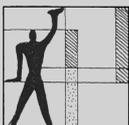
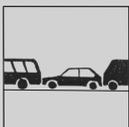


Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan

## “Freyersee”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe  
Mai 2012

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Stadt Philippsburg**

# **Bebauungsplan**

## **“Freyersee”**

**- Fassung zur Satzung -**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg  
im Mai 2012

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke
- A - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Zusammenfassende Erklärung

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeuten:

SO (Sondergebiet)

´Freibad´ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung ´Freibad´.

Im SO ´Freibad´ sind Freibadnutzungen zulässig. Diese können insbesondere Freibadgebäude, Schwimmbecken, einen Strand am Freyensee, Liegewiesen und Wege umfassen. Im Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck ´Gastronomie´ sind Freibadnutzungen und eine von der Freibadnutzung unabhängige Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

SO (Sondergebiet)

´Camping´ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung ´Camping´.

Im SO ´Camping´ sind Campingplatz-, Wochenendplatz- und Zeltplatznutzungen zulässig. Hierzu gehören auch max. drei Sanitärgebäude und max. ein Empfangsgebäude.

Im Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck ´Wohngebäude´ ist ein dem SO ´Camping´ zugeordnetes Wohngebäude zulässig, das auch die Platzverwaltung beinhalten darf.

SO (Sondergebiet)

´Anglerheim´ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung ´Anglerheim´.

Im SO ´Anglerheim´ ist die Nutzung Anglerheim mit Freibereichen zulässig. Gastronomie mit Außenbewirtschaftung ist im Zusammenhang mit dem Anglerheim zulässig.

SO (Sondergebiet)

´Bootsanlegestelle´ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung ´Bootsanlegestelle´.

Im SO ´Bootsanlegestelle´ sind die Nutzungen Bootsanlegestelle und Bootshaus mit Freibereichen zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl im SO beträgt 0,4 als Höchstmaß.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet sind die Traufhöhen, Firsthöhen und Oberkanten baulicher Anlagen gemäß den Planeinschriften der Planzeichnung festgesetzt.

Im SO 'Camping' dürfen abweichend von der dort zeichnerisch festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen Sanitär- bzw. Empfangsgebäude eine maximale Traufhöhe von 3,5 m und eine maximale Firsthöhe von 5 m haben.

In der überbaubaren Grundstücksfläche des SO 'Freibad' kann abweichend von der dort zeichnerisch festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise ein 5 m-Sprungturm (und kleiner) zugelassen werden, wenn dessen Oberkante niedriger als das Freibadhauptgebäude ist.

Die Höhen baulicher Anlagen werden senkrecht zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Unterer Bezugspunkt ist der nächste Punkt des gewachsenen Geländes an der Außenwand. Oberer Bezugspunkt ist bei der Ermittlung der Traufhöhe der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Abschluss der traufseitigen Außenwand, bei der Ermittlung der Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand, sowie bei der Ermittlung der Oberkante der baulichen Anlagen die Oberkante der baulichen Anlagen.

## **1.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

In den Sondergebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In der Wasserfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Becken' darf das Becken an seinen Rändern auch baulich eingefasst sein, wenn der Wasseraustausch mit dem See gewährleistet bleibt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete sind Gebäude nicht zulässig.

#### **1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im SO 'Freibad' können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie keine Gebäude und untergeordnet sind, ihre Höhe max. 3 m beträgt, zum Freyersee der Gewässerabstand von 10 m eingehalten ist und sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Im SO 'Camping' sind im Bereich ohne die besondere Zweckbestimmung 'Wohngebäude' maximal 10 Stellplätze für Besucher oder Personal und ansonsten Stellplätze nur als Teil von Standplätzen zulässig.

#### **1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung sind eine öffentliche Verkehrsfläche und eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkfläche' festgesetzt.

In diesen Verkehrsflächen sind auch Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen zulässig.

#### **1.6 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

In der Planzeichnung sind Wasserflächen festgesetzt. In diesen sind Flachwasserzonen und für die Regelung des Wasserzu- und -abflusses notwendige Anlagen zulässig.

Die Nutzung des Sees als Freibad-Schwimmbereich ist innerhalb der Wasserflächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Schwimmbereich' zulässig. Ein baulich gefasstes Schwimmbecken in einer festgesetzten Wasserfläche ist nur in der Wasserfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Becken', nicht überdacht und mit einer Grundfläche von max. 2000 m<sup>2</sup> zulässig.

In der Wasserfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Laichgebiet' ist ein Laichgebiet für Fische festgesetzt.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind ein Pumpwerk und Uferbereiche zulässig.

### **1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Biotop' ist der Biotopschutz zu beachten.

In der öffentlichen Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Gehölze' sind Bäume und Sträucher festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Baumreihe' sind jeweils eine Baumreihe und Ruderalvegetation festgesetzt.

In der öffentlichen Grünflächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Bäume' sind drei Bäume festgesetzt.

### **1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.8.1 Erhaltungsvorgaben**

Bestehende Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Für alle Ersatzpflanzungen gelten die 'allgemeinen Vorgaben für Pflanzungen' (Abschnitt 1.8.3). Der Versiegelungsgrad auf den jeweiligen Grundstücken darf gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck 'Erweiterungsfläche' im SO 'Camping'.

Der naturschutzrechtliche Biotopschutz und die das Plangebiet betreffenden Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten (vgl. Hinweise) sind zu beachten. Die Bestimmungen der aktuellen Naturschutzgesetzgebung bleiben von den Erhaltungsvorgaben unberührt.

In den öffentlichen Grünflächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Biotop' sind die naturnahe Ufervegetation und deren ungestörte Habitatfunktion dauerhaft zu erhalten. Störungen der Biotope sind – zur Erhaltung der Habitatfunktion – nicht zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Gehölze' ist der bestehende Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch standortheimische Gehölzanpflanzungen zu ersetzen. Die Pflege erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

In den öffentlichen Grünflächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Baumreihe' ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch standortheimische Baumanpflanzungen zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Bäume' und die drei öffentlichen Grünflächen ohne zeichnerisch festgesetzten besonderen Nutzungszweck sind gärtnerisch zu pflegen. In ihnen sind die vorhandenen Bäume an der festgesetzten Parkfläche zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist eine extensive Pflege oder natürliche Sukzession zugelassen.

Das bestehende Uferschilfröhricht am SO 'Anglerheim' ist dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandenen fünf Bäume am südlichen Rand des Bereiches des SO 'Camping' mit dem besonderen Nutzungszweck 'Erweiterungsfläche' sind zu erhalten oder durch Gehölzneupflanzungen zu ersetzen.

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkfläche' sind die bestehenden Bäume zu erhalten oder durch Neupflanzungen zu ersetzen.

In der Wasserfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Laichgebiet' ist die Angelnutzung nicht zulässig.

### **1.8.2 Bepflanzungen der Sondergebiete**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete und die überbaubaren Grundstücksflächen des SO 'Camping' mit Ausnahme der Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck 'Wohnen' sind durch vorhandene oder neue Baumpflanzungen zu durchgrünen.

Die nicht überbauten Flächen der Sondergebiete müssen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden bzw. sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### **1.8.3 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Für alle Neuanpflanzungen gelten die folgenden allgemeinen Vorgaben für Pflanzungen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, jeweils in der Qualität 3 x v. mDb zu pflanzen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v., Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

Die Arten für Gehölzpflanzungen sind passend zu den standörtlichen Gegebenheiten und dem Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation zu wählen. Bei der Artenauswahl von Gehölzpflanzungen ist die Pflanzliste (s. Kapitel A-4 Hinweise) zu beachten.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und sind entsprechend den Festsetzungen zu erhalten.

### **1.8.4 Wasserdurchlässige Materialien**

Stellplätze auf im Bestand nicht vollversiegelten Flächen sind mit wasserdurchlässigen und begrüntem Belägen herzustellen.

### **1.8.5 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

### **1.8.6 Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Die Durchführung eventueller Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in den Monaten Oktober bis Februar) erfolgen.

### **1.8.7 Leuchtmittel**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung oder in den öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt werden.

### **1.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Dem Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck 'Erweiterungsfläche' im SO 'Camping' ist die Kompensationsmaßnahme "Entwicklung von Pfeifengraswiesen am Bruchgraben, westlich Baggersee Hebel" gemäß dem Umweltbericht (Kap. 12 und Anhang 2, Lageplan) auf einem 850 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 913 der südlichen Gemarkung von Philippsburg auf einer bis vor ca. 10 Jahren als Grünland genutzten Fläche zugeordnet.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

### **2.1 Materialien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten, erd-farbenen Tönen (z.B. rotbraun, schiefergrau, anthrazit) oder als Dachbegrünung zulässig. Glasierte und reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Für die farbliche Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im SO zulässig. Für jede Nutzung ist nur eine untergeordnete Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> und die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Im SO 'Freibad' mit dem besonderen Nutzungszweck 'Gastronomie' darf diese Fläche durch die bestehende Werbeanlage überschritten werden. Eine Erneuerung dieser Werbeanlage kann bis zur bisherigen Größe ausnahmsweise zugelassen werden.

Im räumlichen Geltungsbereich sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist - sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungverträglich zu mindern.

### **2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedigungen darf das Maß von 2,00 m nicht übersteigen, gemessen ab Oberkante des fertigen Geländes.

Zulässig sind offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht-, Gitter- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken.

### **2.4 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke**

### **Baugrund**

#### **Geotechnik**

Nach der vorläufigen Geologischen Karte bilden im Plangebiet künstliche Aufschüttungen größerer Mächtigkeit und quartäre Flussbett- bzw. Auensedimente (meist Sand, Kies und Schluff, z. T. auch Ton und Torf) der älteren Mäandersysteme des Rheins mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Allgemein ist in der Rheinniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Auffüllungen und quartäre Flussbett- bzw. Auensedimente können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

#### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

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

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen 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.

Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die 'Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial' und die 'Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg' zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das

den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

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

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

### **Hochwasser**

Nach den im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Fläche. Bei einem Versagen der Deiche während eines 100-jährlichen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 4,0 m zu rechnen.

### **Grundwasser und Gewässerschutz**

Bei Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltungen (Pumpwerke) ausgeglichen werden. Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.05.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 angegebenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten, d.h. eine Höhe von mind. 96,5 m ü.NN aufweisen. Die Sohlenhöhen sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen. Entschädigungsforderungen aufgrund von Kellervernässungen könnten abgelehnt werden.

Am Rand des Planungsgebiets befindet sich die Grundwassermessstellen 7511/527-2 in der Straße "Am Starenfang" und 103/257-2 Söternstraße. Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasseranfall zu erwarten. An der Grundwassermessstelle 103/257-2 GWM 1605A, Philippsburg wurde im Jahr 1952 ein maximaler Grundwasserstand von 97,61 m ü.NN gemessen. Der höchste Grundwasserstand der letzten 20 Jahre wurde im Jahr 2003 gemessen (97,27 m ü.NN).

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Errichten von Bauten oder sonstigen Anlagen, die die ökologische Funktion eines Gewässers beeinträchtigen können, ist nach § 76 Wassergesetz Baden-Württemberg genehmigungspflichtig.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

## Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach LFU (2002) stehen zur Auswahl:

### Bäume:

Esche (*Fraxinus excelsior*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Stieleiche (*Quercus robur*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Grau-Erle (*Alnus incana*), Silber-Weide (*Salix alba*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

### Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Holunder (*Sambucus nigra*), Echter Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilde Weinrebe (*Vitis sylvestris*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), Purpurweide (*Salix purpurea*)

### Obstbäume:

#### Regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume

#### Bäume im Bereich befestigter Flächen:

Im Bereich befestigter Flächen sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, und in der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 2006" hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden.

Bei Anlage von Grünflächen wird die Verwendung von artenreichem Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG und eine extensive Pflege empfohlen.

Für eine fachgerechte Anpflanzung und Pflege von Bepflanzungen sind alle Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten.

### **Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.

### **Rechtsverordnung Freyersee**

Auf die "Rechtsverordnung der Stadt Philippsburg über die Benutzung des  
- Freyersees auf Gemarkung Philippsburg,  
- Baggersees Balkert auf Gemarkung Rheinsheim,  
- Baggersees Brecht auf Gemarkung Huttenheim"  
vom 01.06.2007 wird hingewiesen.

### **Natura 2000-Gebiete**

Der Freyersee sowie weite Teile seines Ufers befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes "Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim" (6716-341). Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind gemäß § 33 BNatSchG unzulässig.

### **Geschützte Biotopstrukturen**

Die Uferstrukturen am Freyersee (Gehölze, Schilfbestände) sind überwiegend nach § 30 BNatSchG geschützt, d.h. jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Nach § 30 BNatSchG sind geschützte Biotope das 'Ufer am Freyersee' (167162150814) und 'Uferröhricht am westlichen Freyersee' (167162150813) (vgl. Kap. 6 des Umweltberichtes).

## Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln der EnBW wird auf das Einholen von Lageplänen und entsprechende Information der Baufirmen hingewiesen. Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden zuständig.

RZ Nordbaden, Zeppelinstr.15-19, 76275 Ettlingen

Tel.: 07243 180-242, Fax: 07243 180-303

E-Mail: rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com

Die Thüga Energienetze GmbH weist darauf hin, dass die Gebäude Philippsburg Tullastraße 9, 11 und 13 an das Erdgas-Versorgungsnetz der Thüga Energienetze GmbH angeschlossen sind und falls eine Umlegung der Gasversorgungsleitung erforderlich wird diese rechtzeitig mit der Thüga Energienetze GmbH abzustimmen ist. Sie weist des weiteren darauf hin, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist; können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH soweit erforderlich weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

# Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. 416)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Freyersee"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 26.07.2011
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 26.07.2011
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 26.07.2011
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.07.2011
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 05.08.2011 bis 05.09.2011
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 05.08.2011 bis 05.09.2011
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 28.02.2012
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 28.02.2012
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 28.02.2012
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 28.02.2012
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 08.03.2012
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	vom 12.03.2012 bis 19.04.2012
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.03.2012 bis 19.04.2012
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Freyersee"**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. 416) und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Freyersee" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 30,1 ha. Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2024 (teilw.), 2024/1, 2024/7, 2024/13, 2024/14, 2028/1 (teilw.), 2088, 2088/1, 2098, 2407 (teilw.).

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 07.05.2012, M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "Freyersee" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan und die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt: Bebauungsplan "Bachwiesen - Schanzenäcker" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

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

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister

# Teil B Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>B - 1: Begründung</b> .....	<b>29</b>
1. Anlass der Planung .....	29
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	29
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	29
3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass .....	29
3.2 Regionalplan .....	30
3.3 Flächennutzungsplan .....	30
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	30
4. Bestandsanalyse .....	31
4.1 Gelände .....	31
4.2 Erschließungssituation .....	31
4.3 Bestehende Nutzungen .....	31
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	32
5. Ziele der Planung .....	32
5.1 Grundzüge der Planung .....	32
5.2 Nutzungskonzept .....	32
5.3 Erschließung .....	32
5.4 Grünordnung .....	33
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	33
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>40</b>

## **B - 1: Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Am Rand des stillgelegten Baggersees 'Freyersee' am nordwestlichen Ortsrand von Philippsburg haben sich verschiedene Nutzungen ohne Bebauungsplanung angesammelt. Darunter ist das Freibad, ein Campingplatz und eine Gaststätte des Fischervereins mit zusätzlichem Lagergebäude als bauliche Nutzungen zu nennen. Zusätzlich bestehen Wege am Uferrand bzw. entlang der dortigen Nutzungen um den ganzen See herum. In den letzten Jahren wurden auch landschaftsökologische Regelungen über das Naturschutzgesetz getroffen, die u.a. ein FFH-Gebiet ausweisen. Im Plangebiet gilt zudem eine Rechtsverordnung der Stadt Philippsburg über die Benutzung des Freyersees vom 01.06.2007, u.a. mit Vorgaben zur Benutzung des Seeuferbereiches und zum Gemeingebrauch des Sees.

Anlass für die Bebauungsplanung ist die Absicht des Campingplatzes zur geringfügigen Erweiterung seiner Fläche und die damit verbundene Klärung der Frage, wie die vorhandenen Nutzungen am See dauerhaft zusammen mit dem FFH-Gebiet gesichert werden können.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die langfristige städtebauliche Definition der vorgesehenen Nutzung des Sees und der angesiedelten Nutzungen am See, so dass ein verträgliches Miteinander ermöglicht wird.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten See und den Uferrandstreifen inkl. der angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwege sowie den Parkplatz des Freibades und reicht bis an die Fahrbahn der Straße nördlich des Sees heran. Das Gesamtgebiet ist ca. 30,1 ha groß und befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2024 (teilw.), 2024/1, 2024/7, 2024/13, 2024/14, 2028/1 (teilw.), 2088, 2088/1, 2098, 2407 (teilw.).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.500.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass**

Die Stadt Philippsburg befindet sich in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim.

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn/Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Wasserfläche und überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Vorbehaltsgebiet) aus.

Der Freyersee ist von einem regionalen Grünzug umgeben, der unter anderem für Freiraumnutzungen zur Erholung vorgesehen ist. Die Planung sichert im Wesentlichen bestehende Nutzungen und ermöglicht neue Flächen für den Campingplatz. Die Nutzungen haben einen hohen Freiraumanteil und dienen der Erholung bzw. der Freiraumsicherung. Sie können aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsrandes am See liegen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wasserfläche dar. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der größte Teil des Plangebietes liegt heute im unbeplanten Außenbereich. Im Süd-Westen grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne "SO - Markt am Freyersee" und "Lebensmittelmarkt Tullastraße" an das Plangebiet an. Benachbart liegt auch der "Einkaufmarkt Philippsburg".

Im Westen wird ein schmaler Streifen (Landwirtschaftlicher Weg, Straßenverkehrsfläche) der zehnten Änderung des Bebauungsplanes "Bachwiesen - Schanzenäcker" überlagert, um die Wegeanbindungen ganzheitlich als Teil des geplanten Rundweges vorzusehen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden im Überlagerungsbereich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Freyersee' ersetzt.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände um die Uferböschung des Freyersees herum ist insgesamt relativ eben.

### **4.2 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist über die L 555 an die K 3537 (nach Oberhausen-Rheinhausen) und B 36 (Karlsruhe - Waghäusel - Schwetzingen) sowie an die L 602 als Verbindung zur B 35 (Germersheim - Huttenheim - Karlsdorf) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden.

Im Plangebiet besteht um den Freyersee ein Rundweg für Fußgänger und Radfahrer mit mehreren Zugängen. Zufahrt zum Freibad und zum Campingplatz besteht über die Straßen Tullastraße bzw. Am Starenfang. Das Anglerheim und das Bootshaus werden über die Straße "Am Freyersee" erschlossen mit Anbindung über den Rundweg an die Straße nördlich des Freyersees. Das Pumpwerk hat eine eigene Zufahrt. Vom Rundweg besteht auch eine Wegeverbindung zum Wohngebiet Bachwiesen-Schanzenäcker.

Über die nahegelegene Bushaltestelle 'Alter Meßplatz' ist der Standort durch die Buslinien L 127 (Wiesental - Philippsburg), L 193 (Kirrlach - Waghäusel - Philippsburg - Rheinsheim) und L 194 (Rheinhausen - Oberhausen - Philippsburg) gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **4.3 Bestehende Nutzungen**

Bestimmendes Landschaftselement im Geltungsbereich ist der Freyersee, der von einem Rundweg umgeben ist. Die Ufer sind durch Grünflächen, teilweise unter Schutz stehende Biotope, geprägt. Südlich des Sees bestehen unterschiedliche Freizeitnutzungen mit Gebäuden: ein Freibad u.a. mit Liegewiese, Strand, Schwimmbecken und Schwimmbereich im See, angrenzend ein Restaurant mit Seeterrasse, nach Osten folgen ein Wohngebäude am Campingplatz mit Wochenendstellplätzen und Zeltplatz, ein Anglerheim mit Freiflächen und eine Bootshaus mit Bootsanlegestelle. Am Nordufer des Sees liegt ein Pumpwerk.

#### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Westlich bzw. süd-westlich des Plangebietes liegen Wohngebiete. Südlich des Freibad- bzw. Campingplatzareal bestehen mehrere Lebensmittelmärkte und ein Fitnesscenter. Nord-westlich des Plangebietes liegt eine Kläranlage. Weiter östlich ist das Gebiet in die Landschaft eingebunden.

### **5. Ziele der Planung**

#### **5.1 Grundzüge der Planung**

Ziel der Planung ist, eine Möglichkeit zur Erweiterung des Campingplatzes nach Osten zu schaffen und die langfristige Definition der sonstigen Nutzungen am See. Für letzteres sollen im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen und ökologischen Strukturen am See Grundlage für die Festsetzungen sein.

#### **5.2 Nutzungskonzept**

Der Campingplatz erhält eine Erweiterungsfläche nach Osten. Das nördlich davon liegende Ufergehölz bleibt erhalten.

Darüber hinaus werden im Wesentlichen die heutigen Nutzungen, insbesondere Freizeitnutzungen und Grünflächen, bauplanungsrechtlich gesichert und so langfristig in ihrer heutigen, positiven Ordnung erhalten. So kann dem See als Ort der Erholung und Freizeit sowie als Ort der Natur am Besten entsprochen werden.

#### **5.3 Erschließung**

##### **5.3.1 Fliessender Verkehr, Rad- und Fußwege**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen. Wesentliches Element dabei ist der Rundweg - die Wegeverbindung südlich des Campingplatzes ist bereits im Bebauungsplan "SO - Markt am Freyersee" gesichert. Die Sondergebiete und das Pumpwerk werden weiterhin verkehrlich erschlossen, weite Teile des Rundweges sollen weiterhin im Wesentlichen den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Südlich des Freibades wird der dort bestehende Parkplatz gesichert. Weitere Parkplätze werden wie im Bestand zwischen Campingplatz und Freibad ermöglicht. Der Campingplatz erhält darüber hinaus die begrenzte Möglichkeit für eigene Stellplätze.

### **5.3.3 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung besteht.

## **5.4 Grünordnung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine naturschutzfachliche Bestandserhebung erstellt (vgl. Umweltbericht), welche die Grundlage für die gewählten Festsetzungen bildet, und eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Mit Ausnahme der Erweiterungsfläche am Campingplatz werden die bestehenden Biotopstrukturen mit der Planung gesichert bzw. verbessert.

Die Planung dient einer zukunftsorientierten Sicherung der Gebietsqualität, insbesondere auch in ökologischer Hinsicht unter Beachtung der Anforderungen des FFH-Gebietes und der gesetzlich geschützten Biotopstrukturen. Denn es werden zum einen absolute Obergrenzen festgesetzt (z.B. Begrenzung der Versiegelung auf das heutige Maß). So wird eine gewisse, notwendige Flexibilität in der Umsetzung der Planung ermöglicht, da diese Begrenzungen auf einer bestimmten Fläche insgesamt eingehalten werden müssen. Zusätzlich sind die einzuhaltenen Qualitätsvorgaben, die sich am heutigen Bestand orientieren und die diesen somit im Grundsatz festschreiben, für die einzelnen Flächen präzisiert und somit dieser Standard dauerhaft sichergestellt (z.B. Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Gehölze' und weitere grünordnerische Vorgaben).

## **5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an den bestehenden Nutzungen.

Im SO 'Freibad' sind deshalb Freibadnutzungen zulässig und im Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck 'Gastronomie' auch eine von der Freibadnutzung unabhängige Schank- und Speisewirtschaft.

Im SO 'Camping' wird die bestehende Nutzung als Camping-, Wochenend- und Zeltplatz mit angrenzendem Wohnhaus des Besitzers aufgegriffen. Um die Einbettung in die Landschaft beizubehalten sind nur ein Empfangsgebäude und insgesamt auch nach Realisierung der Erweiterung max. drei Sanitärgebäude zulässig.

### **5.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **► Grundflächenzahl**

Um das Maximum der Versiegelung im SO nach oben zu begrenzen und die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sicherzustellen, ist eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass außerdem an anderer Stelle festgesetzt ist, dass die bestehende Versiegelung auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschritten werden darf (ausgenommen im Bereich der Erweiterungsfläche, wofür eine naturschutzfachliche Kompensation erbracht wird).

#### **► Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen, stellen deren verträgliche Einbindung in die Landschaft mit für die festgesetzten Nutzungen ausreichenden Höhen sicher.

### **5.5.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen begrenzen die bauliche Grundstücksausnutzung und schaffen gleichwohl die notwendige zukunfts offene Flexibilität. Ein Gewässerabstand von 10 m ist dabei berücksichtigt.

Um die größeren Gebäude, die beidseits der Grenze Freibad/Campingplatz liegen, auch zukünftig zur guten Einbindung in die Landschaft zu gruppieren, sind diese in einem Baufenster zusammengefasst und von nicht überbaubarer Grundstücksfläche umgeben.

In den Baufenstern ist u.a. auch der Bereich des Schwimmbeckens im SO 'Freibad' erfasst und der Bereich im SO 'Camping', der außer als Camping- oder Zeltplatz auch als Wochenendplatz genutzt werden darf.

Wie im Bestand ist eine bauliche Einfassung des Beckens als Teil des Sees zugelassen.

#### **5.5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch werden die sonstigen Flächen und die Landschaft geschont.

Ausgenommen hiervon können ausnahmsweise Nebenanlagen im SO 'Freibad' werden, um dort beispielsweise ein Volleyballnetz, Spielbereiche o.ä. grundsätzlich zu ermöglichen. Um die städtebauliche Verträglichkeit dieser Nutzungen zu sichern, ist deren Zulässigkeit begrenzt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes müssen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Verkehrsfläche liegen und sind dort unter Berücksichtigung der bestehenden Stellplätze in ihrer Lage eingegrenzt. Zusätzlich ist die Anzahl der Stellplätze im SO 'Camping' für die dortigen Nutzungen bedarfsgerecht begrenzt.

#### **5.5.5 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, der Parkplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkfläche'. Sie stellen die Erschließung und die Umwegung sicher.

Klarstellend wird verdeutlicht, dass auch Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen in den Verkehrsflächen grundsätzlich zulässig sind.

#### **5.5.6 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Für den See sind Wasserflächen festgesetzt, in denen auch Flachwasserzonen und für die Regelung des Wasserzu- und -abflusses notwendige Anlagen (beispielsweise der Ablauf am östlichen Ende des Sees) zulässig sind.

Entsprechend des heute abgegrenzten Schwimmbereiches des Freibades ist innerhalb der Wasserflächen ein Schwimmbereich für das Freibad zugelassen. Zum Schutz des Sees, seiner Ufer und des Landschaftsbildes werden für ein baulich gefasstes Schwimmbecken Vorgaben gemacht.

Das bestehende Laichgebiet ist durch besonderen Nutzungszweck als solches gesichert.

Darüber hinaus ist das planfestgestellte und errichtete Pumpwerk zugelassen. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist seine Höhe zusätzlich begrenzt, falls künftig heute noch nicht abzusehende bauliche Änderungen erforderlich werden sollten. Um in der Ausführung ausreichend flexibel zu sein, sind Uferbereiche in dieser Fläche zugelassen.

### **5.5.7 Grünflächen**

Die an das SO 'Anglerheim' östlich angrenzende Grünfläche ist als private Grünfläche festgesetzt, um so das privatrechtliche Eigentum für die Stadt oder einen anderen privaten Grundstückseigentümer grundsätzlich zu ermöglichen.

Der besondere Nutzungszweck und die Festsetzungen zu den Grünflächen entsprechen dem Bestand. Die Festsetzungen sind aus dem Umweltbericht abgeleitet.

### **5.5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind aus dem Umweltbericht abgeleitet. Sie sichern die ökologische Qualität im Gebiet und den Schutz des Landschaftsbildes.

#### **► Erhaltungsvorgaben**

Die Erhaltungsvorgaben stellen sicher, dass dauerhaft die hohe ökologische Qualität im Gebiet erhalten bleibt. Hierzu zählt insbesondere die Begrenzung der Versiegelung auf die bestehende Versiegelung auf den Baugrundstücken (ausgenommen der 'Erweiterungsfläche' im SO 'Camping'), die Pflanzpflege und der gleichwertige Ersatz von Bepflanzungen.

Klarstellend wird auch der Biotopschutz und der Schutz der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten benannt und damit langfristig und zusätzlich gesichert. Gesichert werden insbesondere Gehölze und Uferschilfröhricht.

Für die einzelnen Grünflächen sind zum Schutz und zur Entwicklung der dortigen Strukturen und der ökologischen Gebietsqualität genauere Vorgaben festgesetzt, beispielsweise auch die Wahl standortheimischer Pflanzen, eine besondere Pflege oder die Erlaubnis zur natürlichen Sukzession.

Einzelbäume auf Grünflächen sind festgesetzt zur Begrünung dieser Flächen und des Gebietes insgesamt. Am südlichen Rand des SO 'Camping' sollen die zu erhaltenden Bäume dieses Gebiet abgrenzen oder sind, um die Nutzungsmöglichkeiten nicht dauerhaft zu stark einzugrenzen, gleichwertig zu ersetzen.

Auch der Parkplatz soll durch Bäume begrünt bleiben.

Im Laichgebiet wird die Angelnutzung zum Schutz der Fische und dieses Areals ausgeschlossen.

► **Bepflanzungen der Sondergebiete**

In den Sondergebieten ist eine Durchgrünung, insbesondere durch Bäume zur Integration der Sondergebietsnutzungen in die Landschaft und zur Qualitätssicherung festgesetzt. Entsprechend der LBO ist zur dauerhaften Sicherung klarstellend vorgegeben, dass die nicht anderweitig zulässigerweise benötigten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

► **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die Pflanzfestsetzungen werden ergänzt durch allgemeine Vorgaben für Pflanzungen entsprechend dem Umweltbericht. Sie sichern und bestimmen die Qualität der Pflanzungen, u.a. unter Beachtung der standörtlichen Gegebenheiten und dem Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation.

Um deren Dauerhaftigkeit sicherzustellen, sind entsprechend den Festsetzungen die Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

► **Wasserdurchlässige Materialien**

Zum Schutz der Wasserneubildungsrate und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild sind Stellplätze auf im Bestand nicht vollversiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen und begrüntem Belägen herzustellen.

► **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz des Wassers sind wasserschädigende Metalle für Dachflächen und Dachinstallationen ausgeschlossen.

► **Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Zum Schutz der Vögel ist die Zeit von Gehölzrodungen dauerhaft und entsprechend der Naturschutzgesetzgebung vorgegeben.

**► Leuchtmittel**

Im Freiraum sind zum Schutz von Insekten insektenfreundliche Leuchtmittel vorgegeben.

**5.5.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet aufgrund der Realisierung der Erweiterungsfläche in SO 'Camping' ist die im Umweltbericht vorgeschlagene externe Kompensationsmaßnahme der Erweiterungsfläche des Campingplatzes zugeordnet. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird so vollständig kompensiert.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Ziele der Planung**

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und der in Teil B - 1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücke.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Materialwahl, Werbeanlagen und Einfriedigungen in die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

#### **6.1.1 Materialien**

Die Vorgabe von Materialien mit gedeckten Farbtönen und der Ausschluss von glasierte und reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. auch der Verkehrssicherheit.

#### **6.1.2 Werbeanlagen**

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dem Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird eine hinreichende Werbemöglichkeit eröffnet.

In diesem Sinne sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im SO zulässig und für jede Nutzung ist nur eine untergeordnete, max. 2 m<sup>2</sup> große Werbeanlage zulässig, welche die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten darf. Eine Ausnahmeregelung ist für die bestehende Werbeanlage am Restaurant getroffen zu deren (erweiterten) Bestandsschutz.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, der Natur bzw. der Landschaftsgestaltung zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen - sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungverträglich zu mindern.

### **6.1.3 Einfriedigungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Aspekte sind Einfriedigungen in ihrer Höhe begrenzt. Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Landschaft zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht-, Gitter- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken zulässig.

### **6.1.4 Niederspannungsleitungen**

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

# Teil B - 3 Umweltbericht

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Sondergebiete	44.955
davon Flächen für Stellplätze	1.175
öffentliche Verkehrsflächen	6.980
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.580
öffentliche Grünflächen	24.000
private Grünflächen	675
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	625
Wasserflächen	220.290
Gesamt	301.105

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Zusammenfassende Erklärung

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

### Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Wahl der Planungsvariante

### 1. Planungsziele

Anlass für die Bebauungsplanung ist die Absicht des Campingplatzes zur geringfügigen Erweiterung seiner Fläche. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die langfristige städtebauliche Definition der vorgesehenen Nutzung des Sees und der angesiedelten Nutzungen am See, so dass ein verträgliches Miteinander ermöglicht wird.

### 2. Verfahrensablauf

Die Stadt Philippsburg hat am 26.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.08.2011 bis zum 05.09.2011 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 05.08.2011 bis zum 05.09.2011.

Am 28.02.2012 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.2012 fand vom 19.03.2012 bis zum 19.04.2012 die öffentliche Auslegung statt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften insbesondere mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen Stellungnahmen ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2012 bis zum 19.04.2012 beteiligt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und füreinander vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Da nach dem Stand der Planungsarbeiten davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, soll der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Erteilung der Genehmigung seit dem ..... rechtskräftig.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Durch eine ökologische Bilanzierung des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber dem Bestand, und einer artenschutzrechtlichen Begehung ist ermittelt, welche Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung bewirkt werden. Die FFH-Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten sind und deshalb keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Die Bilanzierung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen erfolgte nach der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (LfU 2005). Danach wird der Eingriff durch externe Maßnahmen rechnerisch vollständig kompensiert.

Insbesondere da es sich bei den Eingriffsflächen um kleinräumige, durch Umlagerungen vorbelastete Flächen (Flächen im früheren Kiesabbau-Bereich) handelt, sind darüber hinaus keine speziellen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden geplant.

Durch Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, überwacht (vgl. Kap. 15 Umweltbericht).

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 12 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, im Rahmen der förmlichen Beteiligung 13 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Es wurde angeregt, die Sondergebiete teilweise als Grünflächen festzusetzen. Dies ist jedoch nicht erforderlich und die Freizeitnutzungen sind jeweils als Sondergebiet und als nutzungsbezogene Sinneinheit mit grünordnerischen Vorgaben festgesetzt, wodurch dem FFH-Gebiet und den raumordnerischen Vorgaben genügt wird.

Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange sind mit der Planung ausreichend gewürdigt. Wie erwünscht werden die Inhalte der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur FFH-Verträglichkeit den Naturschutzverbänden vorgelegt.

#### **5. Wahl der Planungsvariante**

Im Zuge der Planung sind mehrere Planungsvarianten untersucht worden, u.a. die Sondergebiete teilweise als Grünflächen festzusetzen. Dies ist jedoch nicht erforderlich und die Freizeitnutzungen sind jeweils als Sondergebiet und als nutzungsbezogene Sinneinheit mit grünordnerischen Vorgaben festgesetzt, wodurch dem FFH-Gebiet und den raumordnerischen Vorgaben genügt wird.

Die ökologische Gebietsqualität wird dabei zukunftsorientiert gesichert. Denn es werden zum einen absolute Obergrenzen festgesetzt (z.B. Begrenzung der Versiegelung auf das heutige Maß). So wird eine gewisse, notwendige Flexibilität in der Umsetzung der Planung ermöglicht, da diese Begrenzungen auf einer bestimmten Fläche insgesamt eingehalten werden müssen. Zusätzlich sind die einzuhaltenden Qualitätsvorgaben, die sich am heutigen Bestand orientieren und die diesen somit im Grundsatz festschreiben, für die einzelnen Flächen präzisiert und somit dieser Standard dauerhaft sichergestellt (z.B. Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Gehölze' und weitere grünordnerische Vorgaben).

Ergebnis des Auswahl- und Abwägungsprozesses ist die im Bebauungsplan festgesetzte Planungsvariante.