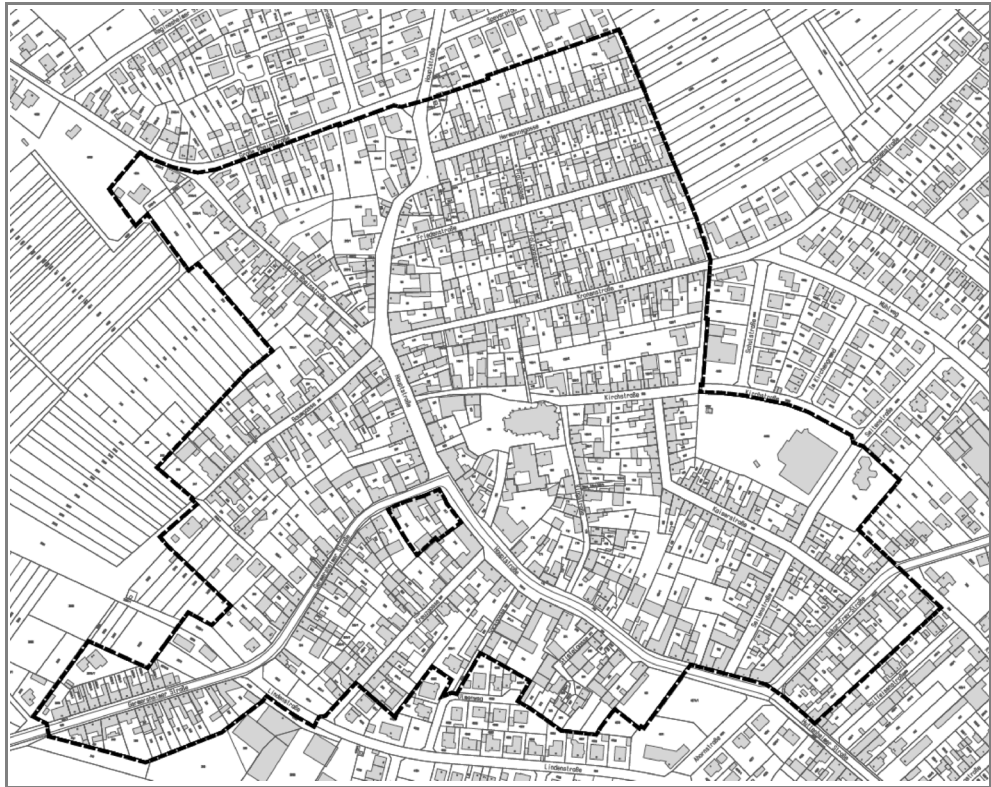


Stadt Philippsburg (Rheinsheim)

# Bebauungsplan 'Ortskern Rheinsheim'

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



Karlsruhe  
August 2025

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG 



Stadt Philippsburg (Rheinsheim)

# Bebauungsplan 'Ortskern Rheinsheim'

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M. Sc. Sara Shams (Raumplanung)

B. Sc. Annick Ulrich (Geographie)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

im August 2025



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 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 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen





## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (siehe Planfestsetzungen) bedeutet:

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 1 und 4 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- die sonstigen im MI unzulässigen Nutzungen.

**MI** = Mischgebiet gemäß §§ 1 und 6 BauNVO.

Im Mischgebiet allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können

- ▶ sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Werbeanlagen an anderer als der Stätte der eigenen Leistung,
- ▶ Vergnügungsstätten, Nachtlokale jeglicher Art, Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment sowie Wettbüros.

Hiervon abweichend bleiben in den Flächen ´E1´ bis ´E4´ die folgende landwirtschaftlichen Nutzungsarten bis zu deren Entfall in der jeweiligen Fläche zulässig (bestandsschützende Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO):

- ▶ E 1: Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung begrenzt auf max. ... Rinder und max. ... Schweine,
- ▶ E 2: Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung begrenzt auf max. ... Rinder und max. ... Schweine,
- ▶ E 3: Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung begrenzt auf max. ...,
- ▶ E 4: Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Tierhaltung begrenzt auf max. ... Hühner.

## 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- ▶ ´Kirche´, ´Kirchliches Gemeindezentrum´ und ´Pfarrbüro/-haus´,
- ▶ ´Schule´, ´Kindergarten´, ´Kinder- und Jugendtreff´ sowie
- ▶ ´Sporthalle und Spielplatz´.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

#### 1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind durch Plan-einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3 Planfestset-zungen) festgesetzt.

Über § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus darf diese auf Eckgrundstücken durch

- ▶ Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrund-stück lediglich unterbaut wird,

bis auf 80% der Grundstücksfläche überschritten werden, soweit diese Über-schreitung mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünung oder in gleicher Flächengröße Dachbegrünung hergestellt wird.

Im Übrigen darf eine Überschreitung der GRZ um 10% der Grundstücksfläche, maximal jedoch bis auf 80% der Grundstücksfläche, ausnahmsweise zugelassen werden für notwendige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrü-nung.

Die Geschossflächenzahl wird unabhängig von der ´Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung´ auf das gesamte Grundstück bezogen.

#### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebieten gemäß den Abgren-zungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt auf

- ▶ maximal ein Vollgeschoss in den straßenabgewandten Bereichen hinter der ´Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nut-zung´ (Knödelinie),
- ▶ maximal zwei Vollgeschosse in den sonstigen Bereichen.

Ausnahmsweise dürfen bestehende Scheunen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen im bestehenden Volumen auch mit zwei Vollgeschossen umgebaut und umgenutzt werden.

### 1.3.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Wandhöhen ( $WH_{\max}$ ) und die maximal zulässigen Firsthöhen ( $FH_{\max}$ ) werden zur Offenlage ergänzt.

Das Maß der Wandhöhe (WH) wird gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, das Maß der Firsthöhe an der Oberkante des Dachfirstes.

Bezugshöhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche am Rand an der Grundstücksgrenze, mittig gemessen zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Ausnahmsweise dürfen bestehende Scheunen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen im bestehenden Volumen mit ihrer bestehenden Wand- und Firsthöhe umgebaut und umgenutzt werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude wird begrenzt auf maximal 100,9 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016).

### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den straßenabgewandten Bereichen hinter der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung (Knödelinie) ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Im Übrigen sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

#### 1.5.1 Bauweise

Die Bauweise wird zur Offenlage konkretisiert. Entsprechend Planeinschrieb soll entweder die offene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

In der abweichenden Bauweise muss mit dem Hauptbaukörper, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Darüber hinaus muss entweder mit einer Seite oder einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden oder es muss an beide Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

### 1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

### 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

Hiervon ausgenommen ist je Baugrundstück ein rückwärtiges, maximal 2,5 m über Gelände hohes Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toilette oder Feuerstätte, dessen Grundfläche maximal 15 m<sup>2</sup> beträgt.

### 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen ´Mischverkehrsfläche, ´Fußgängerbereich, ´Parkierungsfläche´ und ´Kirchplatz´ festgesetzt.

Der ´Kirchplatz´ dient vorwiegend dem Aufenthalt der Öffentlichkeit. Aufenthaltsbereiche, auch mit Bestuhlung für beispielsweise angrenzende Gastronomie, und Fuß- und ggf. Radverkehr sind auf ihm zulässig. Randlich sind untergeordnet auch von der Straße direkt erschlossene Parkplätze zulässig; darüber hinaus kann Anliegerverkehr nur im notwendigen Umfang für die Kirche oder als Lieferverkehr (bei Bedarf inkl. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Straßenreinigung) des Platzes oder der Angrenzer ausnahmsweise zugelassen werden.

In der ´Parkierungsfläche´ sind auch Ladestationen für die E-Mobilität und Parkplätze für Carsharing zulässig.

### 1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ´GFL´ ist mit Geh-, Fahr-, Ver- und Entsorgungsleitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke Nr. 2757 und Nr. 2758 zu belasten.

## **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünflächen; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

### **1.9.1 Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### **1.9.2 Gewässerschutz**

Neue Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Neue Pkw-Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit versickerungsfähigen Belägen mit Begrünung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau herzustellen, ggf. ergänzt um Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

### **1.9.3 Artenschutz**

Abbruch-, Erd- und Bauarbeiten sowie die Herrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nur unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen, vorgenommen werden. Im Falle einer Betroffenheit sind rechtzeitig die notwendigen Schutz- und (ggf. vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten, Vergrämung aus dem Baufeld, Eidechsenzaun) fachgerecht umzusetzen.

Rodungen und Gehölzrückschnitte dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel durchgeführt werden (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten und nicht in die freie Landschaft vorzusehen.

Bei Neubauten sind auf dem Grundstück mindestens zwei zusätzliche Nisthilfen für Vögel (z.B. Nistkasten) oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (z.B. Fledermauskasten, Fledermaussteine am Neubau) als Fördermaßnahme vorzusehen. Die Anlage von Bereichen zur Förderung von Insekten (z.B. durch entsprechende Blütenpflanzen) wird empfohlen.

#### **1.9.4 Begrünung der Baugrundstücke und der Flächen für den Gemeinbedarf**

Die nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnenden Freiflächen sind als Hausgarten oder auf dem Grundstück insgesamt mindestens gleichwertige Vegetationsstrukturen auszubilden.

Der zeichnerisch zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze festgesetzte ´Garten´ (Vorgarten) muss mindestens zur Hälfte der Fläche als Hausgarten ausgebildet werden; im Vorgarten sind Gebäude und vor dem Vorderhaus Stellplätze unzulässig.

Die sonstigen Flächen mit der Zweckbestimmung ´Garten´ sind als Hausgarten festgesetzt mit je Grundstück maximal einem höchstens 15 m<sup>2</sup> großen Nebengebäude (z.B. Gartenhäuschen, vgl. Festsetzung Nr. 1.6).

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung anzupflanzen oder zu erhalten.

Die Dächer der Gebäude/-teile mit maximal 10° Dachneigung sind als Gründach mit mindestens 10 cm bzw. auf unterirdischen Gebäuden/-teilen mit mindestens 50 cm Substratstärke auszubilden. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind weniger als 10 m<sup>2</sup> große Dachflächen, technische Dachaufbauten, Dachfenster, Verkehrsflächen sowie zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

#### **1.9.5 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen**

Die anzupflanzenden oder zu ersetzenden Bäume müssen als standortgerechte, heimische Hochstamm-Laubbäume mit mind. 16 cm Stammumfang (StU) fachgerecht mit ausreichendem Wurzelraum angepflanzt werden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.





# 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 sind als Putzfassaden zu gestalten; zulässig sind untergeordnet auch Holzfassaden. Gebäude mit mehr als einem Drittel Verglasungsanteil in der Fassade sind unzulässig.

Der Sockel ist als solcher bis zu einer Höhe von mindestens 50 cm über dem Gelände optisch kenntlich zu machen. Er darf auch aus Sichtmauerwerk sein.

Als Fassadenfarbe sind Primär- und Sekundärfarben sowie Neonfarben und dunkle Farben mit einem Hellbezugswert von unter 20 unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben. Davon kann im der Straße abgewandten Bereich bei untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden. Die Dachneigung neuer Dächer wird auf der Straßenseite festgelegt auf 30° bis 45°. Im rückwärtigen Gebäudebereich sind Dachneigungen zwischen 15° und 45° zulässig. Garagen und Carports sowie Garten-/Geschirrhütten dürfen auch eine geringere oder keine Dachneigung aufweisen.

Zulässige Gauben- und Zwerchgiebelformen sind Schleppgauben mit geraden Wangen und Giebelgauben. Der untere Abstand der Gauben zur Außenwand (Außenhaut) darf 1m in der Horizontalen und der obere Abstand von Gauben zum First darf 1m in der Vertikalen nicht unterschreiten. Die Breite der Gauben darf maximal 3 m, bei Schleppgauben maximal 2/3 der Gebäudebreite (ohne Dachüberstände), die Breite von Zwerchgiebeln maximal 5 m betragen. Der seitliche Abstand zwischen Gauben, Zwerchgiebeln, zur Außenwand (Außenhaut) und zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,5 m betragen.

Bei der Deckung aller Dächer mit mehr als 10° Dachneigung ist das Farbspektrum von erdbraun, ziegelrot, rotbraun und braun bzw. mittelgrau bis anthrazit zugelassen. Die Dachfarbe und -materialität aller Gauben eines Gebäudes muss gleich sein. Gründächer sind bis 10° Dachneigung vorgeschrieben und bei größeren Dachneigungen nicht ausgeschlossen.

Bestehende Dächer sowie die Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche, ´Schule´, Turnhalle und Spielplatz´ und ´Kindergarten´ sowie der Gauben- und Zwerchgiebelbestand sind soweit von den gestalterischen Vorgaben ausgenommen.

### 2.1.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind an den Fassaden und auf den Dächern zulässig.

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

Bisher nicht bestehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig auf bis zu maximal 3% der Wandfläche des Gebäudes, an welcher sie angebracht sind. Sie dürfen die Traufhöhe des Gebäude nicht überragen.

Werbeanlagen können beleuchtet werden, dürfen jedoch nicht blenden. Bewegte oder Wechselwerbung sowie Himmelsstrahler sind unzulässig.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im MI sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden.

Offene Lagerflächen sowie die Anlage von Stein- oder Schottergärten sind unzulässig. Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Tote Einfriedigungen im rückwärtigen Teil der Grundstücke müssen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m neu errichtet werden. Im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Zweckbestimmung ´Garten´ deren Höhe auf maximal 1,5m begrenzt. Dort sind als tote Einfriedigungen ausschließlich solche aus transparenten Holz- oder Metallgittern/-zäunen zulässig. Gehölze, die der Einfriedigung dienen, müssen die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes einhalten (Hinweis).

## 2.4 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz der Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

Die Anzahl der geeigneten Fahrradabstellplätze bei Wohnungen muss den regelmäßig zu erwartenden Bedarf abdecken (Hinweis, s. VwV Stellplätze zu § 37 Abs. 2 LBO).



# Teil A - 3 Planfestsetzungen





# Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen



## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten z.B. für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff (§ 3 Abs. 2 LkreiWiG).

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

### Archäologische Funde

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 erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei einem HQextrem-Ereignisses (vgl. Online-Planauskunft UDO der Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 21.08.2025).

### **Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### **Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es 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 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

## Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW (KlimaG BW) in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, hohen Dämmstandard, effiziente Kühltechnik und natürliche Belichtung und Belüftung, Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien empfohlen.

Wärmepumpen werden optimalerweise mit eigenproduziertem Photovoltaikstrom betrieben. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden. Die Lärmimmissionen von Wärmepumpen unterliegen den Vorgaben nach TA Lärm. Der evtl. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 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.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsch und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Naturschutzrechtlich ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten.

### **Bepflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen insbesondere in wenig versiegelten Bereichen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden.

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.

# Teil B Begründung





# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt eine städtebaulich behutsame und verträgliche Nachverdichtung in dem Ortsteil Rheinsheim zu ermöglichen. Um die zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebiets unter Berücksichtigung der Umgebung zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um den bisher unbeplanten Innenbereich zu ordnen und fortzuentwickeln. Damit wird dem steigenden Bedarf nach Wohnraum in Innerortslage, dem Wunsch von Anwohnern nach maßvoller Erweiterung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage im Ortsteil Rheinsheim, umfasst jedoch eine Fläche von ca. 29 ha. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Demnach ist unter anderem eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Zusätzlich zur frühzeitigen Beteiligung wurden Eigentümern im Plangebiet zur Grundlagenermittlung über Fragebögen die Möglichkeit gegeben ihre Wünsche und Anregungen zu äußern sowie auf Konflikte aufmerksam zu machen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 29 ha und liegt im Philippsburger Ortsteil Rheinsheim. Genauer liegen im Geltungsbereich die Straßen und Hausnummern:

- ▶ Baumgasse
- ▶ Friedenstraße
- ▶ Germersheimer Straße (ungerade Haus-Nrn. 5-55, gerade Haus-Nrn. 2-54a)
- ▶ Große Rheinstraße (nur ungerade Haus-Nrn. 1-23)
- ▶ Hauptstraße (ungerade Haus-Nrn. 9-73, gerade Haus-Nrn. 2-74a)
- ▶ Hermannsgasse
- ▶ Huttenheimer Straße (Haus-Nr. 1)
- ▶ Kaiserstraße

- ▶ Kilian-Weick-Straße (Haus-Nrn. 15 und 17)
- ▶ Kirchstraße (ungerade Haus-Nrn. 1-29, gerade Haus-Nrn. 2-12)
- ▶ Kleine Rheinstraße
- ▶ Kreuzgasse (außer Haus-Nrn. 15 und 17)
- ▶ Kronenstraße (ungerade Haus-Nrn. 1-37, gerade Haus-Nrn. 2-32)
- ▶ Lindenstraße (Flst.Nrn. 4643, 4644 und 4702)
- ▶ Oskar-Frey-Straße (Hausnr. ungerade 1-19, gerade 4-18)
- ▶ Pfalzgasse
- ▶ Ringstraße
- ▶ Sackgass
- ▶ Seitenstraße (ungerade Haus-Nrn. 1a-11, gerade Haus-Nrn. 2a-14)
- ▶ Stiefelgasse
- ▶ Ulmenweg (Haus-Nr. 7)
- ▶ sowie die jeweilig dazwischenliegenden, unbebauten Flurstücke

Umfasst wird der Geltungsbereich im Norden durch die nördliche Seite der Großen Rheinstraße sowie der Speyerpfad. Die Grenze des Geltungsbereichs liegt hier bei der Haus-Nr. 75 bzw. Nr. 76 der Hauptstraße. Im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt von Ackerflächen sowie die Schulstraße. Die Grenze liegt hier bei der Haus-Nr. 39 der Kronenstraße. Weiter südlich wird das Gebiet begrenzt von der nördlichen Seite der Kirchstraße gegenüber der Sporthalle sowie der Haus-Nr. 16 der Seitenstraße. Ende des Geltungsbereichs in der Oskar-Frey-Straße liegt bei der Haus-Nr. 21. Die Raiffeisenstraße sowie die Huttenheimer Straße begrenzen den Geltungsbereich im Südosten. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Lindenstraße begrenzt. Im Südwesten liegt die Grenze bei der Haus-Nr. 56 der Germersheimer Straße. Im Westen wird das Gebiet von Ackerflächen begrenzt.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) im Maßstab 1 : 3.000.

### 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.

Durch die Planung wird ein Flächenpotenzial innerhalb der Ortslage für eine Nachverdichtung genutzt. Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser sowie in einem Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand. Umgeben wird das Plangebiet von einem regionalem Grünzug.

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.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg ist das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet dargestellt. An Randbereichen liegt Wohnbaufläche im Bestand sowie in kleinen Teilen landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Großteil des Plangebiets liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nur kleine Teile des Geltungsbereiches überschneiden sich mit Geltungsbereichen von anderen Bebauungsplänen, insbesondere "R1 - Göllerhöf -

Grasweg - Hauenstickel - Speyerpfad" inklusive dessen 6. Änderung, "R2 - Im Anger, Hintere Dörfel, Kirchengrund, Am Mühlweg" inklusive dessen 2., 3. und 6. Änderung sowie "R3 - Weihergärten und Hintere Dörfel" inklusive dessen 4., 6. und 8. Änderung. Im ausgesparten Bereich Ecke Hauptstraße/Germersheimer Straße ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplant.

## **4. Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände ist relativ eben, mit einer Geländehöhe von ca. 95 bis 100 m ü. NN.

### **4.2 Katastrophenhochwasser**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (LUBW-Kartenviewer, Stand 21.08.2025), liegt Rheinsheim hinter dem Deich, jedoch innerhalb eines bei Katastrophenhochwasser überfluteten Gebiets.

### **4.3 Mobilität**

#### **4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die L 555 erschlossen, welche Rheinsheim mit Philippsburg verbindet. Über die L 555 hat man auch Anschluss zur B 35, welche in Richtung Westen über den Rhein nach Germersheim und Richtung Südosten nach Bruchsal / zur A 5 bzw. über die B 36 nach Karlsruhe führt. Über die Huttenheimer Straße ist das Plangebiet an Huttenheim angebunden. Somit ist das Plangebiet regional und überregional angeschlossen.

#### **4.3.2 ÖPNV**

Etwa 300 m vom Plangebiet entfernt liegt der S-Bahnhof Rheinsheim, welcher über die S-Bahnen S 1 / S 2 / S 3 / S 4 sowie S 33 Anschluss nach Graben-Neudorf, Bruchsal und Karlsruhe sowie nach Germersheim, Speyer, Mannheim und Heidelberg bietet. Der RE 4 schafft zudem Anschluss nach Mainz bzw. Frankfurt.

Die Bus-Haltestellen "Rheinsheim Große Rheinstraße", "Rheinsheim Schule" sowie "Oskar-Frey-Straße" werden von der Buslinie Nr. 193 bedient. Diese fährt von Rheinsheim über Philippsburg, Wiesental, Waghäusel, Kirrlach, Kronau nach Bad Schönborn und zurück.

### 4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über die vorhandenen Fußwege entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist das Gebiet fußläufig und von den ÖPNV-Haltestellen gut zu erreichen.

Der Radverkehr ist nicht durch eigene Spuren ausgewiesen.

### 4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den innerörtlichen bebauten Bereich. Die Anschlussmöglichkeit des Plangebiets an das örtliche Netz der Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist über die Straßen bereits vorhanden.

### 4.5 Beschreibung der durchgeführten Erhebung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation zu schaffen. Neben Regelungen über die Gebietstypologie, Baudichte und maßvollen Nachverdichtung soll auch die Gestaltung der Gebäude und die bauliche Nutzung geregelt werden.

Damit die Bevölkerung diesen Planungsweg von Beginn an begleiten kann, wurde im Februar 2025 ein Fragebogen an alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich und an die östlich angrenzenden Nachbarn versendet. Von den angeschriebenen 461 Eigentümern gab es einen Rücklauf von 160 Fragebögen. Das ergibt damit einen Rücklauf von 35%. Durch die Befragung soll zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf gerichtet werden, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden, zum anderen werden die Grundlagen ermittlung vertieft und konkrete Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen zur Einbindung in den Planungsprozess abgefragt.

Zielstellung dieser Befragung war es, die derzeitige Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen.

Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist überwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur selten wurde Gewerbe oder Landwirtschaft als Gebäudenutzung angegeben.

- ▶ Die Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet ist gemischt (knapp die Hälfte wurde vor 1950 erbaut). Der bauliche Zustand der Haupthäuser und Garagen wird durchschnittlich als gut bewertet. Gerade Schuppen, Scheunen und sonstiges werden im Schnitt als schlechter bewertet.
- ▶ Die meisten der Befragten geben an, keine Veränderungen auf ihrem Grundstück zu planen. Jene die Veränderungen planen, möchten hauptsächlich mehr Wohnfläche schaffen, z.B. durch Dachausbau oder Anbau.
- ▶ Es besteht der Wunsch der Nachverdichtung – genannt wurden beispielsweise die Scheunenumnutzung oder die Aufstockung auf zwei Vollgeschosse –, aber auch nach einem Schutz der Ortsstruktur und der Frei- und Grünbereiche.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als zufriedenstellend angesehen. Die Wohnqualität, die privaten Grün- und Gartenbereiche, die Erreichbarkeit mit dem PKW wurden u.a. als positiv bewertet. Am schlechtesten wurden u.a. das kulturelle sowie das Einzelhandelsangebot bewertet.
- ▶ Als vorhandene Konflikte wurden vor allem der Verkehr und dessen Lärm sowie fehlende Parkplätze bzw. falschparkende PKW angesprochen.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden im Folgenden zum Teil mit dargestellt und somit im Planungsprozess mit aufgenommen. Die geäußerten Wünsche wurden soweit möglich berücksichtigt.

## **4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **4.6.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Der Geltungsbereich umfasst den Ortskern von Rheinsheim mit Ortskern-typischen Gebäuden und Nutzungen. Dazu gehören vor allem Wohngebäude mit entsprechenden Gärten, eine Kirche, eine Sporthalle, ein Gasthaus sowie einzelne mischgebietstypische Gewerbebetriebe und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die gewerblichen Nutzungen treten vor allem entlang der Hauptstraße auf.

Das Plangebiet liegt mit wenigen Ausnahmen vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dabei zeigt sich teils eine sehr dichte Bebauung und mit überwiegend Nebennutzungen untergeordneten Charakters im rückwärtigen Bereich.



#### 4.6.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Der Ortskern Rheinsheim wird von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie von weiterer Wohnbebauung, im Süden an der Lindenstraße durch einen Gewerbebetrieb umgrenzt. Im Nordwesten sowie Südosten des Ortes liegen Baggerseen, hinter der Bahnlinie Gewerbeflächen.

### 5. Ziele der Planung

#### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung geschaffen werden. Durch die Planung wird das Planungsziel verfolgt, eine qualitätsvolle Gestaltung und maßvolle Innenentwicklung zu regeln.

Um einer unkontrollierten baulichen Entwicklung entgegenzuwirken, ist eine ortbildtypische Steuerung erforderlich. Die neue Bebauung – sowohl im Vorder- als auch im rückwärtigen Bereich – soll sich am ortsbildprägenden Bestand orientieren. Ein spezieller Fokus liegt auch auf der baulichen Entwicklung des Bereichs rund um die Kirche sowie dem Erhalt und der Stärkung innerörtlicher Funktionen, insbesondere der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen gewachsenen Ortsstruktur.
- ▶ Regelung der Art der baulichen Nutzung in der Ortsmitte und an der Hauptstraße und Kirche als 'Rückrat' des Ortes und seiner Infrastrukturen als Mischgebiet mit innerortstypischem Gewerbe, das zu den Rändern in allgemeine Wohngebiete übergeht. Für die Kirche, die Grundschule und die Sporthalle Rheinsheim sollen entsprechende Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.
- ▶ Ermöglichung von behutsamen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten – insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung in zweiter Reihe –, die sich ortstypisch und konfliktfrei in die umgebende Bau- und Nutzungsstruktur eingliedern soll. Dabei ist zu konkretisieren, ob bzw. in welchem Umfang dort Wohn- und sonstige Hauptnutzungen entstehen sollen.
- ▶ Die Begrenzung der Nachverdichtung und Versiegelung unter Einhaltung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung

einer angemessenen dichten Bebauung mit einer misch- bzw. wohngebietstypischen Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Innerortslage und teilweise bestehenden hohen Verdichtung, in der beispielsweise in Eckbereichen und in Wohngebieten im direkten Anschluss an Mischgebiet auch eine höhere Dichte angemessen sein kann.

- ▶ Begrenzung der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude auf in der Regel zwei Vollgeschosse in erster und ein Vollgeschoss in zweiter Reihe.
- ▶ Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf in der Regel maximal zwei Wohneinheiten in erster und eine in zweiter Reihe.
- ▶ Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen an der typischen und verträglichen Bestandsstruktur.
- ▶ Regelungen bezüglich der Bauweise unter Berücksichtigung der ortstypischen einseitigen Grenzbebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken, um die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum nach Möglichkeit nicht zu verschärfen.
- ▶ Dauerhafte Sicherung grüner Innenbereiche zur Erhaltung der Wohnqualität. Entsprechende Begrenzung der Nachverdichtung.

## 5.2 Nutzungskonzept

Aus den genannten Planungsgrundsätzen ist eine Konzeption entwickelt worden, die der vorgegebenen Planungssituation Rechnung trägt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die bestehende Zweiteilung der Nutzungen beibehalten. In der ersten Reihe wird typischerweise die Möglichkeit zur Aufstockung auf zwei Vollgeschosse gegeben. In der zweiten Reihe wird eine eingeschossige Bebauung bzw. die Umnutzung der vorhandenen Scheunen begrenzt auf eine Wohneinheit ermöglicht. Dies soll eine maßvolle Nachverdichtung gewährleisten und zugleich die vorhandene Gebäudestruktur sinnvoll weiterentwickeln. Die inneren Garten- und Grünbereiche, die wesentlich für die Durchgrünung und die Freiraumversorgung des Gebietes sind, werden dauerhaft gesichert und tragen zur Erhaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.

Besondere Bedeutung kommt der Ortsmitte zu, die durch die Bündelung zentraler Funktionen wie Gastronomie, Einzelhandel und Gemeindebedarf gestärkt werden

kann. Zur Kennzeichnung des engeren Ortskerns wird ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die Ansiedlung beispielsweise von Gastronomie am erweiterten Kirchplatz kann das Angebot und die Attraktivität des Ortskerns verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht werden, sodass eine klare und funktionsfähige Ortsmitte unterstützt wird.

Die wenigen im Ortskern verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzungen soll ein Bestandsschutz gegeben, deren innerörtliche Stärkung ist jedoch kein Planungsziel.

## **5.3 Mobilität**

### **5.3.1 Fließender Verkehr**

Die Straßenerschließung des Gebietes wird aufgegriffen. Von zwischenzeitlich angedachten Stichstraßen in einzelne Blöcke wurde Abstand genommen, da diese eine zu starke Verdichtung zur Folge gehabt hätte. Die Erschließung sowie die Zufahrt der geplanten Gebäude im nordwestlichen Bereich wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche gewährleistet.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Die bestehenden öffentlichen Stellplätze in der Ortsmitte können erhalten bleiben und dienen weiterhin der Erreichbarkeit des zentralen Bereichs. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweils zugehörigen Baugrundstücken nachzuweisen.

### **5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Es sind keine Veränderungen am ÖPNV geplant.

### **5.3.4 Rad- und Fußweg**

Über die vorhandenen Erschließungsstraßen ist auch die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert.

Die öffentlichen Platzflächen im Bereich um die Kirche werden im Sinne eines gestalterisch klar gefassten Raumes neu geordnet und definiert.

### 5.3.5 Technische Erschließung

Da das Plangebiet an bereits erschlossenen Straßen liegt, sind Wasser-, Abwasser- sowie Stromleitungen in diesen Straßenzügen vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

### 5.4 Schallschutz

Das festgesetzte Mischgebiet orientiert sich an den bestehenden gewerblichen Nutzungen. Dessen Umfeld ist bereits heute, entgegen dem Flächennutzungsplan, geprägt von Wohnbebauung, auf die Rücksicht zunehmen ist. Das Nebeneinander von Mischgebiet und Wohngebiet ist dabei im Allgemeinen möglich. Der Übergang zum Gewerbe an der Lindenstraße ist auszugestalten. Hierdurch sind keine zusätzlichen oder ungelösten Gewerbelärmkonflikte zu erwarten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms besteht durch die eingeführte DIN 4109 bereits ein allgemein beim baulichen Schallschutz vom Bauherrn zu beachtendes Regelwerk. Da die bestehende Gebietstypik im Wesentlichen aufgegriffen wird und kein Neubau bzw. keine wesentliche Änderung von Straßen geplant ist, sind auch keine planbedingt hinzukommenden Lärmkonflikte zu erwarten.

### 5.5 Grünordnung und Artenschutz

Im Rahmen der Planung soll sichergestellt werden, dass der Grünordnung und dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen werden. In diesem Sinne werden Regelungen bezüglich der maximal zulässigen Versiegelung sowie zur Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Konkret geplant ist insbesondere die Sicherung rückseitiger Gärten.

Die Bestandssituation der Umwelt ist im Umweltbericht (Bestandsanalyse) beschrieben (s. Teil B-3). Nachverdichtung in der Fläche führt zu erhöhter Versiegelung, gleichzeitig besteht auch ohne Bebauungsplan eine Bebaubarkeit und der Bebauungsplan begrenzt die Nachverdichtung und schützt begrünte Gartenbereiche, fordert zudem beispielsweise die Wasserdurchlässigkeit von neuen Stellplätzen.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung, ob der Aufstellung des Bebauungsplans artenschutzfachliche Konflikte entgegenstehen, wurden eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt. Im Fachbeitrag Artenschutz sind die Ergebnisse der Kartierungen dokumentiert.

Zusammenfassend kann es zu möglichen Beeinträchtigungen während Baumaßnahmen kommen, da die Flächen Lebensraumpotenzial für Fledermäuse, Vögel und Reptilien bieten. Das Gutachten geht aber davon aus, dass durch die bereits nahezu vollständige Bebauung des Gebiets und der Tatsache, dass es sich um den Ortskern der Gemeinde handelt, bauliche Eingriffe über einen langen Zeitraum gestreckt auftreten werden. Hierzu sind faunistische Erfassungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zielführend, da nicht klar ist, an welcher Stelle zu welcher Zeit Eingriffe erfolgen werden. Zudem ist das Gebiet bereits bebaut und der Bebauungsplan quasi bereits umgesetzt, so dass dessen Realisierbarkeit nicht in Frage steht. Und für Bauvorhaben gilt das Artenschutzrecht allgemein bereits.

## 5.6 Einzelfestsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine klare Gliederung der Nutzungen. Durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) werden Wohnnutzungen von gemischten Nutzungen mit nicht störendem Gewerbe abgegrenzt. Flächen für den Gemeinbedarf sichern dauerhaft Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Sportanlagen.

Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten sowie zur Bauweise gewährleisten eine maßstäbliche und ortsverträgliche Bebauung und schaffen zugleich eine angemessene Dichte und Wohnqualität.

Die Regelungen zu Verkehrsflächen, Stellplätzen und Nebenanlagen tragen darüber hinaus zur Funktionsfähigkeit des Gebiets bei.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Pflanzgebote sowie die Pflicht zur Begrünung von Dächern und Flächen fördern den Klimaschutz und werten das Wohnumfeld ökologisch auf.

Insgesamt wird somit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtebaulicher Ordnung, funktionaler Nutzung und ökologischer Qualität sichergestellt.

Der Stand der planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Teil A-1 dokumentiert.



# Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften





## **B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Rheinsheim" 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 allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt. Geregelt werden sollen zudem die Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen und die Stellplatzverpflichtung.

### **3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, ein geordnetes, harmonisches und ortsbildgerechtes Erscheinungsbild im Plangebiet zu gewährleisten.

Durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung wird gewährleistet, dass Neubauten sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen und in ihrer äußeren Wirkung maßstäblich bleiben. Zu nennen sind hier insbesondere die Materialität mit überwiegend Putz mit zurückhaltenden Farben, vereinzelt auch Holz sowie (zumindest optische) Sockel.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung sorgen für eine einheitliche Dachlandschaft, die vorwiegend aus Satteldächern, auch Walmdächern, besteht. Die kleineren Garagen/rückwärtigen Nebengebäude sind freier in der Dachgestaltung. Gauben werden in Größe, Lage und Form begrenzt, sie sind heute nicht dominant. Schleppgauben werden als typisch aufgegriffen, diese ermöglichen zudem Aufstockungen und die Belegung mit Photovoltaik.

Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen, die aufgrund der Wohnnutzung und ortstypisch restriktiv sind, zu unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen sowie Abfallplätzen tragen zur Aufwertung des Wohnumfelds bei. So sollen die Einfriedungen rückwärtig in ihrer Barrierewirkung begrenzt werden, ohne ortstypische teilweise höhere Einfriedungs- und Torsituationen außer Acht zu lassen.

Erhöht ist die Stellplatzverpflichtung insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Parksituation in Rheinsheim. Der für Orte wie Rheinsheim im Mittel typische Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bedeutet, dass beispielsweise Einfamilienhäuser zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachweisen müssen, für eine Einliegerwohnung aber nur einen mehr. Auch im dichten Ortskern ist damit die Stellplatzverpflichtung so begrenzt, dass der Bedarf nach Stellplätzen mit dem Ziel, die zentralen Lagen verdichtet beizubehalten, zusammenkommt.

# Teil B - 3 Umweltbericht



## B - 3: Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Umweltbelangen und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

### 1. Beschreibung der Vorgehensweise

Der vorliegende Bericht gliedert sich im Wesentlichen in folgende Arbeitsschritte:

#### ■ Abgrenzung des Untersuchungsraums

Kriterium zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes (UR) ist die mögliche Reichweite der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange. Der UR entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 29 ha (siehe Plan 1).

#### ■ Bestandsanalyse

Mit der Bestandsanalyse wird die räumliche Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie des Menschen und dessen Gesundheit, Landschaft und Kultur- und Sachgütern beschrieben. Durch dieses Vorgehen lässt sich das komplexe, in seiner Gesamtheit nicht erfassbare Wirkungsgefüge des Landschaftshaushalts in planerisch operable und bewertbare Einheiten gliedern.

#### ■ Auswirkungsprognose

Darauf aufbauend erfolgt die Projektion der planungsspezifischen Wirkfaktoren auf die untersuchten Umweltbelange, die sogenannte Auswirkungsprognose. Wertmaßstab zur Beurteilung der Beeinträchtigungen ist dabei das Ziel der nachhaltigen Sicherung der Umwelt im Sinne der Gesamtheit aller Faktoren, die für Lebewesen und Lebensgemeinschaften von Bedeutung sind, einschließlich des physischen und psychischen Wohlbefindens des Menschen, sowie die Bewahrung des kulturellen Erbes.

### ■ Abhandlung der Eingriffsregelung

Aus den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden zur Abhandlung der Eingriffsregelung die naturschutzfachlichen Eingriffe gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 und 18 BNatSchG abgeleitet.

Auf Grundlage der ermittelten Eingriffe wird daraufhin dargelegt, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den gesetzlichen Erfordernissen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

### ■ Abhandlung der artenschutzrechtlichen Belange

Die geplante städtebauliche Entwicklung ist zudem hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu überprüfen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stand September 2023) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Februar 2025) nach §§ 44 und 45 BNatSchG erarbeitet, auf deren Ergebnisse der Umweltbericht zurückgreift.

## 2. Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Zielvorgaben aus Fachgesetzen sowie aus übergeordneten Planungen und speziellen städtebaulichen Planungsvorgaben dargelegt.

### 2.1 Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen, welche in den entsprechenden Landesgesetzen weiter präzisiert sind:

#### ► Baugesetzbuch (BauGB)

- |             |  |
|-------------|--|
| § 1         | Grundsätze (Schutz und Entwicklung der Lebensgrundlagen, nachhaltige Nutzung)  |
| § 1a        | Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutz, Innenentwicklung, Schutz land-, forstwirtschaftlicher und wohnbaulicher Flächen, Eingriffsregelung) |
| §§ 2 und 2a | (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)  |

- ▶ Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG)
  - § 1 Grundsätze (nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, sparsamer Umgang mit Boden)
  - § 4 Pflichten (Vermeidung, Minderung, Sanierung)
- ▶ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - § 1 Zweck (Schutz vor und Vermeidung, Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
- ▶ Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - § 1 Zweck (Sicherung von Gewässern)
  - § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (Erhalt oder Erreichung einer guten Grundwasserquantität und –qualität)
  - § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
- ▶ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - § 1 Ziele (nachhaltige Sicherung, Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
  - § 18 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) i.V. mit §§13 ff
  - § 44 Regelung Artenschutz

## 2.2 Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

### Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich und die bebauten Bereiche als Siedlungsfläche Wohnen dar. Das gesamte Gebiet ist als überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser festgesetzt. Durch das Plangebiet verläuft eine Straße von regionaler Bedeutung. Umgeben ist der Ortsteil Rheinsheim von einem regionalen Grünzug sowie südlich angrenzenden Wald.

## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich im Wesentlichen als Mischgebiet, ergänzt um einzelne Gemeinnbedarfsnutzungen wie Post und Feuerwehr, dargestellt.

### **3. Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen**

Im Geltungsbereich selbst liegen kein Schutzgebiet oder geschützte Biotopstrukturen. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Naturdenkmal "Nussbaum in der Baumgasse" (Schutzgebiets-Nr. 82150660003). Etwas südlich vom Geltungsbereich verläuft das FFH-Gebiet "Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg" (Schutzgebiets-Nr. 6816341) (LUBW 2025).

Um Rheinsheim herum liegen aufgrund der Nähe zum Rhein viele weitere Schutzgebiete, wie Offenland- und Waldbiotope sowie Vogelschutzgebiete.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Fläche**

##### **■ Bestand**

Der UR ist größtenteils mit Wohnbebauung und ortstypischen Strukturen (Kirche, Feuerwehr etc.) bebaut. Insgesamt ergibt sich ein sehr dörfliches Bild; hinter den Haupthäusern liegt meistens ein Schuppen oder eine Scheune u.ä., dahinter der Garten. Freibereiche bilden die rückwärtigen Gärten hinter den Nebengebäuden, die über unbebaut sind. Im Bestand ergibt sich eine sehr unterschiedliche Ausnutzung der Grundstücksfläche, manche Grundstücke sind lediglich zu 11 % versiegelt, andere zu 74 %. Das ergibt sich aus der unregelmäßigen Grundstücksgröße und der gewachsenen Struktur.

##### **■ Bedeutung und Empfindlichkeit**

Der Fläche des Geltungsbereichs kommt aufgrund der Wohnbebauung eine hohe Bedeutung als Siedlungsstandort zu. Da die Freiflächen eine hohe Bedeutung für den Charakter des Wohngebietes haben, ist der Gartenbereich als empfindlich gegenüber weiterer Bebauung und Verdichtung einzustufen. Der Bereich seitlich zwischen den Gebäuden ist hingegen als bebaubar nach § 34 BauGB zu bewerten.



### ■ Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist die Nutzung als Wohnbaufläche und der daraus resultierende Versiegelungsgrad durch Straßen, Parkplätze und Gebäude zu nennen.

### ■ Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich ist in Baufelder unterschiedlicher Festsetzungen bzgl. Grundflächenzahl, maximal zulässiger Grundfläche und maximal zulässiger Anzahl an Wohneinheiten gegliedert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Änderungen der zulässigen Flächennutzung initiiert.

Durch eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe sowie weitere Straßenzüge werden weitere, bisher unverdichtete Flächen in Anspruch genommen. Gleichzeitig werden rückwärtige Grünbereiche und zur Landschaft hin gesichert und vor Bebauung geschützt. Es sind geringe bau-, anlage- oder betriebsbedingten, erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Fläche“ zu erwarten.

## 4.2 Boden

### ■ Bestand

Der UR liegt im nördlichen Oberrheingraben, genauer auf der nördlichen Oberrhein-Niederung (LUBW 2025). Der Oberrheingraben ist an dieser Stelle mit Quartären Süßwasserablagerungen, u.a. Auenlehm, verfüllt. Daraus entwickelten sich um Rheinsheim Auenböden und Auengleye. Am häufigsten tritt „Auengley-Brauner Auenboden, meist kalkhaltig“ auf. Daneben kommen auch die Bodentypen „Kalkhaltiger Auengley und Brauner Auenboden-Auengley“ sowie „Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund und Auengley-Brauner Auenboden“ vor (LGRB 2025). Es liegen jedoch keinerlei Daten zu den Bodentypen vor, auf denen Rheinsheim liegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch hier hauptsächlich „Auengley-Brauner Auenboden“ vorzufinden ist. Daneben ist teilweise mit stark verdichteten sowie anthropogen überformte Bodentypen wie Technosole und Hortisole zu rechnen. Hier kann nicht von einer natürlichen Bodenschichtung oder -funktion ausgegangen werden.

### ■ Bedeutung und Empfindlichkeit

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist der Aspekt des Natürlichkeitsgrads von Bedeutung. Der Schutz des Bodens erfordert den Erhalt von

Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz). Daher ergibt sich neben der natürlichen Lagerung auch die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet, als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen anthropogenen Nutzung der Böden, weisen diese in bebauten Bereichen des Plangebiets einen geringen Natürlichkeitsgrad und somit eine geringe Bedeutung auf. Die unbebauten Bereiche weisen einen höheren Grad an Natürlichkeit auf, sind dennoch verdichtet und teilweise überformt. Dementsprechend ist von einer mittleren Bedeutung auszugehen. Insgesamt sind die rechtlich bereits bestehenden Lagen im Innenbereich zu beachten, in denen planungsrechtlich nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht.

Die Bedeutung des Bodens als Standort für naturnahe Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW 2010) vorgenommen. Zur Bewertung wird hier der Bodentyp "Auengley-Brauner Auenboden" herangezogen, da dieser gemäß der bodenkundliche Landesaufnahme (BK50) im Anschluss an das Plangebiet vorherrschend ist.

- ▶ Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und somit für die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit bestimmt. Die Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit (3,5) in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (LGRB 2025).
- ▶ Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für natürliche Vegetation (biotische Lebensraumfunktion) ist von der Ausprägung der Standorteigenschaften abhängig. Böden mit extremen Standorteigenschaften (trocken, feucht / nass, nährstoffarm), bieten günstige Voraussetzungen für spezialisierte und im Allgemeinen auch seltene Pflanzengesellschaften. Die Böden im UR weisen keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation auf (LGRB 2025).
- ▶ Bei der Beurteilung der Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die nutzbare Feldkapazität, die Wasserdurchlässigkeit, die Geländeneigung sowie der Stau- und Grundwassereinfluss maßgebend. Die Böden im UR weisen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit (3,5) als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (unter landwirtschaftlicher Nutzung) auf (LGRB 2025).

- Kenngrößen für die Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe sind besonders der Ton- und Humusgehalt sowie der pH-Wert des Bodens maßgebend. Die Böden im östlichen UR besitzen eine hohe Filter- und Pufferkapazität (3,0) (LGRB 2025).

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach “Bodenschutz 23” (LUBW 2011) weisen die Böden eine hohe Wertstufe (3,33) auf. Somit ist von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung zu rechnen. Alle in der Gesamtbewertung genutzten Werte beziehen sich auf die Böden und Bodentypen außerhalb der Siedlungsgrenzen.

### ■ Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist die starke anthropogene Überformung und die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebiets mit bestehender Bebauung und daraus resultierendem Versiegelungsgrad durch Straßen und Gebäude zu nennen.

### ■ Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen führen zu mehr Versiegelungsmöglichkeiten als im bebauten Bestand, was das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Jedoch ist die Lage im Innenbereich mit seiner bereits zulässigen Bebaubarkeit zu berücksichtigen. Betriebsbedingt sind eher weniger Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Gleichzeitig sind auch Festsetzungen getroffen, welche die Auswirkungen auf den Boden mindern und die Versiegelung, teilweise auch in heute bereits versiegelten Bereichen, einschränken. Zum Beispiel werden Grünbereiche gesichert und wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze sind festgesetzt. Unter Beachtung der fachgesetzten Regelungen muss nicht mit der Entstehung besonderer Bodenbelastungen gerechnet werden. Durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einem sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdeten Materialien wird das Risiko des Schadstoffeintrags zudem minimiert.

### ■ Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz innerhalb des Geltungsbereichs für den Umweltbelang Boden wird nach der Arbeitshilfe “Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung” des Umweltministeriums Baden-Württemberg und nach dem Heft “Bodenschutz 24” erstellt. Dabei wird der Zustand des Bodens im Bestand bzw. nach bestehendem Baurecht bewertet und der Zustand des Bodens, der sich durch die Planung ergibt, wird ebenfalls bewertet. Beiden Zuständen wird eine entsprechende Zahl an Ökopunkten zugewiesen, um diese vergleichen zu können. Beispielsweise führt eine

Entsiegelung zur Verbesserung des Zustands, während Versiegelung zu einer Verschlechterung führt.

- wird zur Offenlage ergänzt -

### 4.3 Wasser

#### ■ Bestand

Der UR liegt im hydrogeologischen Großraum "Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär". Der mit Sedimenten gefüllte Oberrhein hat aufgrund der vorkommenden Lockergesteinen, welche Porengrundwasserleiter darstellen, große Grundwasservorkommen (BGR 2015). Die hydrogeologischen Deckschichten bestehen aus Altwasserablagerungen, welche eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit aufweisen (LGRB 2025). Der UR liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es befindet sich kein Fließgewässer innerhalb des UR. Der gesamte Geltungsbereich liegt vor dem hundertjährigen Hochwasser durch den Deich geschützt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

#### ■ Bedeutung und Empfindlichkeit

Innerhalb des UR bestehen keine bedeutenden Grundwasservorkommen, weshalb deren Bedeutung und Empfindlichkeit als gering bewertet werden. In Bezug auf die Ergiebigkeit können örtliche Vorkommen für die Versorgung wichtig sein. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird hauptsächlich als sehr gering bewertet. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit ist jedoch mit einem höheren Risiko für Verschmutzung des Grundwasserkörpers im Plangebiet zu rechnen (LGRB 2025).

#### ■ Vorbelastung

Im Bereich versiegelter und überbauter Flächen ist im Untersuchungsgebiet – durch den Verlust von Infiltrationsflächen und der Minderung der Grundwasserneubildung – eine Vorbelastung vorhanden.

#### ■ Umweltauswirkungen

Durch die Planung können weitere Flächen versiegelt werden, was einen Verlust von Infiltrationsfläche sowie eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bewirkt. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen wird eine gewisse Minderung der Auswirkungen durch Versiegelung bewirkt. Generell muss auf eine sachgerechte Niederschlagswasserentwässerung geachtet werden. Bei

Beachtung des Wasserrechts und fachgerechtem Umgang unter anderem durch ordnungsgemäße Baumaschinen sind durch die Planung mittlere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise soll gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geachtet werden.

#### 4.4 Klima

##### ■ Bestand

Der UR liegt im nördlichen Oberrheingraben. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt in der Stadt Philippsburg 11 °C, bei einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 743 mm (LEL 2025). Die Hauptwindrichtung verläuft den Rhein begleitend, meistens liegt ein Südsüdostwind vor (LUBW 2025).

In den bebauten und versiegelten Bereichen herrscht durch Wärmespeicherung und -abstrahlung ein – gegenüber dem Umland – erhöhtes Temperaturniveau vor. Offenland ist im Geltungsbereich mit wenigen randlichen, kleinflächigen Ausnahmen nicht vorhanden, weshalb im Geltungsbereich selbst keine erhebliche Ausgleichsfunktion für die Bebauung vorhanden ist. Die umgebenden Grün- und Wasserfläche haben eine bioklimatische Bedeutung, da sie dazu beitragen, die angrenzenden Siedlungsbereiche abzukühlen.

##### ■ Bedeutung und Empfindlichkeit

Dem Plangebiet selbst wird aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen keine hohe Bedeutung zugeordnet. Die Empfindlichkeit des UR ist eher als mittel bis hoch eingestuft, da besonders durch weitere Versiegelung von Freiflächen das Potenzial von Überhitzung im UR steigt.

##### ■ Vorbelastung

Vorbelastungen sind im Bereich der bebauten Flächen sowie durch vorhandene Schadstoffemissionen des Verkehrs auf angrenzenden Straßen vorhanden.

##### ■ Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann es (anlagebedingt) zur weiteren Verlust von Freiflächen kommen. Das kann eine erhöhte Erhitzung im Plangebiet bewirken. Durch eine angemessene Eingrünung des Plangebiets können mögliche bioklimatische Auswirkungen, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden planungsrechtlichen Baurechts nach § 34 BauGB, gemindert werden.

Baubedingt kann es zu Staubbildung kommen, die jedoch nur für die Bauphase anhält und mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden kann. Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch zu einer Erhöhung der Luftschadstoffemissionen kommen.

#### 4.5 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

##### ■ Potentielle natürliche Vegetation

Ohne Einfluss des Menschen würde sich nach der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation im UR Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte der Altaue im Bereich der Mäanderzone des Rheins einstellen (LUBW 2025).

##### ■ Bestand - Biotoptypen

Die Erfassung des aktuellen Bestands basiert auf einer Begehung des UR im März 2025 sowie auf Luftbilddauswertungen. Die Klassifizierung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LUBW 2005).

Das Untersuchungsgebiet ist durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Wohnhäuser grenzen direkt an den Straßenraum an, Gärten finden sich nur in den rückwärtigen Bereichen. Bäume (45.10 *Einzelbäume*) befinden sich in privaten Gärten (60.60 *Hausgarten*) als Teil dieses Biotoptyps, im öffentlichen Straßenraum (Hauptstraße) sowie auf Plätzen wie z.B. dem Kirchplatz. Als Biotoptypen sind hauptsächlich Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen vorzufinden, nämlich 60.10 "*Von Bauwerken bestandene Fläche*", 60.20 "*Straße, Weg oder Platz*", 60.21 "*Völlig versiegelte Straße oder Platz*", 60.22 "*Gepflasterte Straße oder Platz*" sowie 60.60 "*Garten*".

Bei den "*von Bauwerken bestandenen Flächen*" (60.10) handelt es sich um Wohnhäuser, die Kirche etc. Bei dem Biotoptyp 60.20 "*Straße, Weg oder Platz*" handelt es sich um Nebenwege oder private, versiegelte Flächen, deren Versiegelungsgrad unbestimmt ist. In den Biotoptyp 60.21 "*völlig versiegelte Straße oder Platz*" fallen hauptsächlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, während unter 60.22 "*Gepflasterte Straße oder Platz*" größere Plätze wie z.B. der Kirchplatz zusammengefasst werden. Unter 60.60 "*Garten*" fallen die meist rückseitig gelegenen privaten Hausgärten, meist ausgeführt als Zier- oder Nutzgarten, oft mit Zierrasen, manchmal auch mit Baumbestand.

### ■ Bestand - Tiere

Im Juli 2025 wurde eine faunistische Übersichtsbegehung des Plangebiets sowie von Randstrukturen durchgeführt. Dabei wurde auf Habitatstrukturen und artenspezifische Lebensraumanforderungen geachtet. Die Ergebnisse sind im Fachbeitrag Artenschutz – Potentialabschätzung dargelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Rheinsheim" umfasst im Schwerpunkt bebautes Gelände, versiegelte Flächen und Hausgärten. Zudem sind Obstwiesen, Grünflächen und Ruderalvegetation betroffen.

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und quasi vollständig umgesetzt, die Aufstellung dient im Wesentlichen der Ordnung und Regelung der Bestände bei Umstrukturierung und Nachverdichtung.

Bestehende Habitate befinden sich hauptsächlich in Gärten und auf bisher unversiegelten Flächen. Dort ist mit Strukturreichtum und Versteckmöglichkeiten zu rechnen. Als mindernder Faktor wird angenommen, dass innerorts ein hoher Prädationsdruck durch Hauskatzen und Hunde besteht sowie eine gewisse Störungstoleranz bei allen anwesenden Individuen besteht. Der Fachbeitrag geht davon aus, dass Eingriffe in bereits bebaute Grundstücke mittelfristig nicht abzusehen sind. Eine Eingriffsbewertung auf Basis einer jetzt stattfindenden Kartierung kann somit die Situation für mittel- bis langfristig relevante Vorhaben im Geltungsbereich nicht stattfinden. Dementsprechend sollten die erforderlichen Erfassungen im zeitlichen Zusammenhang mit den geplanten Eingriffen stehen und entsprechend im Rahmen des Bauantrags auf Basis der festgestellten Potenziale durchgeführt werden.

Da die Flächen Lebensraumpotenzial für Fledermäuse, Vögel und Reptilien bieten, kann es hier zu möglichen Beeinträchtigungen während Baumaßnahmen kommen. Das Gutachten geht davon aus, dass durch die bereits nahezu vollständige Bebauung des Gebiets und der Tatsache, dass es sich um den Ortskern der Gemeinde handelt, bauliche Eingriffe über einen langen Zeitraum gestreckt auftreten werden. Hierzu sind faunistische Erfassungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zielführend, da nicht klar ist, an welcher Stelle zu welcher Zeit Eingriffe erfolgen werden. Dementsprechend wird gutachterlich empfohlen, Erfassungen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien im Rahmen des Bauantrags bei vorliegendem Potenzial nach den Vorgaben der Methodenstandards aus Albrecht et al. (2014) vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zum entsprechenden Zeitpunkt ausschließen zu können und jeweils angemessene Maßnahmen zu entwickeln, wenn die konkreten Eingriffe bekannt sind.

Ergänzend sind in den Festsetzungen in Ergänzung / Konkretion des generell geltenden Artenschutzrechts für die späteren Bauverfahren und genehmigungsfreien Vorhaben Schutz- und Fördermaßnahmen für die Fauna im Ortskern vorgesehen (vgl. Kap. .

### ■ Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, welche die einzelnen Biotoptypen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen. Die Bewertung der Biotoptypen wird nach dem Bewertungsverfahren der baden-württembergischen Ökokontoverordnung von 2010 durchgeführt, um aufgrund der Eingriffe in den Boden durch Versiegelung eine schutzgutübergreifende Berechnung zu ermöglichen. Nach dieser Verordnung erfolgt die Bewertung der Biotoptypen ausschließlich aus naturschutzfachlicher Sicht, ohne Berücksichtigung von z. B. kultur- oder nutzungshistorischer Bedeutung des Biotoptyps.

Die wesentlichen Bewertungskriterien sind hierbei

- ▶ Naturnähe
- ▶ Bedeutung für gefährdete Arten und
- ▶ Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart.

Die naturschutzfachliche Bedeutung ist entsprechend der Wertstufe der Basisbewertung aufgrund des Grundwertes der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LUBW 2005) aufgeführt.

Im Geltungsbereich treten im Bestand die folgenden Biotoptypen auf:



<b>Biotoptyp</b>		<b>Biotopwert</b> (Punkte/m <sup>2</sup> o. St.)	<b>naturschutzfachliche</b> <b>Bedeutung</b>	<b>Empfindlichkeit</b>
<b>Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume</b>				
45.10	Einzelbäume	8	M	M
<b>Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen</b>				
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	SG	SG
60.20	Straße, Wege oder Platz	1	SG	SG
60.21	Völlig versiegelte Straße, Wege oder Platz	1	SG	SG
60.22	Weg mit wassergebundenen Decke, Kies oder Schotter	2	SG	SG
60.60	Garten	6	G	G

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

Die Biotoptypen im Geltungsbereich besitzen eine überwiegend geringe bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung und Empfindlichkeit, abgesehen von den Bäumen, welche eine mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit besitzen.

#### ■ Vorbelastung

Als Vorbelastung ist die Bebauung sowie anthropogene Nutzung zu nennen.

#### ■ Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen führen zu teilweise mehr Versiegelungsmöglichkeiten, was das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beeinträchtigt. Hier kommt es bau- und betriebsbedingt zu größeren Eingriffen. Baubedingt wird kein zusätzlicher Biotopverlust außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bewirkt, da die Baustelleneinrichtungsflächen alle innerhalb des Geltungsbereichs oder auf den bereits bestehenden Verkehrswegen realisiert werden müssen. Die zum Erhalt vorgesehene Vegetation darf dabei nicht beschädigt werden und ist daher bei Baumaßnahmen zu schützen. Durch die Bautätigkeiten sind Störungen der Fauna (durch Lärm, Erschütterungen, Staub, optische Störungen usw.) zu erwarten. Diese sind jedoch nur temporär, so dass keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Betriebsbedingt sind geringfügige Störungen von Tierlebensräumen (z.B. Lärm, optische Störungen) durch die zukünftige Entwicklung des Gebiets zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung, den Erkenntnissen des Artenschutzgutachtens und den

getroffenen Maßnahmen, sind die zu erwartenden betriebsbedingten Auswirkungen der Planung als gering zu bewerten bzw. nicht erheblich höher als bisher zulässig eingestuft.

#### ■ Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz erfolgt nach der baden-württembergischen Ökokonto-Verordnung von 2010. Dabei wird der Zustand der Biotoptypen gemäß Plan 1 in Ökopunkten bewertet und mit dem Zustand, der sich durch die Planung ergibt, verglichen, wobei die Bäume in den Privatgärten Teil des Biotoptyps Hausgarten sind. Wegfall höherwertiger Biotope (wie in diesem Fall z.B. Garten oder Einzelbäume) bedeutet eine Verschlechterung der Bilanz. Ein Aufwertung ergibt sich durch die Aufwertung von Biotoptypen in höherwertige Biotoptypen, z.B. Entwicklung von Fettwiesen.

- wird zur Offenlage ergänzt -

### 4.6 Menschen und deren Gesundheit

#### ■ Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Siedlungsbereich Rheinsheims und wird als Wohngebiet genutzt. Bei den Freiflächen im Geltungsbereich handelt es sich fast ausschließlich um an die anschließende Gärten. Die Erholungsnutzung beschränkt sich somit auf die Privatgärten, die den Besitzern und ggf. Anwohnern zu Verfügung stehen. Ergänzend kann beispielsweise ein gut gestalteter Kirchplatz eine Erholungswirkung entfalten.

#### ■ Bedeutung und Empfindlichkeit

Den Wohngebäuden mit ihren Außenanlagen kommt aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung eine hohe Bedeutung als Aufenthaltsort für den Menschen zu. Die Gärten im UR besitzen nur eine geringe Bedeutung für die wohngebietsbezogene Erholungsnutzung, da sie nicht frei zugänglich sind und nur wenigen Menschen zur Verfügung stehen. Die Flächen im Geltungsbereich sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung als empfindlich gegenüber einer weiteren Verdichtung zu bewerten, da die bisherige Wohnumfeldsituation hierdurch verändert und die Wohnqualität verschlechtert werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit nicht in einem Achtungsabstand eines Betriebsbereiches nach Störfall-Verordnung. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben.

### ■ Vorbelastung

Als Vorbelastung der Fläche ist die Lage des Plangebiets, die bestehende Versiegelung durch Gebäude und Straßen zu nennen. Lärmtechnisch gibt es eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm, im Süden liegt angrenzend Gewerbe.

Die Erholungsnutzung der Freiflächen im Untersuchungsgebiet ist, da es sich überwiegend um Privatgärten handelt, eingeschränkt.

### ■ Umweltauswirkungen

Baubedingt kann es zu negativen Auswirkungen (Baulärm, Staubbildung) kommen, die jedoch nur temporär sind. Anlagebedingt werden durch die Planung die privat zugänglichen Erholungsflächen teilweise beansprucht. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die bestehenden und angrenzenden Nutzungen ist nicht mit signifikanten Veränderungen im Hinblick auf betriebsbedingte Schall- und Schadstoffimmissionen zu rechnen. Insgesamt werden durch die Planung geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen und deren Gesundheit bewirkt.

## 4.7 Landschaft

### ■ Bestand

Der UR liegt in dem Naturraum der "Nördlichen Oberrhein-Niederung" in der Großlandschaft "Nördliches Oberrhein-Tiefland" (LUBW 2025). Der UR ist von den bestehenden Wohngebäuden mit angrenzenden Gartenstrukturen geprägt. Die Grundstücke sind meist recht länglich, mit dem Haupthaus direkt an der Straße und einer Scheune oder mehreren Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich ehe sich ein Garten anschließt. Diese Besonderheit soll erhalten werden.

Einzelbäume, gerade in den Straßenzügen, und die Gartenbereiche, insbesondere jene mit Bäumen, dienen einem grünen Ortsbild. Eine durchgängige Ortsrandeingrünung besteht nicht. Umgeben ist der UR von weiterer Bebauung, Wald, drei Seen sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen.

### ■ Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einer bestehenden Siedlungsstruktur ist der Erhalt der Offenflächen bzw. Privatgärten sowie der Einzelbäume, die den Bereich gleichermaßen charakterisieren und ein positives Ortsbild schaffen, von Bedeutung. Den o.g. Strukturen mit hoher Bedeutung wird eine hohe

Empfindlichkeit beigemessen, da der Verlust dieser Bestände zu einem Verlust landschaftsbildprägender Grünstrukturen führt und das Ortsbild des Wohngebietes nachteilig verändern würde. Insgesamt ist die Bedeutung für das Landschaftsbild aber gering, da der Ort bereits besteht und es sich vorwiegend um bestehende innerörtliche Siedlungsflächen handelt.

#### ■ Vorbelastung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in Ortslage ist das Landschafts-/Ortsbild durch die entsprechenden Nutzungen (Wohnbebauung und Gärten) geprägt. Eine besondere Vorbelastung besteht darüber hinaus nicht.

#### ■ Umweltauswirkungen

Betriebs-, anlage- und baubedingt sind keine Landschaftsbildveränderungen mit weitreichender Fernwirkung zu erwarten. Mit der Aufstellung wird der vorhandene Gebietscharakter mit einem hohen Begrünungsanteil und den ortsbildprägenden Charakteristika im Gebiet auf den häufig großen Grundstücken mit großzügigen rückwärtigen Privatgärten erhalten und planungsrechtlich gesichert. Als Mittel dazu sind Pflanzgebote und -erhaltungsfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Erhalt des baulichen Gebietscharakters (Dachform, Bauweise, Einfriedungen, etc.) getroffen. Die Anpflanzungen und Begrünungen wirken sich dabei positiv auf das Ortsbild aus.

### 4.8 Kultur- und Sachgüter

#### ■ Bestand

Innerhalb der Ortslage befinden sich mehrere Gebäude mit Denkmalschutz bzw. schutzwürdigem Status. Diese sind jedoch gesetzlich zu erhalten und werden vom Bebauungsplan nicht weiter berührt als vom bestehenden Planungsrecht.

#### ■ Umweltauswirkungen

Für die betroffenen Gebäude gilt der jeweilige Bestandsschutz. Es gibt keine relevanten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut. Sollten bei Erdarbeiten bis dahin unbekannte Funde oder Befunde zutage kommen, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle wird bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand gehalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

#### 4.9 Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Umweltbelangen, innerhalb von Umweltbelangen (zwischen und innerhalb von Funktionen und Kriterien von Umweltbelangen) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Die Berücksichtigung der bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen erfolgt in den Kapiteln zu den einzelnen Umweltbelangen im Zusammenhang mit der Beschreibung und Beurteilung der jeweiligen Funktionen.

Ökosystemtypen/-komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, kommen im Plangebiet nicht vor. Insofern sind hier keine Bereiche mit besonderer Empfindlichkeit bezüglich der Wechselwirkungen vorhanden und es findet keine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen statt. Die Folgeauswirkungen werden, sofern sie erkennbar und relevant sind, jeweils im Rahmen der belangbezogenen Beschreibung der Auswirkungen benannt.

### 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bebauungsplanung zielt auf die Verhinderung einer ungeordneten oder zu starken Nachverdichtung ab. Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz bestehen kann, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung auszuführen. Dem wirkt die Planung entgegen. Bei Nichtdurchführung der Planung lässt die Möglichkeit derartiger Bauvorhaben befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB in Verbindung mit nicht geordneten Freistellungen zur Förderung von Wohnbebauung durch wenig reglementierte Erweiterungen und Anbauten eine zu starke bauliche Verdichtung und eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt. Der bestehende Grünanteil und zumindest mittelfristig auch der Baumbestand im Geltungsbereich droht dadurch deutlich verringert bzw. weiter zergliedert zu werden, was die Wohnqualität verschlechtern würde und kleinklimatisch nachteilig wäre.

## 6. Ermittlung von Eingriffen

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Bestandsplans (Plan 1), unter flankierender Berücksichtigung bestehender baurechtlicher Zulässigkeiten nach § 34 BauGB, im Vergleich mit den geplanten Baurechten.

In Kapitel 4 wurden bereits die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter genannt. Damit sind auch bereits naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen bekannt, die zur Offenlage nach Bilanzierung erneut bewertet und bei Bedarf ausgeglichen werden.

Um den gesetzlichen Regelungen, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden, nachzukommen, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bereits entwickelt und in den Festsetzungen berücksichtigt (vgl. Kapitel 7).

## 7. Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen sowie zur ökologischen Qualitätssicherung sind entsprechende Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, zum einen hinsichtlich Bepflanzungen:

- ▶ Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und der Stellplätze als Garten auszubilden.
- ▶ Der zeichnerisch zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze festgesetzte 'Garten' (Vorgarten) muss mindestens zur Hälfte der Fläche als Hausgarten ausgebildet werden; im Vorgarten sind Gebäude und vor dem Vorderhaus Stellplätze unzulässig.
- ▶ Die sonstigen Flächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' sind als Hausgarten festgesetzt mit je Grundstück maximal einem höchstens 15 m<sup>2</sup> großen Nebengebäude.
- ▶ Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung anzupflanzen oder zu erhalten.
- ▶ Dachflächen mit 0°- 10° Dachneigung sind als Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht (bei unterirdischen Gebäudeteilen mit mind. 50 cm Substratschicht) auszubilden.

- ▶ Die anzupflanzenden oder zu ersetzenden Bäume müssen als standortgerechte, heimische Hochstamm-Laubbäume mit mind. 16 cm Stammumfang (StU) fachgerecht mit ausreichendem Wurzelraum angepflanzt werden.
- ▶ Die festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Des Weiteren werden sonstige umweltfachlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan verankert:

- ▶ Neue Pkw-Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit versickerungsfähigen Belägen mit Begrünung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau herzustellen, ggf. ergänzt um Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

Schließlich werden die folgenden artenschutzrechtlicher Schutz- und Fördermaßnahmen im Bebauungsplan verankert:

- ▶ Abbruch-, Erd- und Bauarbeiten sowie die Herrichtung von Baustellen-einrichtungsflächen dürfen nur unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen, vorgenommen werden. Im Falle einer Betroffenheit sind rechtzeitig die notwendigen Schutz- und (ggf. vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten, Vergrämung aus dem Baufeld, Eidechsenzaun) fachgerecht umzusetzen.
- ▶ Rodungen und Gehölzrückschnitte dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel durchgeführt werden (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).
- ▶ Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten und nicht in die freie Landschaft vorzusehen.
- ▶ Bei Neubauten sind auf dem Grundstück mindestens zwei zusätzliche Nisthilfen für Vögel (z.B. Nistkasten) oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (z.B. Fledermauskasten, Fledermaussteine am Neubau) als Fördermaßnahme vorzusehen.
- ▶ Die Anlage von Bereichen zur Förderung von Insekten (z.B. durch entsprechende Blütenpflanzen) wird empfohlen.

Auf den allgemein zu beachtenden Schutz des Mutterbodens nach § 201 BauGB wird hingewiesen.

## 8. Nachweis der Kompensation

- wird zur Offenlage ergänzt -

## 9. Betroffenheit von Schutzgebieten und geschützten Biotopen

Die Ortslage vergrößert sich aufgrund der Planung nicht, weshalb keine Betroffenheit der umliegenden Schutzgebiete entsteht.

Das Naturdenkmal "Nussbaum in der Baumgasse" (Schutzgebiets-Nr. 82150660003) auf em Flurstück 247 ist gesetzlich geschützt und auch mit der Bebauungsplanung zu erhalten.

## 10. Vermeidung von Emissionen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Aufgrund der Planung findet keine erhebliche Erhöhung der Emissionen oder erhebliche Verschlechterung der Luftqualität statt. Denn die Planung setzt in Form einer Innenentwicklung ein bestandsorientierte Wohn- und Mischgebiete bzw. Flächen für den Gemeinbedarf fest. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, die sich im Wesentlichen am Bestand orientiert. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine Erhöhung der Schadstoffbelastung über das bisher nach § 34 BauGB bisher zulässige sind daher mit der Planung nicht zu erwarten. Zusätzlich dient die Reinigungswirkung von Gehölzpflanzen dem Schutz der Luftqualität im Gebiet.

## 11. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie keine spezifischen Festsetzungen vor. Die Nutzung von Solarenergie durch Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen ist möglich und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und der sparsame Umgang bzw. die effiziente Nutzung von Energie, der zudem auch fachgesetzlich bereits geregelt ist, wird damit durch das bestehende und zukünftige Planungsrecht nicht ausgeschlossen.



Die vorliegende bestandsorientierte Innenentwicklung im Geltungsbereich ist eine ressourcenschonende Form der Stadtentwicklung. Die energetischen Anforderungen an Wärme-, Kälte- und Energiebedarf der Neubauten werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt. Durch den zwischenzeitlich gestiegenen energetischen Baustandard ist damit zu rechnen, dass sich die Energieeffizienz im Gebiet mittelfristig erhöht.

## **12. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die bestandsorientierte Planung, die im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiete beinhaltet, werden keine problematischen Abfälle oder Abwässer erwartet.

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden.

Es wird ein bestehendes Gebiet überplant. Das Gebiet ist bereits an die öffentliche Kanalisation der Stadt Philippsburg angeschlossen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist damit gewährleistet.

Die Entsorgung von Abfällen ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls grundsätzlich gewährleistet.

## **13. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine besondere Betroffenheit durch Störfallbetriebe im Sinne der Seveso II-Richtlinie liegt im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld nicht vor, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet mit überwiegend Wohnnutzungen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen Risiken für die Umgebung nicht erwarten. Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen und Risiken durch die Planung sind demnach nicht erkennbar.

Neben der Hitze nehmen durch den Klimawandel allgemein auch Hochwassergefahren (besonders durch die Nähe zum Rhein) bzw. Starkregenereignisse tendenziell zu. Die Sicherung von Freiflächen, die Begrenzung der Versiegelung in Verbindung mit der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und Dachbegrünung leisten einen Beitrag zur Abflussverzögerung und lokalen Versickerung von Wasser. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist aufgrund der Lage im Hochwassrisikogebiet bei Katastrophenhochwasser zu achten.

Bzgl. des Risikos zunehmender Windgeschwindigkeiten kann die durchlässige offene Bauweise im kompakten Siedlungskörper einen Beitrag leisten; insgesamt ändert sich die Anfälligkeit gegenüber Sturm durch die bestandsorientierte Planung nur unwesentlich.

## **14. Kumulation**

Die Planung stellt insgesamt keinen zusätzlichen Eingriff dar und beinhaltet im Wesentlichen nicht störendes allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet mit Versiegelungsbegrenzung. Die vielfältigen Gartenbereiche stellen einen wichtigen Lebensraum im Quartier dar. Daher werden diese mit der Planung geschützt. Derzeit liegen für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes keine konkreten Planungen für Siedlungserweiterungen vor. Eine problematische Kumulation erheblicher Umweltauswirkungen lässt die Planung daher nicht erwarten.

## **15. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinde/Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## 16. Planungsalternativen

Die Fläche des geplanten Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist bereits bebaut. Somit bedeutet die Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderung der Flächennutzung. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des Gebietscharakters und den Rahmen für städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen vorzugeben. Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Prüfung grundsätzlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

## 17. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

– wird zur Offenlage ergänzt –

## 18. Literaturverzeichnis

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe – BGR (2015):  
Hydrogeologische Raumgliederung von Deutschland. Online unter:

[https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hyraum/hyraum\\_projektbeschr.html](https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hyraum/hyraum_projektbeschr.html)

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB 2025): Kartenviewer

LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM (LEL 2025):  
Klimadaten in den Gemeinden Baden-Württembergs – Niederschläge und Temperatur im Jahresmittel. Online unter:

[https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online\\_Kartendienst\\_extern/Karten/92411/](https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/92411/)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren, Bodenschutz 23 - Karlsruhe

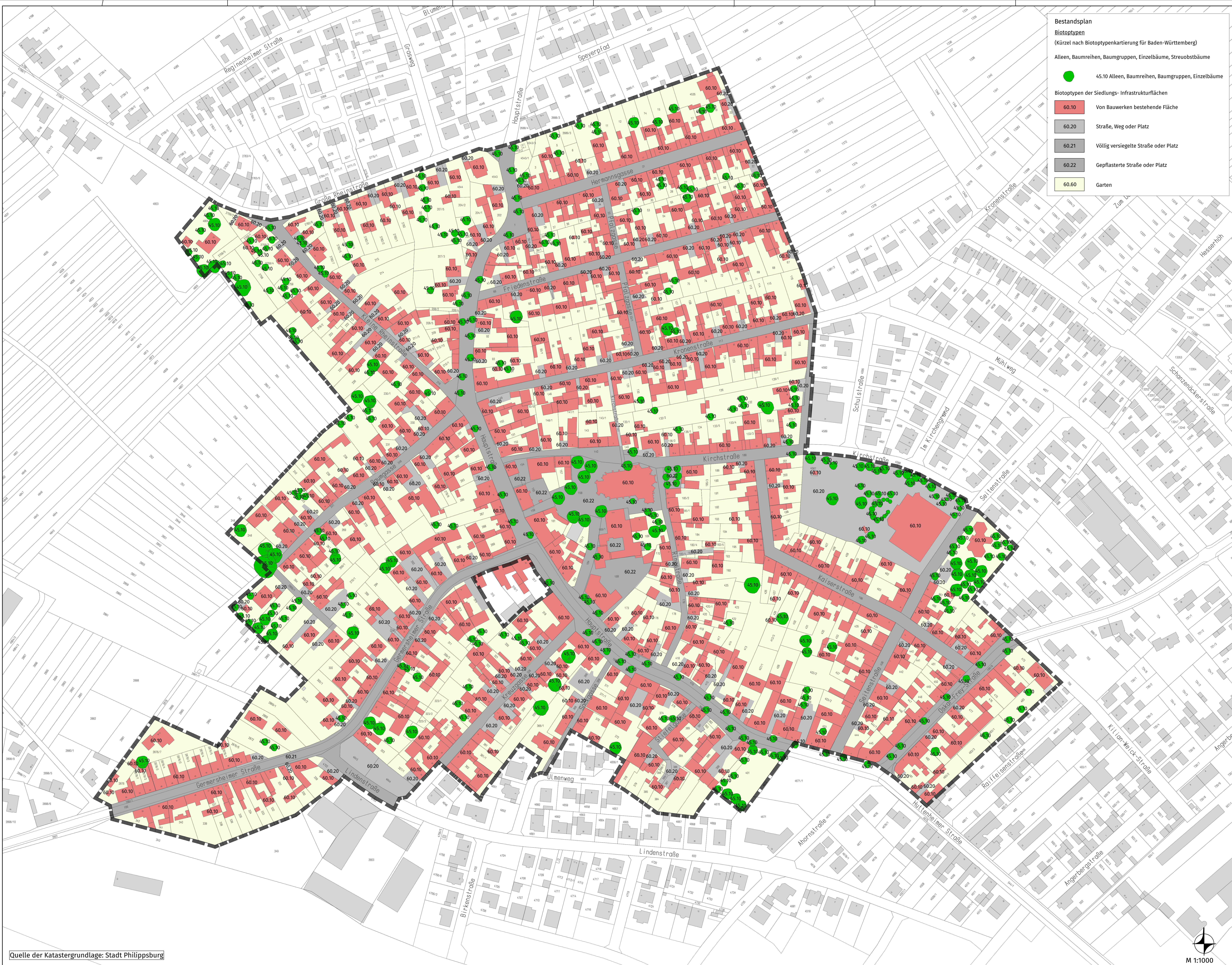
LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010): Arten, Biotope, Landschaft: Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2025): Daten- und Kartendienst der LUBW

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LFU 2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Abgestimmte Fassung

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.  
Karlsruhe





Bestandsplan

Biotypen

(Kürzel nach Biotypenkartierung für Baden-Württemberg)

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, Streuobstbäume

45.10 Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume

Biotypen der Siedlungs- Infrastrukturf lächen

60.10

Von Bauwerken bestehende Fläche

60.20

Straße, Weg oder Platz

60.21

Völlig versiegelte Straße oder Platz

60.22

Gepflasterte Straße oder Platz

60.60

Garten

Quelle der Katastergrundlage: Stadt Philippsburg

Stadt Philippsburg - "Ortskern Rheinsheim" - Bestandsplan Biotypen, M 1:1.000

23.12.20 © P&L, Umwelt, v.L. Karlsruhe, 16.07.2025



M 1:1000

MODUS CONSULT

H/B = 841 / 1065 (0.90m²)

Allplan 2023





# Teil C - 1 Kenndaten der Planung





## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	182.500
Mischgebiet (MI)	49.870
Flächen für den Gemeinbedarf	17.900
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, 'Mischverkehrsfläche' und 'Parkplatz'	37.550
'Kirchplatz' und 'Fußgängerbereich'	4.125
<b>Summe</b>	<b>291.945</b>



# Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil C - 3 Städtebauliches Konzept



# Teil C - 4 Fachbeitrag Artenschutz

