient. Daneben wird die Haltstelle “Alter Messplatz” an Schultagen von vier Mittagsfahrten der Buslinie 127 (Wiesental - Philippsburg und zurück) in Richtung Wiesental bedient.

Ergänzend hierzu liegt das Plangebiet im Bediengebiet des Anruf-Sammel-Taxis (AST) Waghäusel. Das Angebot kann Montag bis Donnerstag von 19.30 Uhr bis 01.00 Uhr, Freitag von 19.30 Uhr bis 02.00 Uhr, Samstag von 16.00 Uhr bis 02.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertag von 10.00 Uhr bis 01.00 Uhr genutzt werden. Das AST fährt alle 30 min innerhalb der gesamten Gemarkungen von Waghäusel, Philippsburg, Oberhausen-Rheinhausen und in Altlußheim. Das AST bedient dort alle Bus- und weitere Abfahrthaltestellen, dabei kann das Ziel der Reise frei gewählt werden, sodass bspw. direkt an das Plangebiet gefahren werden kann.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über die bestehende Erschließungsstraße können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer führt der Rheinradweg Konstanz - Mannheim direkt am Plangebiet entlang.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßenzügen zur Verfügung.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsgebiets von Philippsburg südlich des Hochwasserrückhalteraums “Polder Rheinschanzinsel”. Es ist durch die damalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vor diesem Hintergrund befinden sich innerhalb des Plangebiets ein leerstehendes, verbrachtes Wohngebäude mit großen Scheunen, die teilweise abgebrannt sind. Die Fläche der Rheinschanzinsel ist umgeben vom Philippsburger Altrhein. In ca. 2 km Entfernung befindet sich der Rhein.

Westlich des Plangebiets in der näheren Umgebung befindet sich die Fläche des ehemaligen Kernkraftwerks Philippsburg, welches seit 2019 stillgelegt ist und rückgebaut wird. Demnach bestehen noch einige Flächen des ehemaligen Werks, gleichzeitig wurde innerhalb der Fläche ein Gleichstrom-Umspannwerk für den Stromtransport errichtet. Weitere Industrieanlagen und Lagerhallen sind ebenfalls vorzufinden.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die Umnutzung des leerstehenden Gutshofs zu Wohnunterkünften für die Mitarbeitenden des angrenzenden, genehmigten Champignon-Zuchtbetriebs. Dabei wird als planerisches Ziel die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Flächenpotenzials angestrebt und im Sinne der kurzen Wege dem Umweltschutz Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Rheinschanzinsel soll auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2179/1 die Umnutzung des bestehenden, brachliegenden Gutshofs zu Unterkünfte für Mitarbeitende für den angrenzenden Champignon-Zuchtbetrieb realisiert werden.

Das bestehende Wohnhaus sowie die angrenzenden Scheunen bleiben in ihrer Kubatur und Gebäudehöhe erhalten bzw. sollen aufgrund von unzureichender Bausubstanz wiederhergestellt werden.

Insgesamt sollen ca. 40 Zimmer und mehrere Gemeinschaftsräume innerhalb der Scheunen sowie weitere Zimmer und Gemeinschaftsräume innerhalb des bestehenden Wohnhauses entstehen. Die ehemaligen Hoffflächen werden teilweise als Stellplatzflächen mit Baumpflanzungen umgenutzt, die Zufahrt zum Grundstück bleibt, wie bisher im Bestand, über die angrenzende Erschließungsstraße erhalten.

Zur Eingrünung des Plangebiets, insbesondere in Bezug auf die angrenzende Landschaft, sind Heckenstrukturen und Gehölze zu bepflanzen. Die übrigen unversiegelten und unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

5.3 Mobilität

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

An der bestehenden Situation der verkehrlichen Anbindung zum Plangebiet werden keine Änderungen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzende Straße sowie die bereits bestehende Zufahrt. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück und auf dem Grundstück des Champignon-Zuchtbetriebs nachgewiesen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Es werden ausreichend Fahrradstellplätze innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Für den Rheinradweg bestehen keine Auswirkungen durch die Planung.

5.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Die Versicke-

rung von Regenwasser hat - soweit wasserrechtlich zulässig - auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine Einleitung in bestehende Kanäle sollte vermieden, oder allenfalls gedrosselt erfolgen.

5.5 Schallschutz

~~In Bezug auf den genehmigten Champignon-Zuchtbetrieb handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, für den Mitarbeiter Wohnen zugelassen werden soll. Demnach ist diese Art von Wohnen mit dem Betriebsleiterwohnen in einem Gewerbegebiet schalltechnisch vergleichbar, jedoch deutlich leiser als in einem Gewerbegebiet. Für das Bauvorhaben des Champignon-Zuchtbetriebs wurde eine Schallimmissionsprognose der SGL Prüf- und Zertifizierung GmbH im August 2023 erstellt, um die maßgeblichen Geräuschquellen sowie die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft zu ermitteln. Aus den Ergebnissen wird deutlich, dass im Plangebiet an den äußeren Fassaden der Gebäude Pegelbereiche zwischen 50 bis 65 dB(A) am Tag sowie zwischen 45 und 50 dB(A) in der Nacht auftreten können. Somit wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei 70 dB (A) am Tag und bei 60 dB (A) in der Nacht unterschritten. Es ist zudem zu beachten, dass die dort wohnenden Menschen bzw. Mitarbeiter während des Betriebs der Champignon-Zucht bzw. während der auftretenden Geräuschemissionen nicht in ihren Zimmern anzutreffen sind und dadurch mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen ist.~~

Im Vergleich zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bei dem ein Schallgutachten der Champignon-Zucht zur Beurteilung der Lärmwerte herangezogen wurde, wurde zum Schallschutz eine erneute Beurteilung für den Bebauungsplan vorgenommen. Die vorherigen Beurteilungspegel entlang der Ostfassade des zur Wohnnutzung vorgesehenen Gebäudes lagen im Pegelbereich von $L_{r,Tag}$ = 60 bis 65 dB(A) und $L_{r,Nacht}$ = 45 bis 50 dB(A). Insbesondere im Nachtzeitraum liegt der Beurteilungspegel in einer Größenordnung, bei der ein Schlafen bei teilgeöffneten Fenstern ggf. nicht mehr möglich ist. Auf diesen Umstand hat das Landratsamt in der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans hingewiesen. Aufgrund aufgetretener Änderungen der vormaligen Beurteilungssituation wurde erneut eine Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt und die Ergebnisse sind als Anlage C-4 Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan ergänzt worden.

Als maßgebliche Geräuschquellen sind im Nachtzeitraum die lüftungs- und kältetechnischen Anlagen auf den Gebäuden der Champignon-Zucht zu betrachten, da diese für die Einhaltung einer konstanten Klimabedingung in den Aufzuchtkammern des Champignon-Zuchtbetriebs notwendig sind. Zum Zeitpunkt

des Bauantrages waren auch Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände vorgesehen, weshalb das Schallgutachten zum Bauantrag der Champignon-Zucht auch Pkw-Geräusche bei der Anfahrt der Frühschicht im Nachtzeitraum vor 6 Uhr berücksichtigt hatte.

Der Schutzanspruch der geplanten Nutzung "Mitarbeiter-Wohnen" wird nach Ansicht des Schallgutachters im Nachtzeitraum im Rahmen eines "Mischgebietes" eingestuft. Damit sind in der Regel unzumutbare Belästigungen durch Geräusche ausgeschlossen und es ist ein Schlafen auch bei teilgeöffneten Fenstern möglich. Im Tageszeitraum hält der Gutachter einen Schutzanspruch eines "Gewerbegebietes" als obere Grenze der zulässigen Geräuschimmissionen für vertretbar. Aus diesem Grund werden für das Plangebiet folgende Orientierungswerte angesetzt: 65/45 dB(A) tags/nachts.

Im Hinblick auf die Baugenehmigung haben sich auf dem Anlagengelände der Champignon-Zucht bei der Bauausführung schalltechnisch relevante Änderungen ergeben, die für das erneute Gutachten berücksichtigt wurden. So wurde die Anordnung der Pkw-Stellplätze südlich der Halle 3 in der Ausführungsplanung geändert, wodurch sich der Abstand zwischen den ersten Stellplätzen und dem nächsten Immissionsort des geplanten Gebäudes "Mitarbeiter-Wohnen" vergrößert hat. Der kürzeste Abstand zwischen dem Rand des ersten Pkw-Stellplatzes und der Ostfassade des geplanten Gebäudes "Mitarbeiter-Wohnen" beträgt im bauausgeführten Zustand nach den Messungen des Gutachters ca. 10 m (ursprünglich 2 m).

Zudem ergibt sich hinsichtlich der Frequentierung der Pkw-Stellplätze ebenfalls eine Änderung. Das Plangebiet sieht für das Mitarbeiter-Wohnen eigene Pkw-Stellplätze vor, sodass im Sinne von kurzen Arbeitswegen künftig fußläufig – ohne Benutzung eines Pkw – die Arbeitsstätte aufgesucht werden kann. Somit sind auch nächtliche Anfahrten der Mitarbeiter zur Frühschicht künftig mit deutlich reduzierten Pkw-Fahrbewegungen zu rechnen.

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Messungen ist ersichtlich, dass an den geplanten Gebäuden "Mitarbeiter-Wohnen" ein Gesamt-Beurteilungspegel von maximal L_{rTag} = 61 dB(A) und L_{rNacht} = 43 dB(A) verursacht wird. Der erwartete Schutzanspruch ist damit erfüllt. Insbesondere im Nachtzeitraum ist ein Schlafen auch bei teilgeöffneten Fenstern möglich.

Zur Beurteilung, ob von einer Anlage erhebliche Belästigungen ausgehen, ist neben dem Beurteilungspegel das sogenannte Maximalpegelkriterium nach TA Lärm heranzuziehen. Die zur Tages- und Nachtzeit höchstzulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm werden ebenfalls eingehalten.

Die Bewohner der geplanten Gebäude “Mitarbeiter-Wohnen“ sind in der Champignon-Zucht beschäftigt und sind insofern Betroffene als auch zugleich Verursacher der Geräuschemissionen und -immissionen möglicher nächtlicher Pkw-Geräusche auf dem Betriebsgelände der Champignon-Zucht sowie der im Plangebiet befindlichen Pkw-Stellplätze. Eine gegenseitigen Rücksichtsnahme und ein Mindestmaß an Duldung der gebietsüblichen Geräusche kann vorausgesetzt werden. Gesundheitsgefährdungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche können ausgeschlossen werden, sodass eine weitergehende Berechnung und Regelung entbehrlich ist.

5.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushaltes zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote vorgesehen, die u.a. als Vegetationsflächen anzulegen sind. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Vorhaben zum Artenschutz verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Zur Feststellung, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, führte die BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR eine ökologische Übersichtsbegehung sowie darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet und die daran angrenzenden Flächen, insbesondere in Bezug auf den Champignon-Zuchtbetrieb, durch. Ein Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, weshalb entsprechende Maßnahmen erforderlich werden. Auf die Ergebnisse der Untersuchung wird verwiesen (siehe Anlage C-3).

5.7 Ingenieurgeologisches Gutachten

Im Rahmen des Neubaus eines Champignon-Zuchtbetriebs wurde zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der hydrogeologischen Situation die

TÖNIGES GmbH beauftragt ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten zu erstellen (Stand 25. Januar 2023). Innerhalb des Gutachtens wird auch die Fläche des Plangebietes miteinbezogen. Es erfolgten Kleinrammbohrungen und chemische Laboranalysen der Mischproben. Innerhalb des Plangebietes bestehen Auffüllungen des Bodens. Es handelt sich hierbei um Ziegelsteinbruchstücke, gerundete Kiese sowie Asphalt- und Betonreste. Die chemischen Laboranalysen der Mischproben ergaben erhöhte Schadstoffbelastungen im Schotter und in den Auffüllungen (Z 2 (PAK, Benzo(a)pyren, Sulfat) bzw. Z 2 (PAK, Benzo(a)pyren, Kupfer(Eluat)). Bodenmaterial mit der Qualitätsstufe Z 2 kann ausschließlich in technischen Bauwerken mit wasserundurchlässigen Deckschichten (z. B. Parkplätze mit Beton- oder Asphaltdecke) verwertet werden.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig. Die Festsetzung spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an dem sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich auf der Rheinschanzinsel angrenzend an den genehmigten Champignon-Zuchtbetrieb. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Rheinschanz-Mittelhof” setzt für die Fläche des Plangebiets kein Baugebiet gemäß BauNVO fest, sondern die auf sonstige Weise geregelte bauliche Nutzung “Mitarbeiter-Wohnen”.

In Bezug auf den angrenzenden Champignon-Zuchtbetrieb soll für das Plangebiet kein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geregelt werden, da hier ausschließlich das Wohnen für die (Saison-) Mitarbeiter des Champignon-Zuchtbetriebs zulässig sein soll und, sofern der Betrieb entfällt, auch keine andere Wohnnutzung im Außenbereich zugelassen werden soll. Zudem entsprechen die im allgemeinen Wohngebiet weitere zulässige Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungskonzept des Vorhabens. Die festgesetzten Flächen mit dem besonderen

Nutzungszweck “Mitarbeiter-Wohnen” ermöglichen die Errichtung von Wohngebäuden/Zimmer mit Nasszelle für Mitarbeiter des angrenzenden Champignon-Zuchtbetriebs sowie alle hierzu erforderlichen Anlagen und sind auf diese Nutzung begrenzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte zulässige Grundfläche orientiert sich an der Vorhabenplanung sowie am Bestand der Gebäude und beachtet zudem weitere versiegelte Flächen wie bspw. Zufahrten und Erschließungsflächen im Plangebiet.

6.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln ist die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert, dass die Höhenentwicklung ortsbildtypisch bleibt und der Bestand weiterhin erhalten bleibt.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Die festgesetzte abweichende Bauweise, die als offene Bauweise mit einer abweichenden Begrenzung der Gebäudelänge bis 60 m sichert den gebietstypischen Charakter und entspricht den Bestandsgebäuden sowie der Vorhabenplanung.

6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung und orientieren sich an der Vorhabenplanung bzw. an der Bestandsbebauung. Balkone, Terrassen und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um keine übermäßig großen Terrassen sowie Balkone und Wintergärten entstehen zu lassen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, eingehauste Müllabstellplätze, Stellplätze, Carports und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.

6.6 Anschluss an die Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen sind direkt angrenzend an das Plangebiet bereits vorhanden. Die konkreten Einfahrtsbereiche werden festgesetzt, damit die bereits bestehenden Zufahrt der Bestandsgebäude gesichert wird.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.7.1 Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Im Bereich des Plangebietes wird nach ingenieurgeologischem Gutachten der TÖNIGES GmbH 2023 in Mischproben ein erhöhter Schadstoffgehalt ermittelt (Z 2 (PAK, Benzo(a)pyren, Sulfat). Dieser Boden, soll insbesondere im Bereich der Gärten, bei Vorhandensein von Schadstoffen ersetzt werden. Durch sachgerechtes Aufbringen von geeignetem Oberbodenmaterial können Filter- und Pufferleistung sowie die Wasserspeicherkapazität und die natürliche Bodenfruchtbarkeit verbessert werden. Ein Wertstufengewinn von +1 wird erreicht, wenn weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und 20 cm Oberbodenmaterial aufgetragen werden. Dieser Ansatz wird im Umweltbericht verfolgt und daher die Festsetzung dazu getroffen. Der Oberboden bei teilversiegelten Flächen ist neben den unbebauten/unversiegelten Flächen ebenfalls auszutauschen. Es betrifft daher nur vollversiegelte und bebaute Flächen.

6.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind oberirdische Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, bewachsenen Belägen herzustellen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

6.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

6.7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ggf. auch über notwendige Versickerungsschächte bzw. -anlagen zu versickern.

Hierdurch wird die Grundwasserneubildung gefördert und Kanäle entlastet. Ausgenommen von der erlaubnisfreien Versickerung sind Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.7.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Zur Minimierung der Eingriffe sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die zu mindestens 40% mit einer durchgehenden Heckenstruktur aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen sind. Zudem sind mindestens 10 heimische Laubbäume und mindestens 40 heimische Laubsträucher vorzugsweise innerhalb dieser Fläche anzupflanzen. Zur inneren Gliederung der Parkplatzflächen sind pro ~~7~~ 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Anpflanzen von Koniferen verhindert die Etablierung von landschaftstypischen Pflanzenarten, reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei, weshalb diese unzulässig sind. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden Splitt-, Schotter und Kiesgärten nicht zugelassen.

■ Erhalt von Bepflanzungen

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.8 Artenschutz

6.8.1 Leuchtmittel

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden sowie die Abstrahlung des Lichts nach unten auszurichten.

6.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse sind das Roden, der Rückschnitt von Gehölzen sowie Abriss-/Sanierungsarbeiten von Gebäuden nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig. Der Verlust von Quartieren und Brutplätzen ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die im Plangebiet vorkommenden Reptilien fachgerecht zu vergrämen und in die bereits entwickelte CEF-Fläche umzusiedeln. Um ein Einwandern ins Baufeld zu vermeiden, ist der Eingriffsbereich bereits vor dem Abfangen mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.

Rechnet man die Flächen im Plangebiet zusammen, auf denen Zauneidechsen nachgewiesen wurden bzw. die als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet sind, so ergibt sich eine Fläche von ca. 1.600 m² (Gesamtfläche abzüglich der Gebäudefläche), hauptsächlich der Wiesenbereich im Westen. Um ein Umfahren der Gebäude für die Baumaßnahmen zu ermöglichen, wird zusätzlich zum eigentlichen Baufeld ein ca. 5 m breiter Streifen zusätzlich einbezogen, aus dem die Eidechsen ebenfalls abgefangen werden müssen. Die Gesamtfläche, die als Lebensraum für Zauneidechsen dienen kann erhöht sich dadurch auf ca. 2.600 m². Die Fläche wird somit größer als der Geltungsbereich betrachtet.

Als Ausgleichsfläche für Zauneidechsen wird eine Teilfläche westlich des Plangebietes vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 3.500 m² große Fläche.

Teil B - 2
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Rheinschanz - Mittelhof” überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C - 2).

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben getroffen. Die Vorschriften zur Fassadengestaltung ist dem Bestand und dem Vorhaben nachempfunden, ermöglichen jedoch auch einen weiteren Spielraum. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Grünfassaden tragen unter anderem zur Duchgrünung bei, wirken sich positiv auf das Klima und die Luft aus und bilden einen Lebensraum für Tiere.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung, insbesondere im Außenbereich, sind nur gebrochene Farbtöne und keine reinen Primär- und Sekundärfarben, einschließlich Neon- oder glänzenden Farben, zulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dachneindeckung orientieren sich am Bestand und schaffen ein einheitliches Erscheinungsbild. Aus diesem Grund ist die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien aus unter anderem Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen bei der Dacheindeckung nicht zugelassen.

■ Dachaufbauten , Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die ein zeitgemäßes Wohnen trotz Regelung der maximalen Gebäudehöhen gewährleistet. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel kommen in der Umgebung nicht vor und sind deshalb unzulässig.

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der beschränkten Nutzung und um das Orts- und Landschaftbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen aller Art ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

■ Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht überbaut werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden Splitt-, Schotter und Kiesgärten nicht zugelassen. Offene Lagerplätze sind aus landschaftsgestalterischen Gründen ebenso unzulässig.

■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

■ Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung im Gebiet werden die Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Im Sinne eines offenen und begrünten Landschafts- und Ortsbildes werden nur lebende Einfriedungen aus Laubgehölzen mit oder ohne darin einbezogenen Drahtzäunen zugelassen. Außerdem sind Zäune aus offenen Strukturen bis maximal 1 m Höhe zugelassen.

3.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Grundlegend sind die notwendigen Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlage unter Berücksichtigung des ÖPNVs ausreichend sind. Es handelt sich hierbei um Gebäude mit Mitarbeiter-Zimmern und Gemeinschaftsräumen, die ausschließlich den Mitarbeitern des direkt angrenzenden Champignon-Zuchtbetriebs dienen. Demnach sind mit dem Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohnung bzw. Zimmer für die Nutzung ausreichend Stellplätze nachgewiesen, zumal für sonstige Wohnheime 1 Kfz-Stellplatz je 2-5 (Wohn-) Plätze nach der VwV Stellplätze angedacht sind.

Zudem soll durch die Reduzierung der Kfz-Stellplätze von 1 auf 0,7 eine Reduzierung der Versiegelung, insbesondere im Hinblick auf die Lage im Außenbereich, erreicht werden. Weitere Stellplätze sind zudem im Bereich des Champignon-Zuchtbetriebs vorhanden. Abweichend von der Anzahl der Stellplätze kann 1 Kfz-Stellplatz durch 6 Fahrradstellplätze ersetzt werden, wenn mindestens 25 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Durch mehr Fahrradstellplätze wird auch die Anbindung an den ÖPNV verbessert.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil C - 1
Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Bereich mit besonderem Nutzungszweck “Mitarbeiter-Wohnen”	3.235
Summe	**3.235**

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2
Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3
Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 4
Fachbeitrag Schall

Teil C - 5
Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. 2013, 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) , geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Rheinschanz - Mittelhof”

1	**Aufstellungsbeschluss**		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	23.04.2024
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.05.2024
2	**Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	23.04.2024
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	04.05.2024
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	06.05.2024 14.06.2024
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	06.05.2024 14.06.2024
3	**Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	23.04.2024
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	30.10.2024
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	25.10.2024 06.12.2024
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	04.11.2024 06.12.2024
4	**Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
4.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am	29.07.2025
4.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
4.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	

5	**Satzungsbeschluss**	
5.1	Abwägungsentscheidung	am
5.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
5.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
6	**Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**	
6.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Rheinschanz - Mittelhof”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogen Bebauungsplan “Rheinschanz - Mittelhof” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1	Begründung zum Bebauungsplan
B - 2	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen

C - 1	Kenndaten der Planung
C - 2	Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3	Fachbeitrag Artenschutz
C - 4	Fachbeitrag Schall
C - 5	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister