

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Fassung zur Satzung



Karlsruhe
Juli 2023

Gericke GmbH & Co. KG
MODUS CONSULT



Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Fassung zur Satzung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

Erika Bierich, M. Sc. (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im Juli 2023

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

- 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 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

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

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

SO 1/2 = Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenheim und Betreutes Wohnen'

MU 1/2 = Urbans Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) ist die Hauptnutzung 'Seniorenheim' und 'Betreutes Wohnen' mit den folgenden Nebennutzungen zulässig:

- ▶ Einrichtungen für die Tages- und Kurzzeitbetreuung/Tages- und Nachtpflege,
- ▶ Praxen zur Ausübung medizinischer Berufe und Gesundheitsdienstleistungen,
- ▶ Gastronomien sowie
- ▶ Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Das 'Seniorenheim' dient der Unterbringung von pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. in Form eines Seniorentreffs). Die genannten Nebennutzungen müssen nebensächlich und deutlich untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ die der Versorgung dienenden Läden,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Dienstleistungsbetriebe,

- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe.

Unzulässig sind:

- ▶ sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

Im gesamten Plangebiet (SO und MU) sind des Weiteren Vergnügungsstätten, Wettbüros, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Sexshops unzulässig.

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

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Zuwegungen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im MU 1 und MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, im SO 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zusätzlich darf im SO 1 eine weitere Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um maximal bis 0,1 erfolgen (§ 19 Abs. 4 Satz 3, § 21a Abs. 3).

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Im SO 1 und SO 2 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) sowie die Bezugspunkte dazu sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut, First oder Attika). Notwendige Geländer und Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, sofern sie transparent ausgeführt sind.

Zusätzlich darf sie um maximal 1,5 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Aufzug' ist ein Aufzug und Verbindungssteg zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Hauptnutzungen im MU 1 und SO 1 mit einer maximalen Höhe von 11,5 m zugelassen. Der untere Bezugspunkt dafür ist durch die vermessene Geländehöhe (105,62 m ü. NN.) definiert.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Planbereich darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 2,10 zum Bezugspunkt betragen. Bezugspunkte sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

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

1.5.1 Bauweise

MU 1 / MU 2

abweichende Bauweise 'a1' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a1' gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass im MU 1 an der westlichen seitlichen Grundstücksgrenze auch ein geringerer seitlicher Grenzabstand von max. 0,7 m zulässig ist (Traufgassenbe-

bauung). Zudem darf im MU 1 auch an die hintere Grundstücksgrenze (zum SO 1) gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

SO 1:

abweichende Bauweise 'a2' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a2' gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch an die seitliche nördliche Grundstücksgrenze zum MU 1 hin angebaut werden darf. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

SO 2:

abweichende Bauweise 'a3' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a3' muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung). Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zu beachten. Ausnahmsweise sind freistehende Einzelhäuser zulässig.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Notwendige Radabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

In der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug" ist die Zulässigkeit der Überbauung auf die bauliche Anlage eines Aufzugs und eines Verbindungsstegs begrenzt.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Carports, Garagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen 'St/TGa' und 'St' sind zusätzlich auch Radabstellanlagen zugelassen. Innerhalb der Flächen 'Müll' sind Müllabfallsammelplätze zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ohne eigene Abstandsflächen und mit einer gesamten Grundfläche bis 15 m² sowie einer Wandhöhe bis 3 m können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

Im gesamten Plangebiet können notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" sind Stellplätze für Bedienstete und Besucher des SO 1 und SO 2 sowie Bepflanzungen zulässig.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind auch Verkehrsflächen und Vegetationsflächen zugelassen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Hiervon kann im SO 1 und SO 2 gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 47 dB(A) nicht überschreitet.

Im MU 1 und MU 2 kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

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

1.10.1 Bodenschutz

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

1.10.2 Wasserdurchlässige Materialien/Wurzelschutz

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von dauerhaft mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

Die Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" müssen den Schutz der Wurzeln der angrenzenden Bäume gewährleisten (z.B. durch Vermeidung von Versiegelung oberflächennaher Wurzeln).

1.10.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

1.10.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsfläche und Pflanzgebote

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im SO 1 zu mindestens zu 40 % und im SO 2 zu mindestens 70% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur Vegetationsfläche zählen auch begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche.

Im gesamten SO sind mindestens drei standortgerechte Bäume und vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Bäume sind als Hochstamm-Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Für die Gehölzanpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Invasive Neophyten sind unzulässig.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mindestens 50 % der Fläche ein Gebüsch mittlerer Standorte versetzt oder in Reihe zu entwickeln und die restlichen verbleibenden 50 % der Fläche als Fettwiese oder als höherwertiger Biotoptyp auszubilden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit Bäumen erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - 18 cm zu bepflanzen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf von der Planfestsetzung geringfügig um bis zu 1 m abweichen.

■ Dachbegrünung

Die Hauptdächer der Gebäude mit Flachdächern sind zu mindestens 50% intensiv oder extensiv zu begrünen, ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 10 cm betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 30 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen, Dachfensterflächen und Solaranlagen ohne Aufständering.

■ Erhalt von Bepflanzungen

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

1.11 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Vor der Einzelbaumfällung im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" ist eine endoskopische Untersuchung für Quartiere geeigneten Höhlungen für Fledermäuse vor der Fällung durchzuführen. Bei bestehender Höhlung ist ein Ersatznistkasten für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Während der Bauphase sind die Grundstücksrandbereiche im Süden und Westen des Plangebietes prophylaktisch und temporär durch geeignete Reptilienschutz-zäune reptiliensicher abzusperren.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (z.B. entsprechendes LED-Licht) zu verwenden. Diese darf nicht auf Bäume, sondern muss nach unten ausgerichtet werden.

1.12 Externe Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" werden insgesamt 6.935 m² Ökopunkte der externen Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Philippsburg zugeordnet.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Untergeordnete Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig. Bei Fassaden im MU muss der Verglasungsanteil zur Rheinstraße hin nicht untergeordnet bleiben, sondern darf auch überwiegen.

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

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Die Hauptdächer der Gebäude mit Flachdächern sind zu mindestens 50% intensiv oder extensiv zu begrünen, ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen.

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

Im gesamten MU sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Im MU 2 sind diese im obersten Geschoss des Gebäudes unzulässig.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Zufahrten genutzt werden – im SO 1 zu mindestens zu 40 % und im

SO 2 zu mindestens 70% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer unter der Geländeoberfläche. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.3 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Gebäudewand zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Für jede zulässige Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Pro Baukörper des Seniorenheims ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Im gesamten MU und gesamten SO sind maximal eine Werbestele bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und 1,5 m Breite zugelassen, wenn sie die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht behindern und das Einzeldenkmal im Bereich der Wiesenstraße nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus sind am Gebietszugang im MU maximal drei Fahnenmasten und im SO maximal ein Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung sind unzulässig. Bei sonstigen Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

2.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im gesamten SO und MU sind pro Wohneinheit 0,8 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Stellplatz kann auch auf einem anderen Grundstück innerhalb des Plangebietes zugeordnet werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen



- Legende**
- I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 9 BauGB)
- MU** Urbanes Gebiet
 - SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Seniorenheim und Seniorenwohnen'
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,8 Grundflächenzahl
 - II maximale Zahl der Vollgeschosse
- GH_{max} 120,5 m ü.NN. maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a1 abweichende Bauweise (Beispiel)
- Baulinie
Baugrenze
- Aufzug** Überbaubare Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug"
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz"
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'
- Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Einzelbaum
- Sonstige Zeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Tiefgaragen (TGa) und Müllabfallsammelanlagen (Müll)
 - Abgrenzung des Maß der baulichen Nutzung
 - Abgrenzung der Gebäudehöhe
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- FD zulässige Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD)
 - 0° - 10° zulässige Dachneigung (Beispiel)
- III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**
- Vermaßung in Meter (Beispiel)
 - Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)
 - Abbruch Gebäudeteile (Planung)
 - Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III
 - Bauliche Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (vgl. schriftlicher Teil A-5)
 - Gebiet mit Hochwassergefährdung (HQ_{extrem})
 - Bezugspunkt Geländehöhe in Meter über Normalnull
 - Parkplatzgestaltung
 - Ungefähre Lage Einzelbäume am Parkplatz (Bestand)
 - Offenlandbiotop außerhalb des Geltungsbereiches (nachrichtlich, geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG)
- Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)**
- | | | | |
|---------------------------|-------|--|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | MU 1 | | |
| Grundflächenzahl | 0,8 | II | Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise | a1 | TH _{max} 114,5 m ü.NN.
GH _{max} 120,5 m ü.NN. | maximale Trauf- und Gebäudehöhe |
| zulässige Dachform | SD/WD | 25° - 50° | zulässige Dachneigung |

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung"

Fassung zur Satzung

Auftraggeber:
Stadt Philippsburg
Rote-Tor-Straße 10
76661 Philippsburg

Ausfertigung:
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 25.07.2023 werden bestätigt.

Gemeinde Philippsburg, Bürgermeisteramt, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Bearb.: EB
Gez.: eb, 26.04.2023

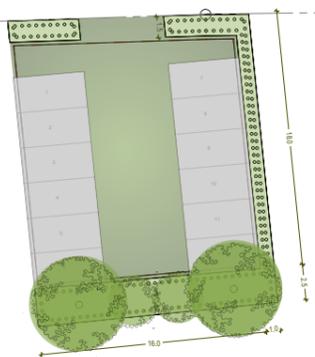
Karlsruhe, den 27.07.2023

Inkrafttreten § 10 BauGB:
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2023 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 04.08.2023 in Kraft getreten.

Stadt Philippsburg, den



Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan



V + E Plan

		G
		F
		D
		C
		B
		A
23.11.2022		

LAGEPLAN GESAMT

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
 Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
 Schwetzingenstr. 22-26
 68753 Waghäusel

KA4
 Architektur & Kunstplan
 Südendstr. 3, 76137 Karlsruhe
 Tel. 0721 - 933 91 92
 Fax 0721 - 933 91 99
 e-mail info@ka4-architektur.de

Projekphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:500	Plan Nr.	VE-L-001
CAD	2125	Index	A
Datum	09.11.2022		

LAGEPLAN GESAMT

BEMERKUNG
 PROJEKT
 BAUHERR
 PLANUNG





V + E Plan

•	•	G
•	•	F
•	•	D
•	•	C
•	•	B
•	•	A
23.11.2022		A

HAUS I
Wiesenstrasse 29

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg, Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

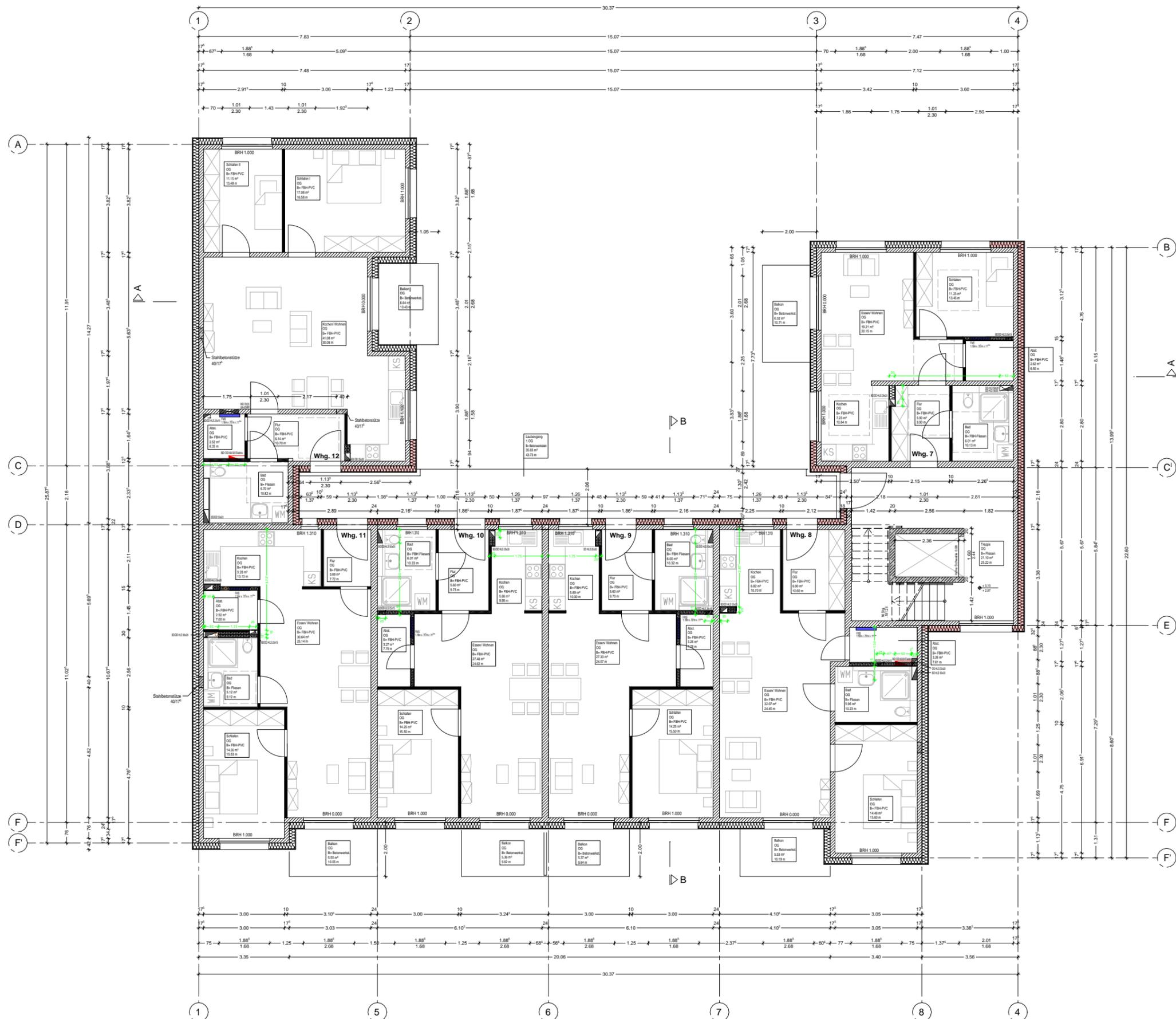
KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projekphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H1-GREG-001
CAD	2121	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 1
EG-GRUNDRISS

PLANUNG BAUHERR PROJEKT BEMERKUNG





V + E Plan

•	G
•	F
•	E
•	D
•	C
•	B
•	A
23.11.2022	A

HAUS I
Wiesenstrasse 29

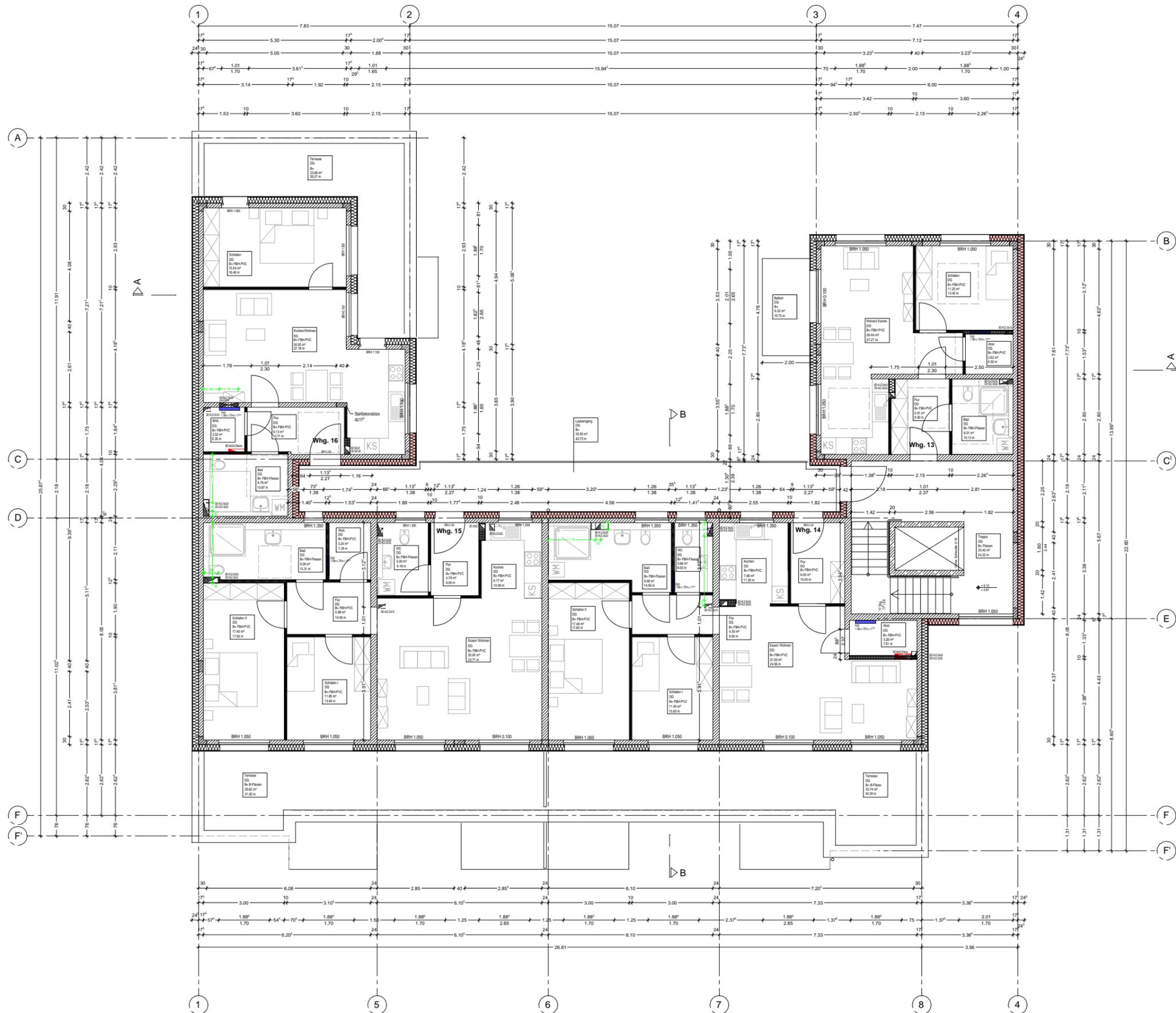
SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H1-GR-OG-001
CAD	2122	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS I
OG-GRUNDRISS



V + E Plan

	G
	F
	E
	D
	C
	B
	A
23.11.2022	A

HAUS I
Wiesenstrasse 29

SENIORENWOHNEN AN DER WIENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

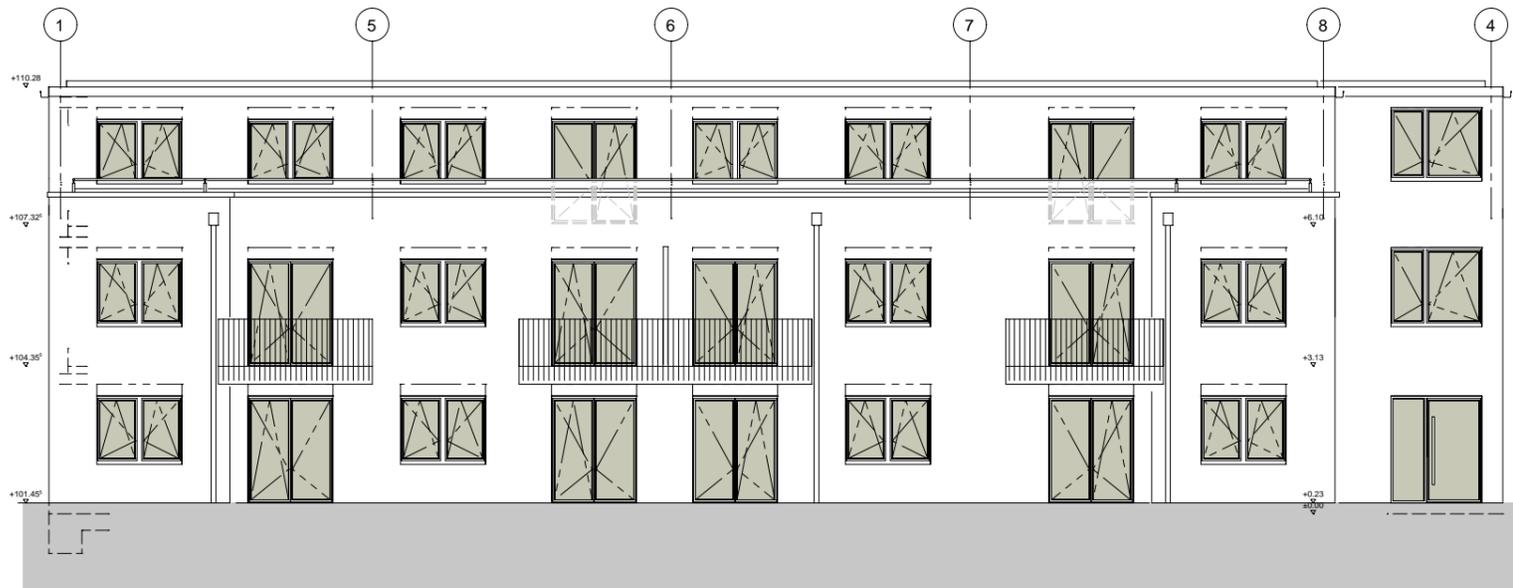
W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

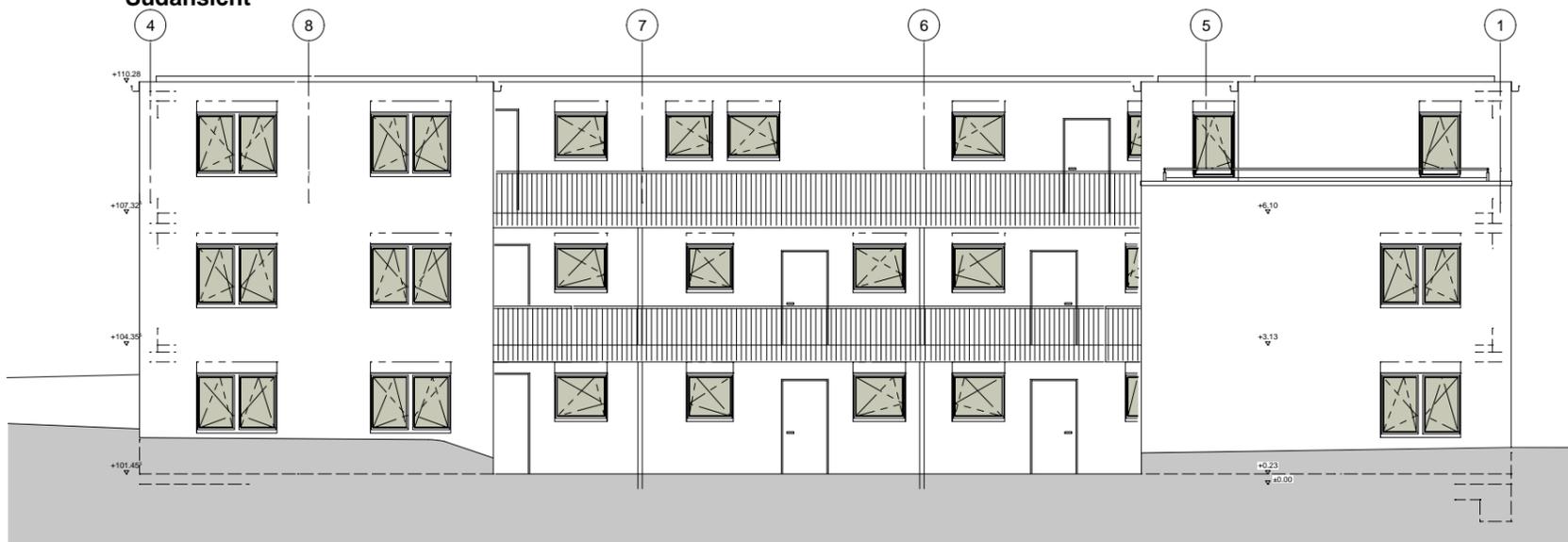
Projekphase	Ausführungsplanung
Maßstab	1:150
CAD	2123
Datum	09.11.2022

HAUS I
DG-GRUNDRISS

Proj. Nr.	2019-09-01
Plan Nr.	VE-HI-GR-DG-001
Index	A



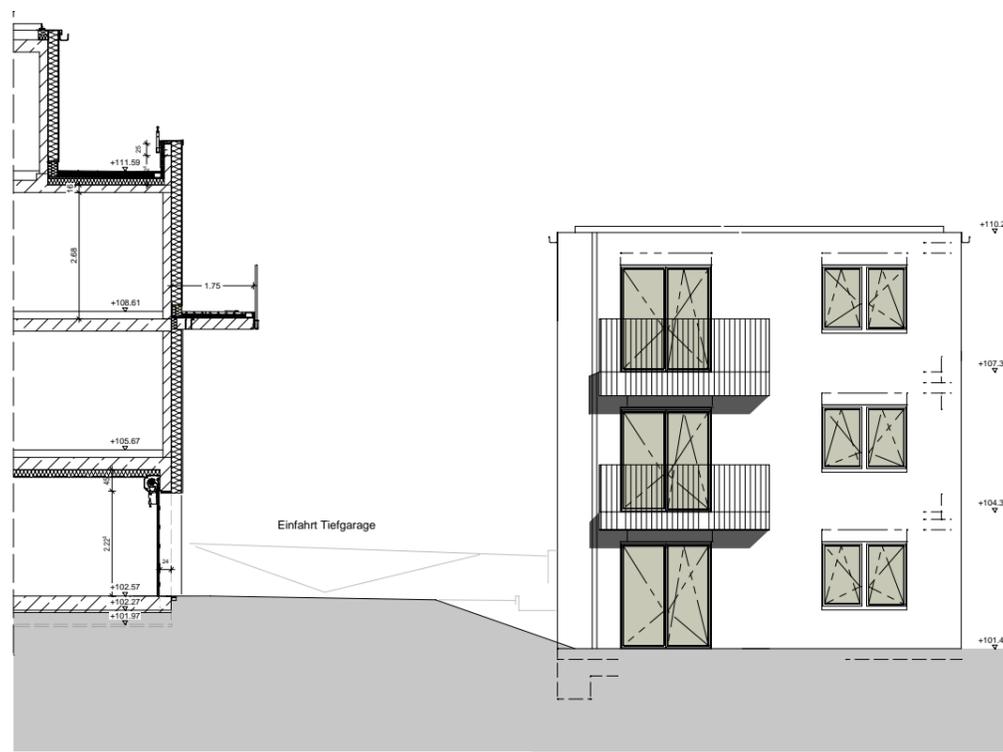
Südansicht



Nordansicht



Innenhofansicht West

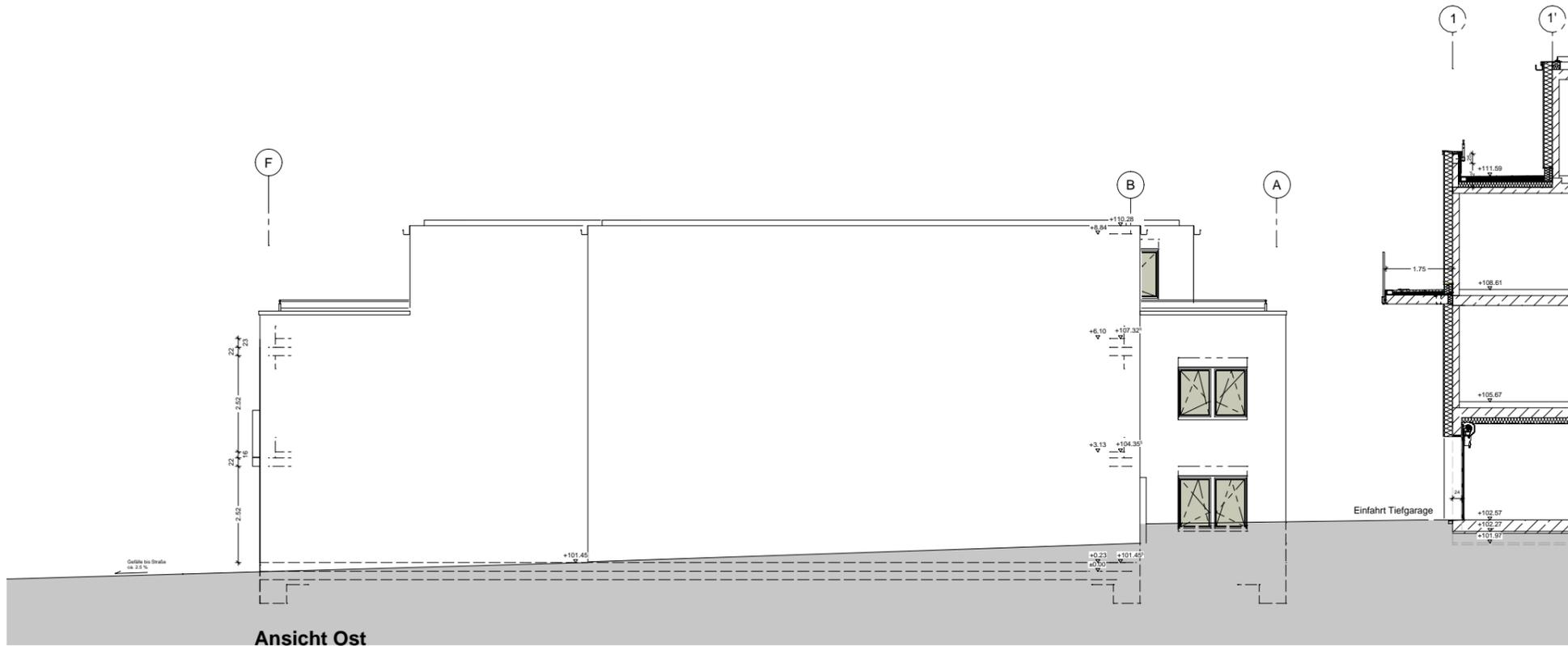


Innenhofansicht Ost

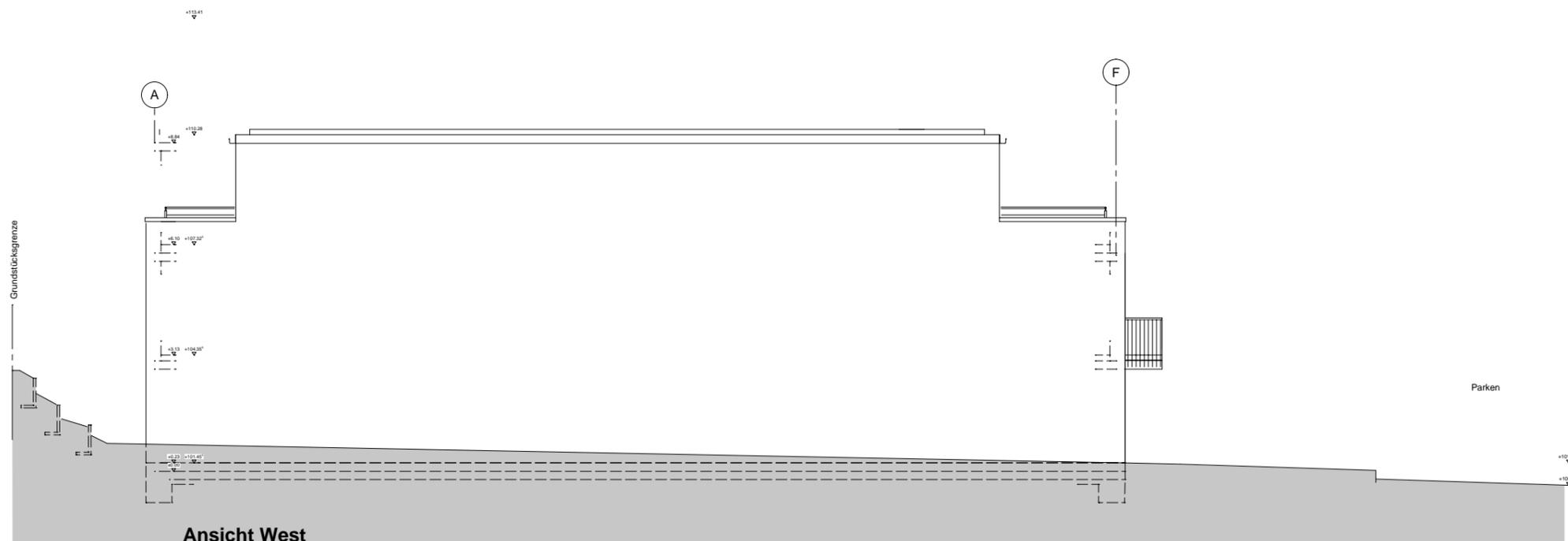
V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
		23.11.2022

HAUS I Wiesenstrasse 29	BEMERKUNG	
SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim		
W ² BauGmbH Schwetzingenstr. 22-26 68753 Waghäusel	PROJEKT	
 Architektur & Konstruktion Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de	BAUHERR	
Projektphase Ausführungsplanung Maßstab 1:150 CAD 2124 Datum 09.11.2022	PLANUNG	
HAUS 1 ANSICHTEN SÜD, NORD, INNENHOF		Proj. Nr. 2019-09-01 Plan Nr. VE-H1-A-001 Index A



Ansicht Ost



Ansicht West

V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
		23.11.2022

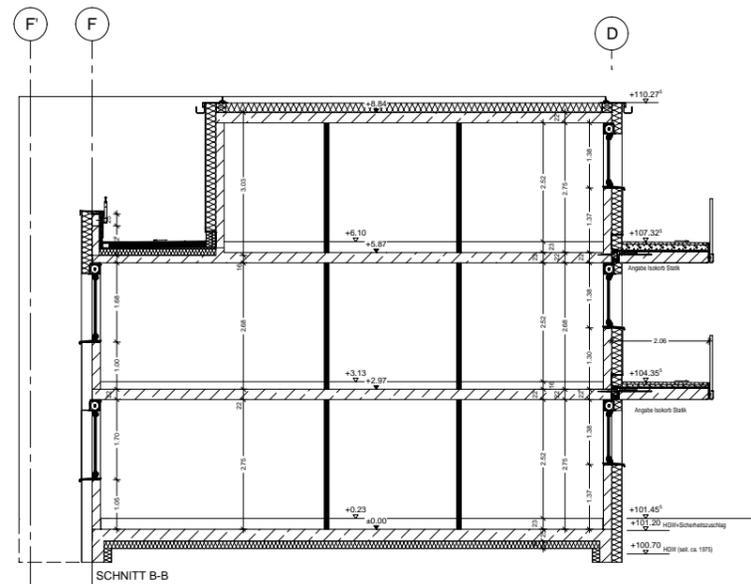
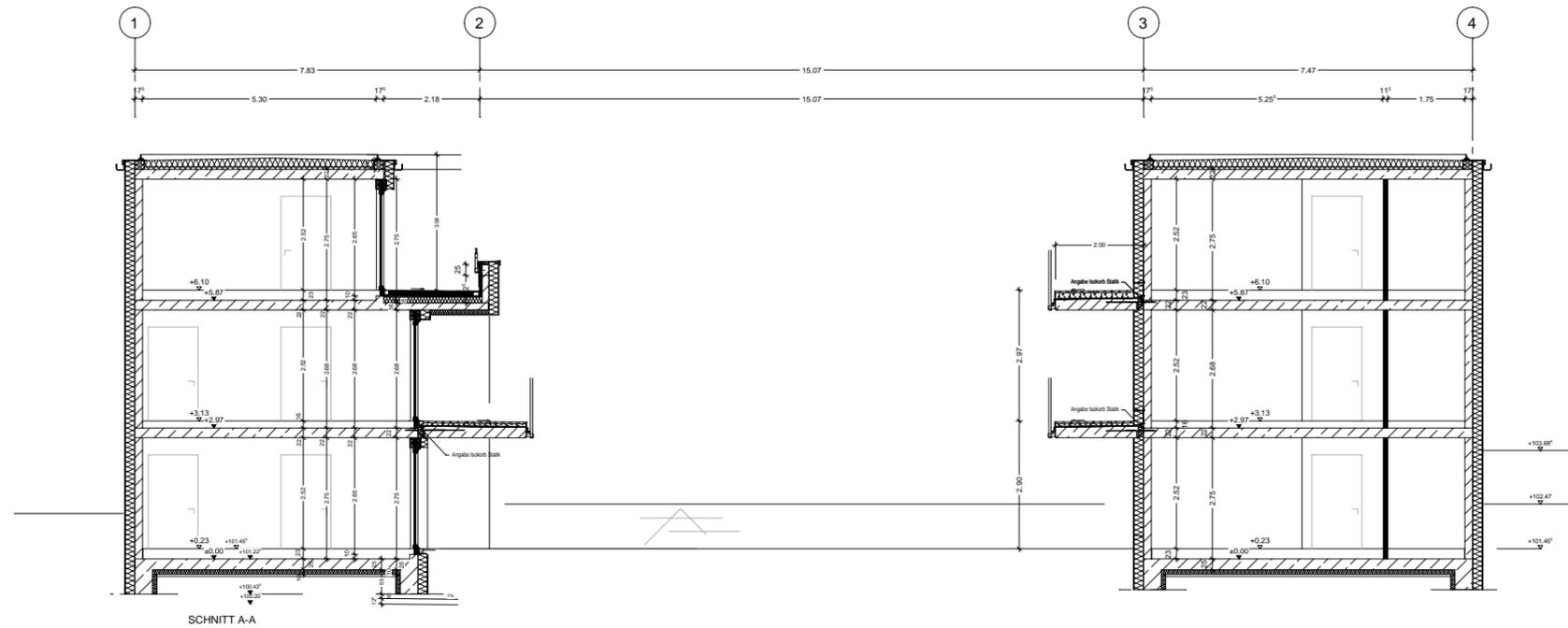
HAUS I Wiesenstrasse 29	BEMERKUNG	
----------------------------	-----------	--

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim	PROJEKT	
--	---------	--

W ² BauGmbH Schwetzingenstr. 22-26 68753 Waghäusel	BAUHERR	
---	---------	--

 Architektur & Konzepte Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de	PLANUNG	
---	---------	--

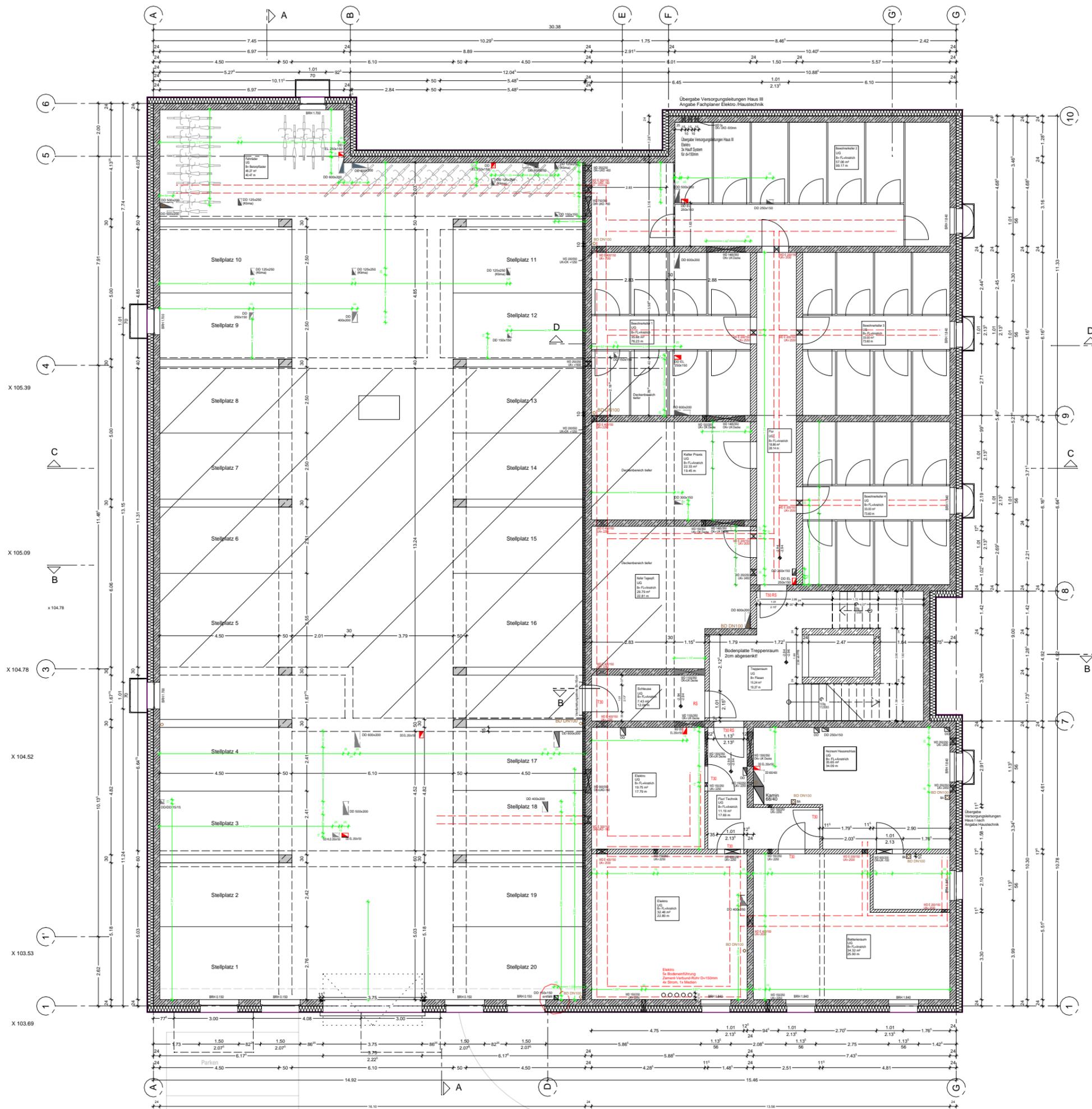
Projekphase Ausführungsplanung Maßstab 1:150 CAD 2125 Datum 09.11.2022	HAUS I ANSICHTEN OST, WEST	Proj. Nr. 2019-09-01 Plan Nr. VE-H1-A-002 Index A
---	----------------------------------	--



V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
		23.11.2022

HAUS I Wiesenstrasse 29	BEMERKUNG															
SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim	PROJEKT															
W ² BauGmbH Schwetzingenstr. 22-26 68753 Waghäusel	BAUHERR															
 Südendstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de	PLANUNG															
<table border="1"> <tr> <td>Projekphase</td> <td>Ausführungsplanung</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td>1:150</td> </tr> <tr> <td>CAD</td> <td>2126</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>09.11.2022</td> </tr> </table>	Projekphase	Ausführungsplanung	Maßstab	1:150	CAD	2126	Datum	09.11.2022		<table border="1"> <tr> <td>Proj. Nr.</td> <td>2019-09-01</td> </tr> <tr> <td>Plan Nr.</td> <td>VE-H1-S-001</td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>A</td> </tr> </table>	Proj. Nr.	2019-09-01	Plan Nr.	VE-H1-S-001	Index	A
Projekphase	Ausführungsplanung															
Maßstab	1:150															
CAD	2126															
Datum	09.11.2022															
Proj. Nr.	2019-09-01															
Plan Nr.	VE-H1-S-001															
Index	A															
HAUS 1 SCHNITT AA																



V + E Plan

•	•	G
•	•	F
•	•	E
•	•	D
•	•	C
•	•	B
•	•	A
05.04.2023		A

HAUS II
 Wiesenstrasse 31, 31a

SENIORENWOHNEN AN DER WIENSTRASSE
 Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
 Schwetzingenstr. 22-26
 68753 Waghäusel

KA4
 Architekt & Künstler
 Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
 Tel. 0721 - 933 91 92
 Fax 0721 - 933 91 99
 e-mail info@ka4-architektur.de

Projekphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-GR-UG-001
CAD	2528	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 2 GRUNDRISS UG



107/1

109

V + E Plan

		G
		F
		E
		C
		B
		A
	05.04.2023	

HAUS II
Wiesenstrasse 31, 31a

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-GR-EG-001
CAD	2529	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 2 GRUNDRISS EG

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



V + E Plan

		G
		F
		E
		C
		B
		A
	05.04.2023	

HAUS II
 Wiesenstrasse 31, 31a

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
 Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

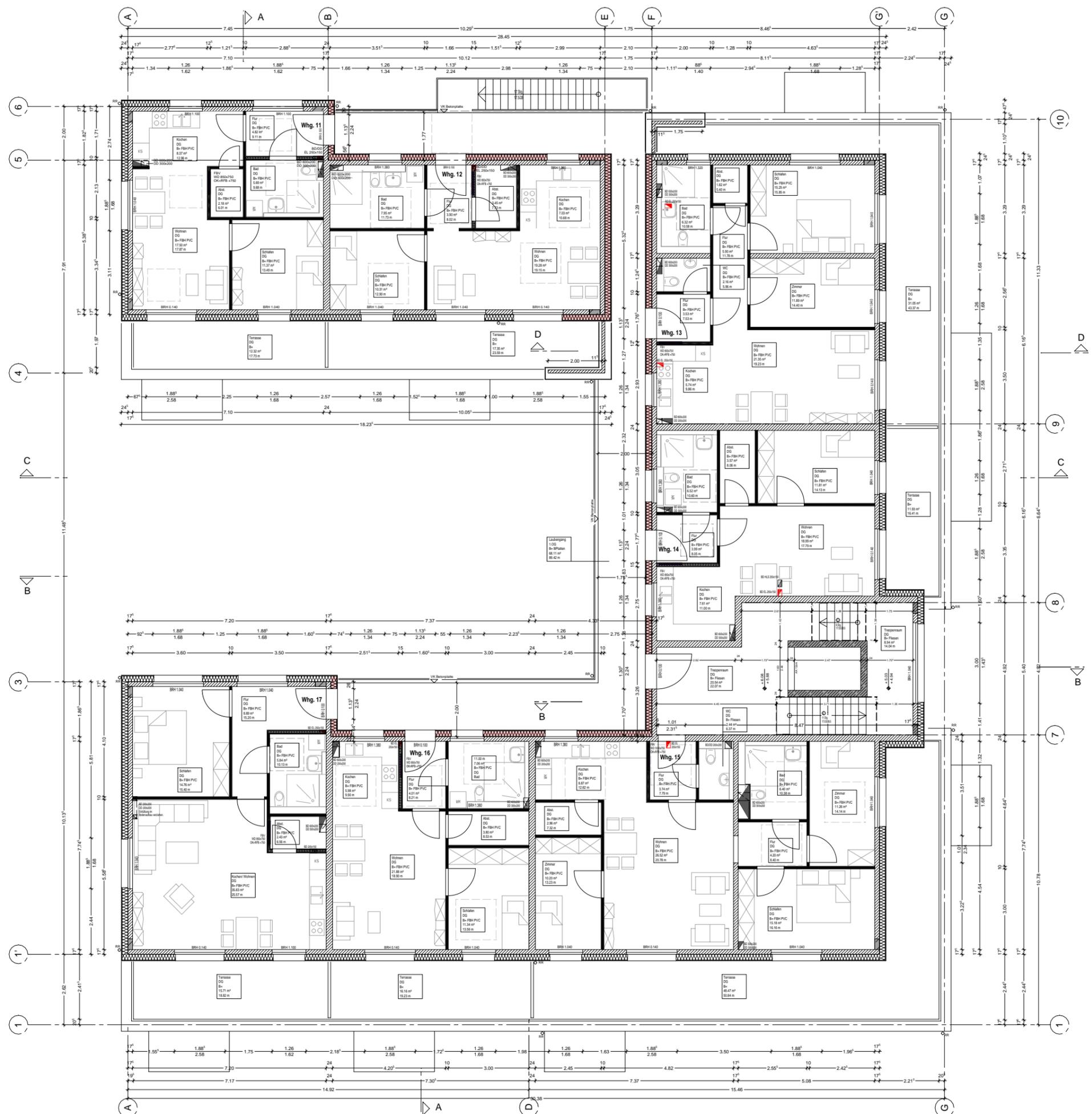
W² BauGmbH
 Schwetzerstr. 22-26
 68753 Waghäusel



Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
 Tel. 0721 - 933 91 92
 Fax 0721 - 933 91 99
 e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-GR-OG-001
CAD	2530	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 2
GRUNDRISS
OG



V + E Plan

•	•	G
•	•	F
•	•	E
•	•	D
•	•	C
•	•	B
•	•	A
05.04.2023		

HAUS II
 Wiesenstrasse 31, 31a

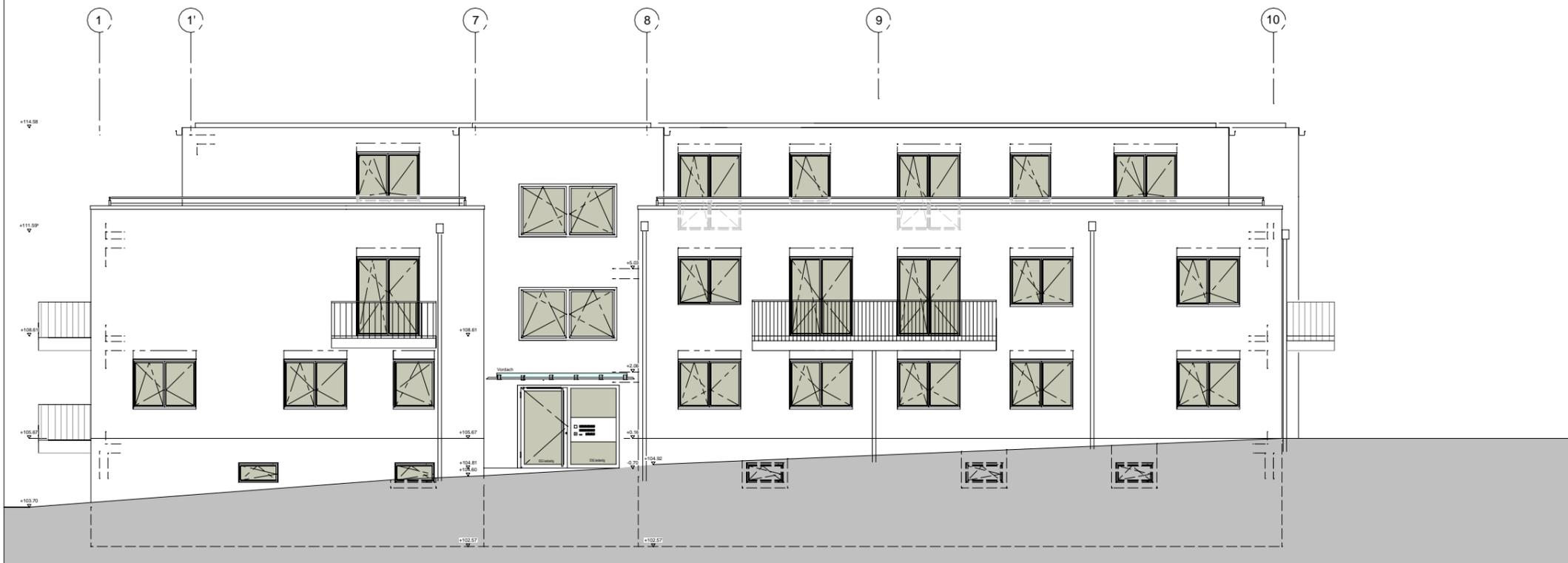
SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
 Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
 Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
 Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
 Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
 Schwetzingenstr. 22-26
 68753 Waghäusel

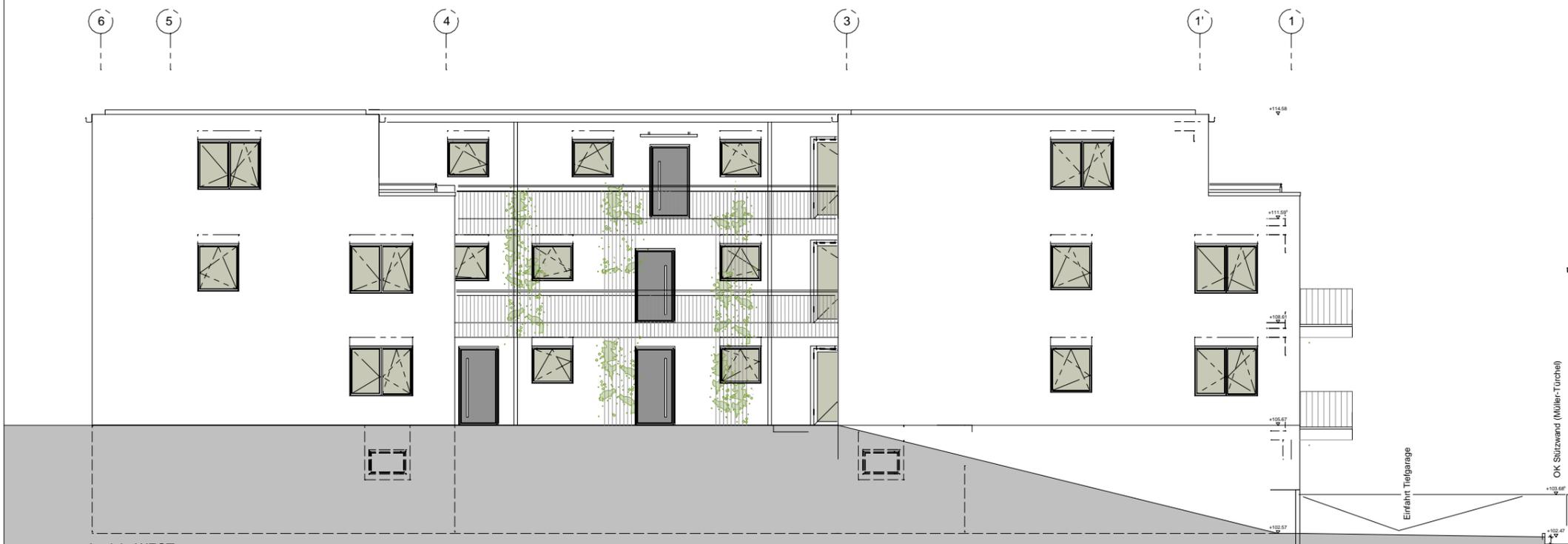
KA4
 Architektur & Kleinfach
 Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
 Tel. 0721 - 933 91 92
 Fax 0721 - 933 91 99
 e-mail info@ka4-architektur.de

Projekphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-GR-DG-001
CAD	2531	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 2
GRUNDRISS
DG



Ansicht OST



Ansicht WEST

V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
		05.04.2023

HAUS II
Wiesenstrasse 31, 31a

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-A-001
CAD	2533	Index	A
Datum	09.11.2022		

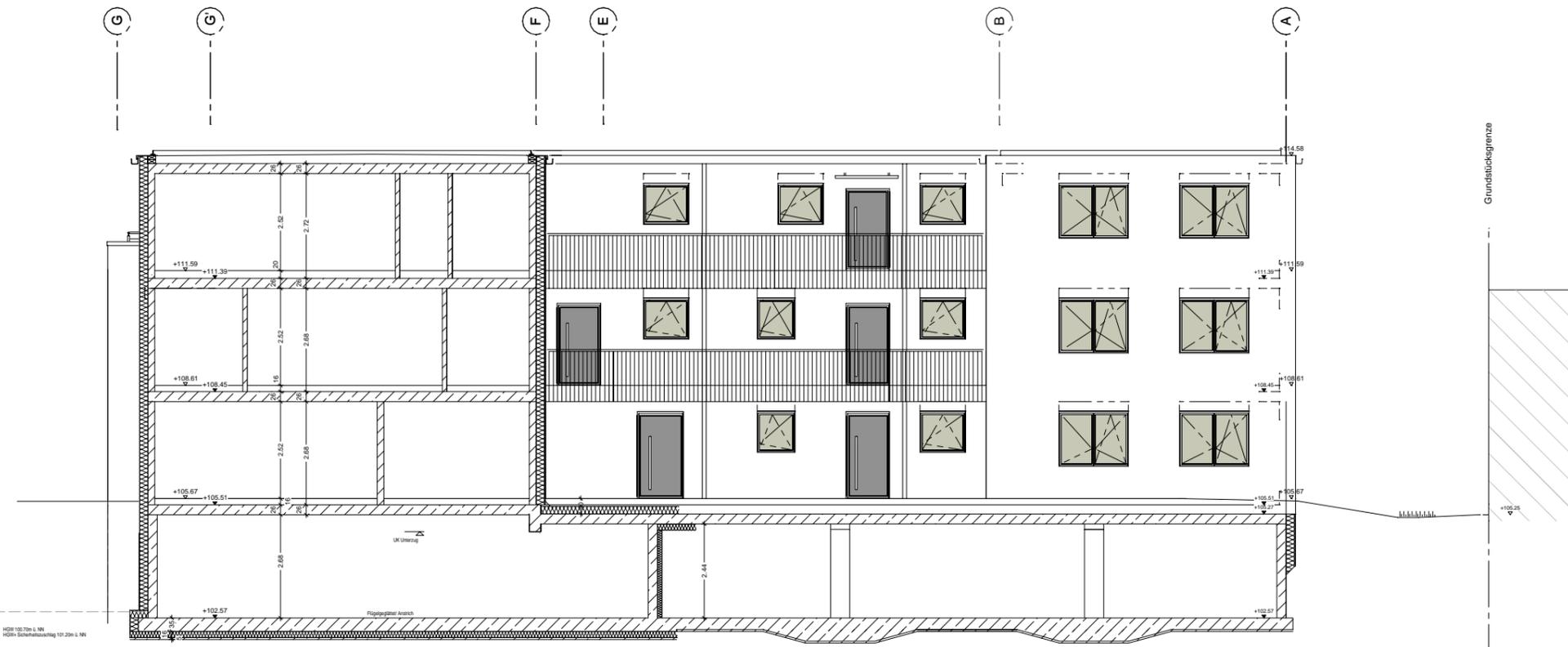
HAUS 2 ANSICHT OST / WEST

PLANUNG

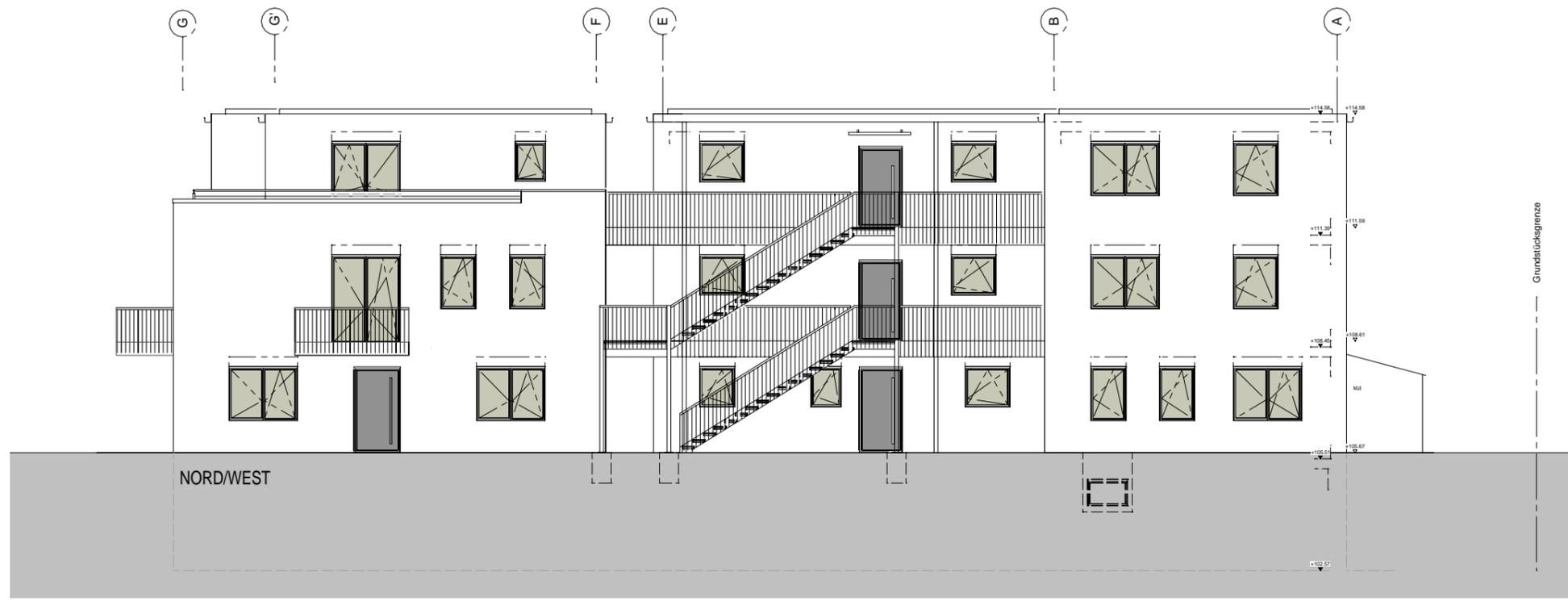
BAUHERR

PROJEKT

BEMERKUNG



NORD/WEST GARTEN



NORD/WEST

V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
		05.04.2023

HAUS II
Wiesenstrasse 31, 31a

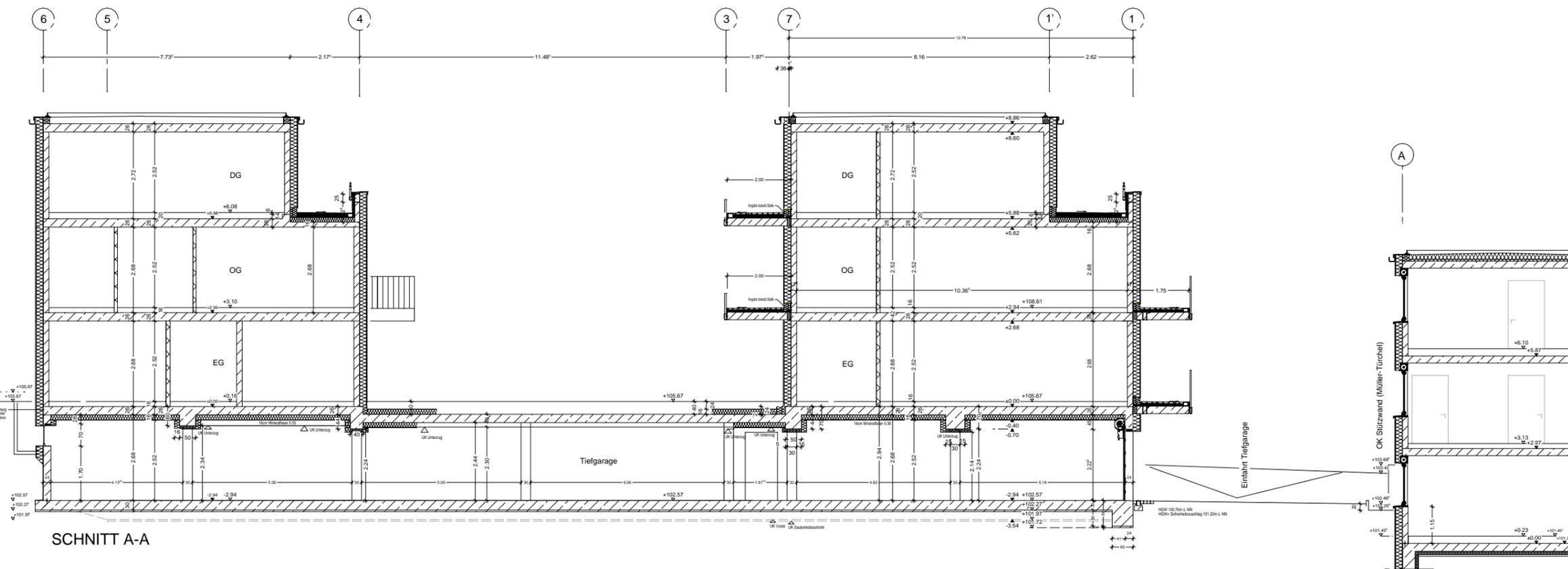
SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

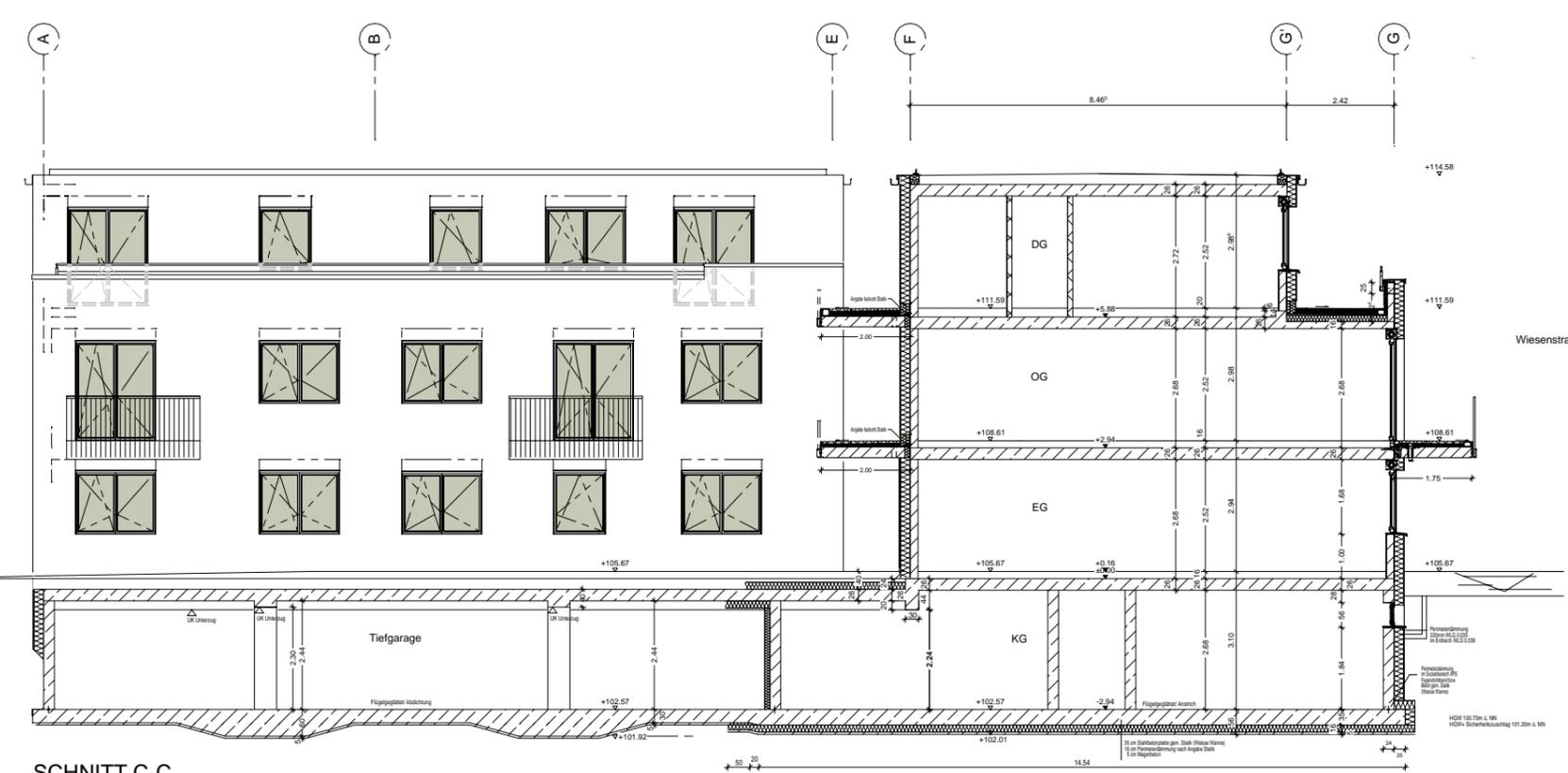
KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-A-003
CAD	2535	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 2
ANSICHT
NORDWEST
GARTEN



SCHNITT A-A



SCHNITT C-C

V + E Plan

		G
		F
		D
		C
		B
		A
		05.04.2023

HAUS II
Wiesenstrasse 31, 31a

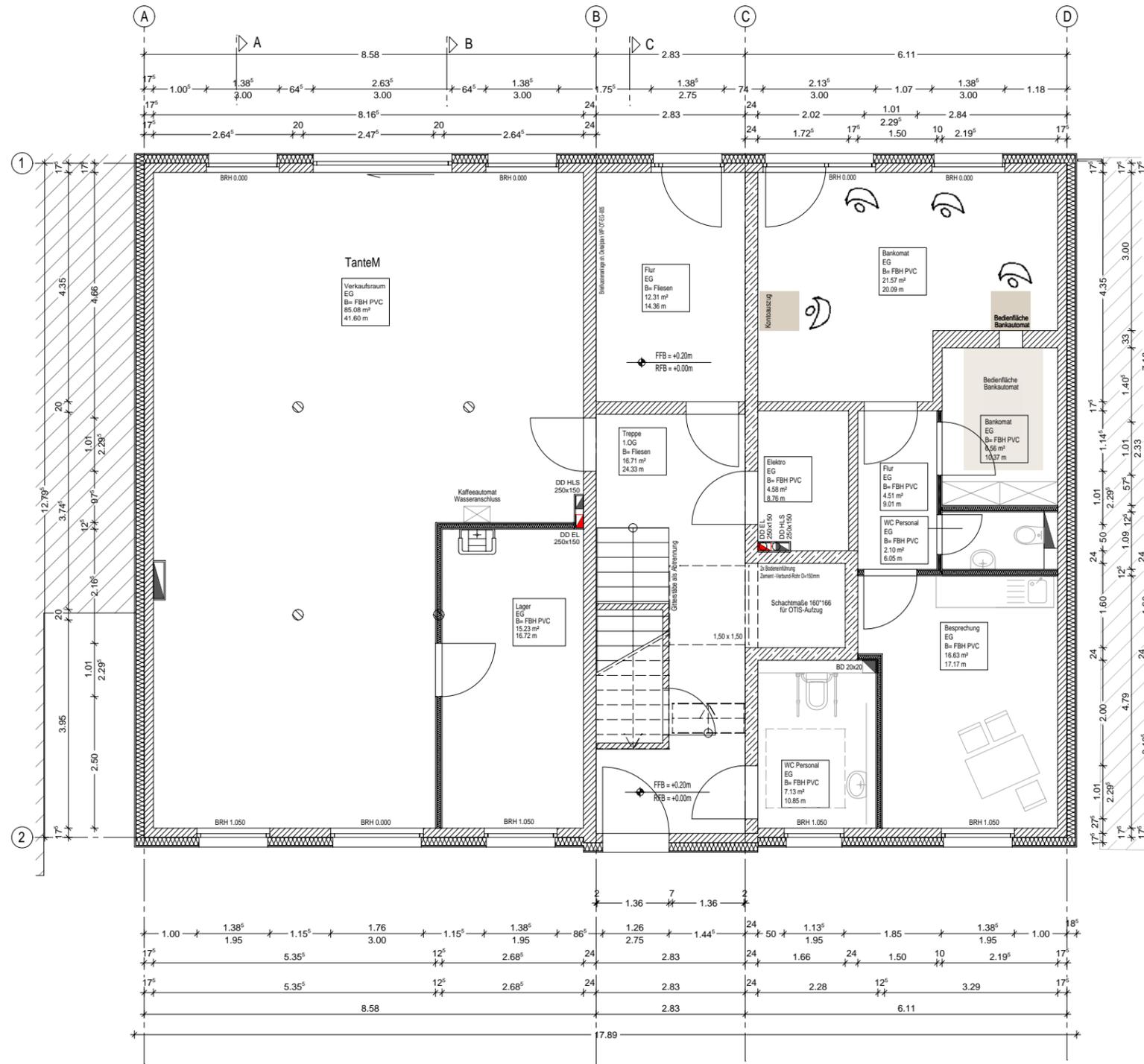
SENIORENWOHNEN AN DER WIENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konstruktion
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:150	Plan Nr.	VE-H2-S-001
CAD	2532	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 2
SCHNITT



V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
	23.11.2022	A

HAUS III
Rheinstraße 28

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg, Gemarkung: Huttenheim

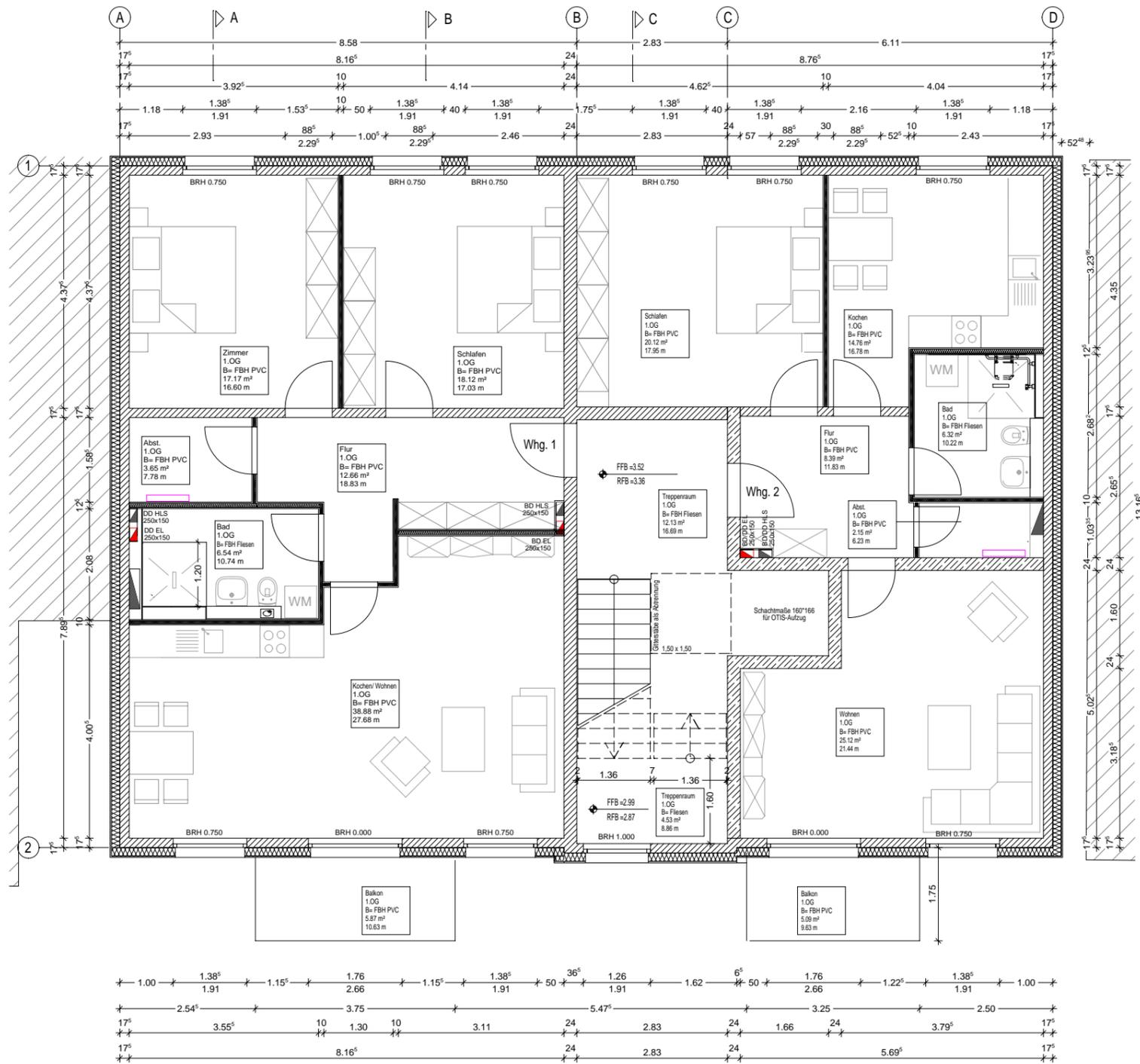
W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Proj. Nr.	2019-09-01
Plan Nr.	VE-H3-GREG-001
Index	A

HAUS 3
EG-GRUNDRISS

Projektphase	Ausführungsplanung
Maßstab	1:100
CAD	2109
Datum	09.11.2022



V + E Plan

•	•	G
•	•	F
•	•	D
•	•	C
•	•	B
•	•	A
23.11.2022		

HAUS III
Rheinstraße 28

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

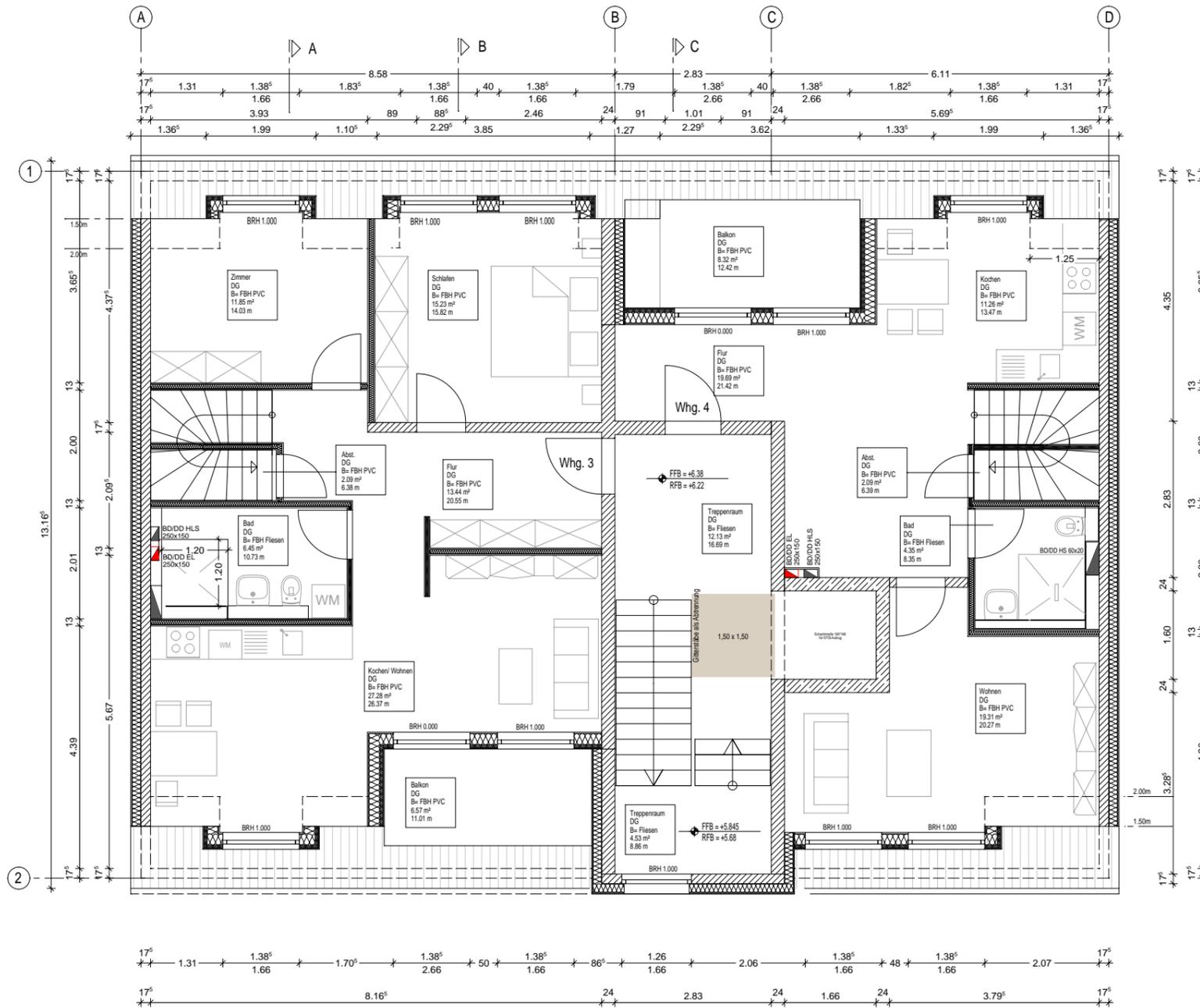
W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Proj. Nr.	2019-09-01
Plan Nr.	VEH3-GR-001
Index	A

HAUS 3
OG-GRUNDRISS

Projektphase	Ausführungsplanung
Maßstab	1:100
CAD	2114
Datum	09.11.2022



V + E Plan

•	•	G
•	•	F
•	•	D
•	•	C
•	•	B
•	•	A
		23.11.2022

HAUS III
Rheinstraße 28

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

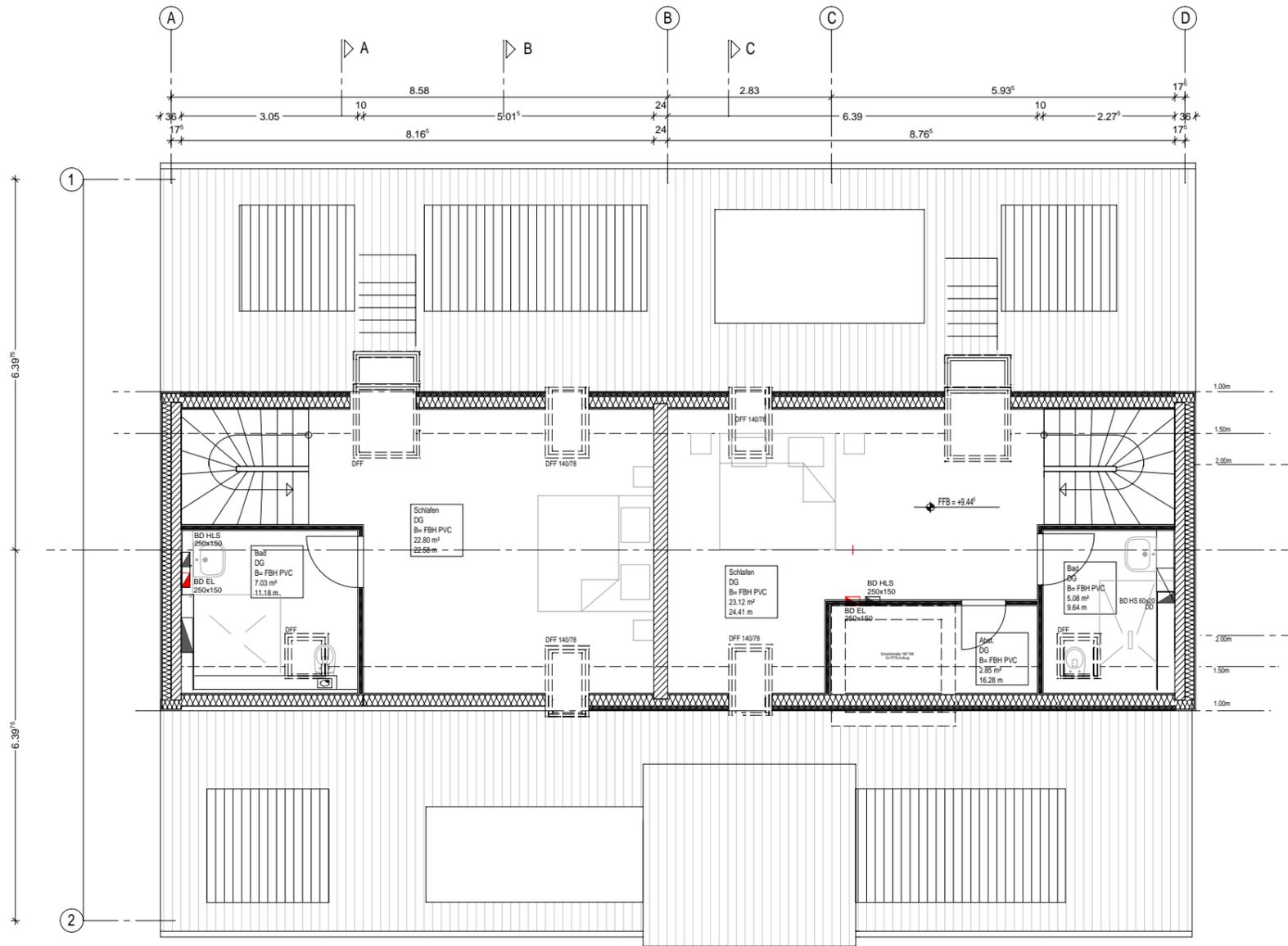
W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Proj. Nr.	2019-09-01
Plan Nr.	VE-H3-GR-DG-1-001
Index	A

HAUS 3
DG 1-GRUNDRISS

Projektphase	Ausführungsplanung
Maßstab	1:100
CAD	2119
Datum	09.11.2022



V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
	23.11.2022	

HAUS III
Rheinstraße 28



SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

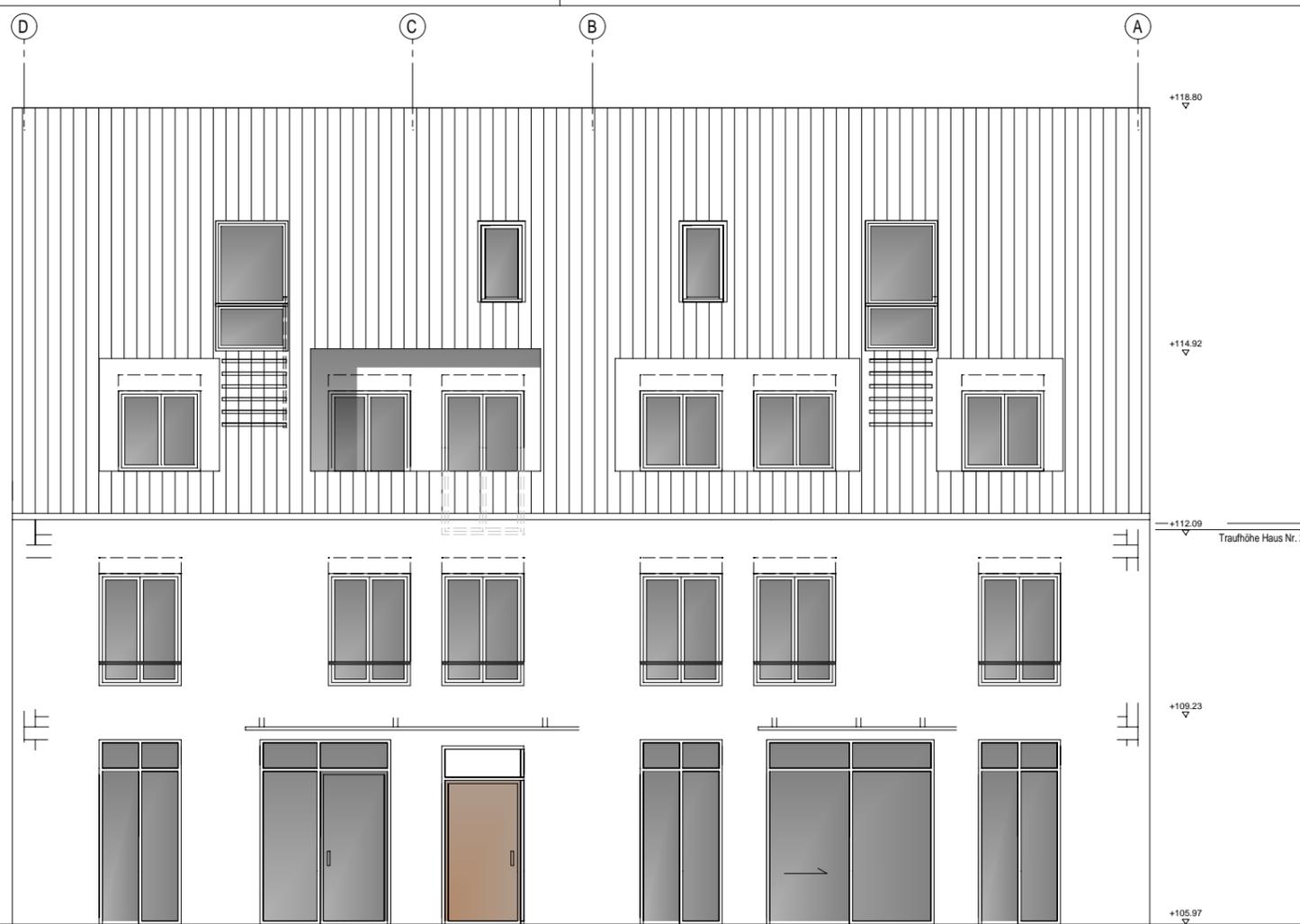
W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Proj. Nr.	2019-09-01
Plan Nr.	VE-H3-GR-DG2-001
Index	A

HAUS 3
DG 2-GRUNDRISS

Projektphase	Ausführungsplanung
Maßstab	1:100
CAD	2121
Datum	09.11.2022



Ansicht Rheinstraße



Ansicht Hof

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
23.11.2022		

HAUS III
Rheinstraße 28

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE
Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH
Schwetzingenstr. 22-26
68753 Waghäusel

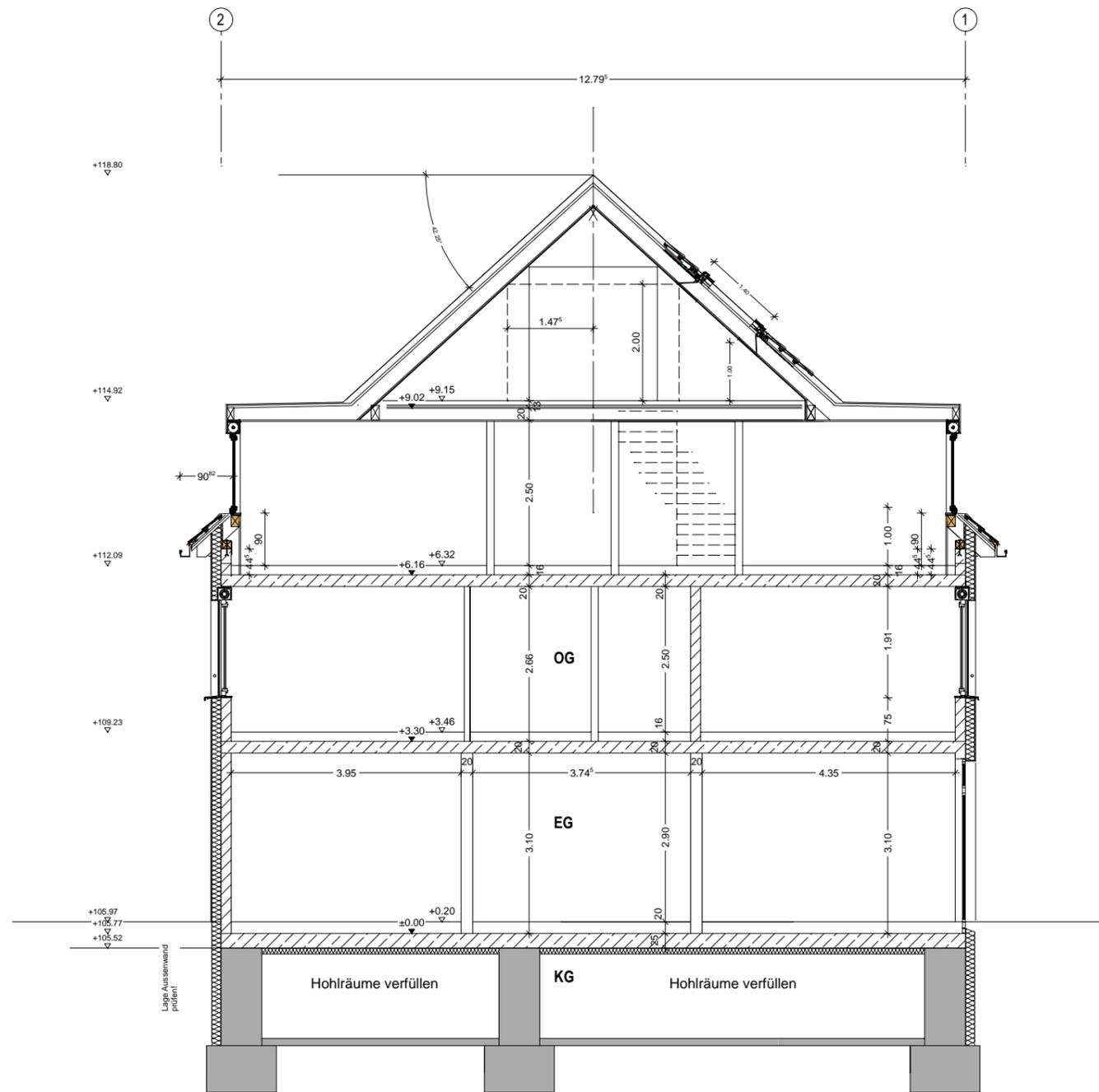
KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung	Proj. Nr.	2019-09-01
Maßstab	1:100	Plan Nr.	VE-H3-A-001
CAD	2302	Index	A
Datum	09.11.2022		

HAUS 3
ANSICHTEN

BEMERKUNG
PROJEKT
BAUHERR
PLANUNG





SCHNITT A-A

V + E Plan

		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A
		23.11.2022

HAUS III
Rheinstraße 28

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr. 106/1 Wiesenstraße 29
Flurstück Nr. 107/1 Wiesenstraße 31a, 31
Flurstück Nr. 107 Rheinstraße 28
Gemeinde: Philippsburg; Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH

Schweizingenstr. 22-26
68753 Waghäusel



Südendstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Ausführungsplanung
Maßstab	1:100
CAD	2202
Datum	09.11.2022

HAUS 3
SCHNITT AA

Proj. Nr.	2019-09-01
Plan Nr.	VE-H3-S-001
Index	A

Teil A - 5 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Mannheim-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Siehe hierzu auch der Hinweis zu Altlasten & Bodenschutz.

Bei Auffüllungen im Rahmen der 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 die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

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 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Altlasten & Bodenschutz

Im südlichen Bereich des Plangebiets (private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz") wird die Altablagerung Obere Kleestücker überplant. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht für die Fläche nicht. Bei Eingriffen in den Untergrund kann nicht mit dem Anfall von frei verwertbarem Aushub gerechnet werden.

Denkmalschutz

Das Gebäude innerhalb des Plangebietes (Rheinstraße 30, Flst.-Nr. 108) ist eine denkmalgeschützte Anlage im Sinne des § 28 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Das 1173 durch Bauherr Kardinal Franz Christoph von Hutten erbaute Gebäude wurde ehemals als Schul- und Rathaus genutzt. Der zweigeschossige Massivbau ist mit einem Eierstab- und Zahnschnitt-Dachgesims sowie als Walm-dach ausgeführt.

Soweit künftige Baumaßnahmen oder Änderungen an unter Denkmalschutz stehenden Anlagen erforderlich werden, müssen diese mit der Denkmalfachbehörde bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden (§ 8 DSchG). An dem Erhalt der Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Bei der Auswahl von nicht-standortheimischen Arten sind Koniferen als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei werden ebenfalls Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume 1. Ordnung:	Feldulme (<i>Ulmus minor</i>) Silberweide (<i>Salix alba</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hängebirke (<i>Betula pendula</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Fahlweide (<i>Salix rubens</i>) Gewöhnl. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich in einem Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) hinter dem Damm (HQ_{extrem}). Nach neuer Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich.

Die südlich der Wiesenstraße geplante Fläche für Stellplätze (privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz") liegt vollständig in einem Hochwasser-Risikogebiet. Bei einem Extrem-Hochwasser des Rheins ist mit Überflutungstiefen von bis zu 0,6 m zu rechnen.

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.

Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. $48 \text{ m}^3 / \text{Std.}$ über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die

Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

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

Industrieabwasser/AwSV

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

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.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Abfallwirtschaft

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Abfallsammelbehälter der Anwohner im Plangebiet sind zur Abfuhr an der Durchfahrtstraße (Wiesenstraße bzw. Rheinstraße) bereitzustellen.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz), werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden und lärmarm sein (vgl. z.B. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft, 2018) sowie gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

DIN-Vorschriften

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-1 sowie die DIN 4109-2:2018-1. Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Schadensvermeidung an Leitungen

Innerhalb des Plangebietes liegen Erdgasleitungen der Thüga Energienetze GmbH, Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH, Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sowie Versorgungsleitungen und die Trafostation der Netze BW GmbH.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehende Versorgungsleitungen werden Baufirmen vor Beginn der Arbeiten auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen.

Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom, die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW-Arbeitsblattes GW 125 und der DIN 1988 wird hingewiesen. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen und mit den Firmen abzusprechen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

Begründung der Bebauungsplanung	42
1. Anlass und Ziel der Planung	42
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	42
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	43
3.1 Landesentwicklungsplanung	43
3.3 Flächennutzungsplanung	44
4. Beschreibung des Plangebiets	45
4.1 Gelände.....	45
4.2 Katastrophenhochwasser	45
4.3 Denkmalschutz	46
4.4 Erschließungssituation	46
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	47
5. Ziele der Planung.....	48
5.1 Grundzüge der Planung.....	48
5.2 Vorhabenplanung	49
5.3 Erschließungssituation	50
5.4 Technische Erschließung.....	51
5.5 Grünordnung und Ausgleichskonzeption.....	51
5.6 Artenschutz	51
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	52
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen und Art der baulichen Nutzung ...	52
6.2 Maß der baulichen Nutzung	53
6.3 Höhenlage baulicher Anlagen	54
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	55
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	56
6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	56
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen	56
6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	56
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	

und sonstigen Bepflanzungen	57
6.10 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	60
Begründung der örtlichen Bauvorschriften	63
1. Räumlicher Geltungsbereich	63
2. Ziele der Planung	63
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	63
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	63
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter	64
3.3 Antennen und Niederspannungsfreileitungen	65
3.4 Werbeanlagen	65
3.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	65
Umweltbericht	67

Teil B - 1 Begründung der Bebauungsplanung

Begründung der Bebauungsplanung

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung von alternativen und selbstständigen Wohnformen beabsichtigt die Stadt Philippsburg einen Neubau für Seniorenwohnen im Innenbereich Huttenheims zuzulassen. Für den geplanten Neubau liegt eine konkrete Bauabsicht vor.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war der Neubau des Feuerwehrgebäudes am Weiherweg und die damit entstehende Gebäudebrache in der Ortsmitte, die abgerissen (oder teilabgerissen) werden soll und für eine Innenentwicklung und behutsame Nachverdichtung neu genutzt werden sollte.

Geplant ist ein "Seniorenwohnen" als Wohnanlage mit insgesamt ca. 35 Wohnungen für ein "Betreutes Wohnen" mit einer Tagespflegeeinrichtung für Tagesgäste und einem Seniorentreff. Zusätzlich wird eine Sondernutzung, wie z.B. Praxisräume für einen Arzt oder einen Physiotherapeuten, vorgesehen. Diese Nutzungen gepaart mit Wohnraum für eine ältere Gesellschaft wird als positiv für die Belebung der Ortsmitte Huttenheims angesehen. Zudem bietet die Nähe zur ÖPNV-Haltestellen und insgesamt die kurzen Wege zu Dienstleistungseinrichtungen und soziale, kulturelle, kirchliche und öffentliche Einrichtungen einen Vorteil für die geplante Ansiedlung.

Die Grundstücke und Gebäude der Ortsverwaltung Huttenheims und der Raiffeisenbank sollten aufgrund der Lage innerhalb der Ortsmitte mit entwickelt werden. Entlang der Rheinstraße entsteht ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten und Räumlichkeiten im Erdgeschoss für eine Gastronomie bzw. ein Laden und eine Bankfiliale.

Um die zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebung zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" erforderlich.

Bei der 1. Änderung soll die vormals festgesetzte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit geringfügig erhöht werden. Zudem sollen Stellplätze für Bedienstete und Besucher des Seniorenheims südlich der Wiesenstraße ermöglicht werden um einen erhöhten Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu verhindern.

Um die bauplanungsrechtliche Grundlage insbesondere für die Herstellung der Stellplätze zu schaffen, wird der Geltungsbereich vergrößert und die erste Ände-

zung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um rund 515 m² auf insgesamt 4.360 m² erweitert. Die Fläche des Plangebietes liegt größtenteils innerhalb der Ortslage, allerdings greift die Erweiterungsfläche im Süden in den Außenbereich ein, weshalb die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren (i.V.m. § 12 BauGB) durchzuführen ist.

Dies bedeutet unter anderem, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.360 m² und wird im Norden von der Rheinstraße, im Westen und im Süden von der Wiesenstraße sowie der landwirtschaftlichen Fläche 'Bruchstücker' und im Osten von der Wohnbebauung der Rhein- und Wiesenstraße bzw. der landwirtschaftlichen Fläche 'Bruchstücker' begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 106/1, 107/1, 108, 108/1 ganz und die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 107 und 3266 teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut 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 von der

baden-württembergische Landesplanung dabei als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte vorwiegend als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt. Die südliche Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung und innerhalb einer Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand.

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 regional 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 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet zum größten Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung sowie der Feuerwehr. Die Feuerwehr wurde bereits unabhängig vom Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet verlegt. Ein kleiner Teilbereich nördlich der Wiesenstraße wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der südliche Bereich wird im nicht parzellenscharfen FNP 'Spielplatz' dargestellt.

Im Bebauungsplan werden sowohl Wohnnutzungen als auch gemischte (Sonder)nutzungen vorgesehen. Der Parkplatz ist zum Übergang von Wohnbauflächen und Spielplatz geplant. Der nicht parzellenscharfe FNP regelt die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung und stellt in der Regel die untergeordneten örtlichen Verkehrsflächen nicht dar, beispielsweise die Straße am Ortsrand und ein kleiner Parkplatz. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 22.01.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße". Der Geltungsbereich wurde durch eine südliche Erweiterungsfläche vergrößert, die Festsetzungen übernommen und ergänzt.

Zudem liegt ein Teilbereich des Plangebiets innerhalb des seit 1966 rechtsgültigen Bebauungsplan "Obere Kleestücker". Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest, mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Es gilt die offene Bauweise.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" und "Obere Kleestücker" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplans "Obere Kleestücker" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet weist eine uneinheitliche Topografie auf. Von Norden nach Süden fällt das Gelände von ca. 105,62 m ü.NN. auf ca. 100,85 m ü.NN. ab. Südlich der Wiesenstraße ist das Gelände im Plangebiet relativ eben.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 10.06.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und Extremhochwasser vorhanden.

Die südliche Wiesenstraße und die Stellplatzfläche befindet sich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹⁾).

1) Statistisch gesehen ist das HQextrem ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg"

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Rathausgebäude Rheinstraße 30.

In der unmittelbaren und weiteren Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere denkmalgeschützte Anlagen im Sinne des § 2 bzw. § 28 des Denkmalschutzgesetzes (DschG), insbesondere:

- ▶ die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Anlage (Flst.-Nr. 91/9) im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Es handelt sich hierbei um einen 1858 errichteten Gedenkstein für die Ortsgründung Neu-Knaudenheim aus Sandstein.
- ▶ das ehemalige katholische Pfarrhaus mit einer ca. 2,5 m hohen Pfarrgartenmauer aus Natursteinen (1758 erbaut, Rheinstraße 41, Philippsburger Straße 1 (Bereich), Flst.-Nr. 70, 70/1).
- ▶ das landwirtschaftliche Anwesen ohne Scheune, ehemaliges Jägerhaus (1758/59 errichtet, Rheinstraße 42, Flst.-Nr. 119).
- ▶ die katholische Kirche St. Peter (Rheinstraße 43, Flst.-Nr. 186/1).

4.4 Erschließungssituation

4.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im innerörtlichen Bereich sowie am südlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Huttenheim. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraße Rheinstraße an. Im Süden verläuft durch das Plangebiet die Orts- und Wohnstraße Wiesenstraße.

Im öffentlichen Straßenraum ist entlang der Rheinstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche Parkplätze ausgewiesen. Im Gegensatz zur Rheinstraße befinden sich in der Wiesenstraße keine eingezeichneten oder farblich und materiell abgegrenzte Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, es kann jedoch auch hier auf der Straßenverkehrsfläche geparkt werden.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle "Huttenheim Kirche" zu erreichen.

Von hier fährt die Buslinie 198 (Philippsburg - Huttenheim - Rußheim - Liedolsheim - Graben-Neudorf).

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 600 m) befindet sich der Bahnhof Huttenheim, über den das Plangebiet u.a. an Graben-Neudorf und an die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie die Mittelzentren Bruchsal und Germersheim in Rheinland-Pfalz angebunden ist. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

4.4.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur. Aufgrund der zum Teil zentrumsnahen Lage und zum Teil Siedlungsrandlage ist das Plangebiet sowohl gut an das innerörtliche Straßen- und Fußwegenetz als auch gut das Feldwegenetz in der Umgebung angebunden.

4.4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt überwiegend im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist zum größeren Teil bereits bebaut, lediglich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 106/1 und 3266 sind derzeit unbebaut, hier befindet sich eine regelmäßig bzw. gelegentlich gemähte Rasen-/Wiesenfläche.

Neben dem Gebäude der Ortsverwaltung, das auch für Vereinsräume genutzt wird, befindet sich ein Wohngebäude sowie die Raiffeisenbank und eine Metzgerei entlang der Rheinstraße. Direkt an das denkmalgeschützte Gebäude der Ortsverwaltung grenzt ein elektrischer Verteilerkasten an.

In der Wiesenstraße befindet sich das Gebäude, das von der Feuerwehr in Huttenheim genutzt wurde und jetzt leer steht sowie ein ehemals gewerblich/als Laden genutztes Gebäude mit Lagerhalle. Südlich der Wiesenstraße liegt eine gelegentlich gemähte Wiesenfläche.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Ortsmitte Huttenheims. Neben Wohnnutzungen sind andere Nutzungen (Einzelhandel, Kirchen, Gastronomie, Fahrschule etc.) vorhanden. Nördlich bzw. nordöstlich vom Plangebiet befindet sich die 'Zwergenstube Huttenheim', deren Träger die AWO ist, sowie die katholische Kirche St. Peter. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein teilweise eingezäunter Kinderspielplatz für Kinder bis zu 13 Jahren.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld besteht vorwiegend aus 2-geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächer.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen des Vorhabens im Innenbereich Huttenheims geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken und Brachen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Ermöglichung zeitgemäßer Wohnformen und -typen im Plangebiet.
- ▶ die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere die Stellplatzverpflichtung geringfügig erhöht werden, sowie eine eingegrünte Stellplatzfläche südlich des Vorhabens ermöglicht werden.

Insbesondere folgende Änderungen wurden in der 1. Änderung vorgenommen:

im zeichnerischen Teil:

- ▶ Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden.
- ▶ Ergänzung einer privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkplatz' sowie von Pflanzgeboten innerhalb dieser Fläche (Einzelbäume und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- ▶ Ergänzung der Zulässigkeit für oberirdische Müllabstellflächen im Bereich des Sondergebietes.

im textlichen Teil:

- ▶ Ergänzung der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet.
- ▶ Ergänzung von Müllabfallsammelflächen.
- ▶ Ergänzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- ▶ Ergänzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Wiesenstraße) und der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz".
- ▶ Ergänzung der Festsetzung zum Wurzelschutz angrenzender Einzelbäume.
- ▶ Ergänzung von Pflanzgeboten innerhalb der Erweiterungsfläche.
- ▶ Minimale Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Im Übrigen wurden die bestehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" übernommen.

5.2 Vorhabenplanung

Das Vorhaben sieht eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit etwa 35 Wohnungen, Büronutzungen sowie eine Tagespflege für Tages- und evtl. Nachtgäste vor. In der Rheinstraße wird zudem eine gastronomische Nutzung sowie eine Bankfiliale im Erdgeschoss und vier Wohnungen, die nicht Teil des Betreuten Wohnens sind, vorgesehen.

Es sollen zwei zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach an der Wiesenstraße und ein weiterer Baukörper mit Satteldach im Bereich der Rheinstraße entstehen. Die Flachdächer sollen begrünt ausgeführt werden. Durch das stark abfallende Grundstück fügen sich die beiden Baukörper (Gebäude 1 und 2) in der Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung ein. Die Höhen der Firste der umliegenden Bebauung wird mit Ausnahme des Grundstückes mit der Flurstück Nummer 108/2 nicht überschritten. Somit passt sich das Bauvorhaben

städtebaulich in die Umgebung ein. Jede Wohnung soll eine Terrasse oder Balkon aufweisen. Zudem kann aufgrund von Aufzügen ein barrierefreier Zugang ermöglicht werden.

Zur Unterbringung der Stellplätze im Gebiet wird eine Tiefgarage errichtet, die sowohl für die Wohnungen im MU 2 als auch von den Wohnungen im SO genutzt werden sollen. Zusätzlich sind 10 Parkplätze nördlich der Wiesenstraße vorgesehen. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes werden weitere 12 Stellplätze südlich der Wiesenstraße gesichert.

Die Planung sieht in den rückwärtigen Bereichen zudem Hof- und Gartenflächen vor für den Aufenthalt der Bewohner vor.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird es erforderlich einen Teil der Gebäude ganz oder zum Teil abzureisen. Insbesondere das denkmalgeschützte Rathaus soll erhalten bleiben.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch das geplante Vorhaben werden keine Änderungen des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Das Vorhaben sieht eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen vor, oberirdisch sind im Plangebiet weitere 25 Stellplätze geplant.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). An die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

5.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Für die Versickerung von Regenwasser sind Freiflächen sowie eine begrünte Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche geplant, zusätzlich dazu wird eine Dachbegrünung empfohlen.

5.5 Grünordnung und Ausgleichskonzeption

Eine unbebaute Wiesen- und Rasenfläche in direkter Siedlungsnähe entlang der Wiesenstraße sowie eine komplett versiegelte Fläche werden überbaut und zum Teil neue Freiflächen im Sondergebiet geschaffen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Umweltrelevante Aspekte werden im Umweltbericht dokumentiert und betrachtet sowie ein Ausgleich festgesetzt.

5.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzungen des Geländes durchgeführt. Zusätzlich wurden bei drei weiteren Begehungen das Gelände und Gebäude hinsichtlich möglicher Fledermaus- und Reptilienvorkommen untersucht. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine weitere Begehung im Bereich der Stellplatzfläche südlich der Wiesenstraße durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Als Präventionsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Schutz von Vögel und das Eindringen von Eidechsen während der Bauphase getroffen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-7) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen und Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Das SO eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Seniorenheims und Ermöglichung zeitgemäßer und neuer Wohnformen und -typen im Plangebiet sowie die Unterbringung von Stellplätzen für das Betreute Wohnen (Bedienstete und Besucher). Diese dienen v.a. Senioren, aber auch zur Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen.

Im Rahmen der Zweckbestimmung darf es um ein der Hauptnutzung zugehöriges Serviceangebot und Gemeinschaftseinrichtungen und die untergeordneten Nebennutzungen für die Zielgruppe der Anlagen ergänzt werden.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzungsmischung im Plangebiet und in der Umgebung wird im Bereich der Rheinstraße als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im urbanen Gebiet sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig sein. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen wird hier breit gefächert, da sich der Bereich innerhalb der Ortsmitte befindet.

Um eine vielfältige, der Versorgung dienende Ladenstruktur zu begünstigen, werden größere sonstige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte mit einer üblichen Nutzfläche nahe der Schwelle zur Großflächigkeit) ausgeschlossen. Um Störungen durch sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den angestrebten zentralen Nutzungen vorzubehalten und störende Verkehre im Gebiet zu vermeiden. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen könnte zudem die umliegenden Wohnnutzungen belasten oder zu Parkraumdefiziten und/oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Tankstellen können aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihrem Außenauftritt nicht zur gewünschten städte-

baulichen Zielvorstellung beitragen und stören den Aufenthaltscharakter im Gebiet. Aus diesen Gründen und mit dem Ziel, die Attraktivität des Gebietes zu steigern, negativen Auswirkungen und einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken, werden auch Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zugelassen. Sie beeinträchtigen das Orts- und Straßenbild in der vorliegenden geplanten zentralen Lage zu stark.

Von einer gebäudebezogenen Festsetzung bezüglich der Aufteilung der Wohn- und gewerblichen Nutzung wird abgesehen, um die derzeitige Struktur im Plangebiet zu sichern und eine Flexibilität zu erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im MU orientiert sich an dem für urbane Gebiete nach BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,8 und unterschreitet im SO das nach BauNVO zulässigem Höchstmaß um 0,2.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf 1,0 im MU und im SO auf 0,7 bzw. 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstückstück lediglich unterbaut wird, entspricht der bereits vorhandenen Situation in der Ortsmitte, der Lage im Zentrum Huttenheims sowie der notwendigen Tiefgarage zum Nachweis der Stellplätze. Die Lage in der Ortsmitte gepaart mit kleinen Grundstücken erzwingen im MU eine komplette Versiegelung der beiden Grundstücke. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Dichte innerhalb der Ortsmitte Huttenheims und spiegelt die Lage im verdichteten und ortstypischen Umfeld wieder.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind (teilweise) begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sowie Vegetationsflächen vorgesehen, die begrünte Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen. Zudem befinden sich in der Umgebung sich zudem unbebaute Freiflächen und Freiräume (Spielplatz, Bolzplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wirtschaftswege). Zudem werden Gründächer auf den Gebäuden festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der GRZ berücksichtigt die hohe beabsichtigte Zentralität des Gebietes, die gute Erreichbarkeit und die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen).

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Ortsteils erhalten bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen. Um in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe und Dachform ein Vollgeschoss zu verhindern, ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse ist die Höhe der baulichen Anlage begrenzt und konkretisiert diese.

Das oberste Geschoss ist dabei vor allem im Bereich der Wiesenstraße zurückversetzt als Staffelgeschoss zu errichten. Durch die Abstaffellungen wirkt das Volumen im Straßenraum nicht zu hoch, auch wird so eine höhere Verschattung vermieden. Damit wird die Einbindung in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu hohe Gebäude verhindern.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und in der Fläche und Höhe begrenzte technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Um einen barrierefreien Zugang zu den Hauptnutzungen im MU 1 und SO 1 zu ermöglichen, wird der geplante Aufzug und der dazugehörige oberirdische Verbindungsweg mit einer maximalen Höhe von 11,5 zugelassen.

6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Um die topografischen Unterschiede im Plangebiet auszugleichen, wird eine maximale Sockelhöhe festgelegt. Diese orientiert sich an das geplante Vorhaben.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und die Bebauung in ihrer geplanten Baustruktur gesichert.

Im MU 1 darf abweichend von der festgesetzten geschlossenen Bauweise ein geringerer seitlicher Grenzabstand von max. 0,7 m zugelassen werden. Die Festsetzung resultiert aus der bestehenden Bestandssituation, das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude weist westlich eine Traufgasse auf. Somit wird der historisch gewachsenen Baustruktur und Traufgassenbebauung Rechnung getragen. Bei einer "abweichende[n] Bauweise mit Traufgassen [...] [liegen auch dann] "Außenwände an Grundstücksgrenzen" im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO [...] vor, wenn mit einem Grenzabstand von 0,3 - 1 m an die Grundstücksgrenze herangebaut wird" (vgl. VGH, Urteil vom 13.05.2002 - S2259/01).

Im Bereich zwischen MU 1 und SO 1 ist eine Aufzugsanlage vorgesehen. In diesem Bereich darf die südlich hintere Baugrenze bzw. nördlich seitliche Grundstücksgrenze durch den Verbindungssteg 'überbaut' werden.

6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung. Um das historisch gewachsene Straßenbild mit der Straßenrandbebauung entlang der Rheinstraße dauerhaft zu sichern, wird entlang der Rheinstraße eine Baulinie festgesetzt.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche im Gebiet zu verhindern, sind Hausterrassen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Baufenster berücksichtigen einen Spielraum bzw. orientieren sich an die konkret geplanten Balkone und Terrassen des Vorhabens. Zur flexiblen Anordnung von notwendigen Radabstellanlagen sind diese auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Um eine unnötige Versiegelung durch Radabstellanlagen zu verhindern, soll die Anzahl auf das notwendige Maß begrenzt sein.

Zur Sicherung der geplanten Aufzugsanlage und dem zugehörigen Verbindungsweg werden diese Anlagen innerhalb der Baugrenze mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug" zugelassen. Andere als die genannten baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze unzulässig.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur Unterbringung der notwendigen Müllabstellflächen sind diese innerhalb der festgesetzten Müllabstellflächen ('Müll') zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an den seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten anzubringen.

Für die Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität in der Gestaltung ermöglicht, die Festsetzung trifft hierzu keine Einschränkung. Nutzungen müssen der Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ermöglicht Stellplätze für Besucher und Arbeitskräfte im Sondergebiet. Dadurch soll ein entstehender Parkdruck innerhalb der Ortsmitte bzw. im angrenzenden Wohnbereichen verhindert werden.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Durch die Festsetzung der Versorgungsanlage wird der derzeitige Bestand geschützt und die Stromversorgung für das Gebiet gesichert.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im

Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

Infolge des neu geplanten Vorhabens wird es zu einer Erhöhung des Verkehrs kommen, jedoch im Vergleich zur vorherigen Nutzung Feuerwehr, Einzelhandel, Wohnraum zu keiner wesentlichen bei der es zu einer maßgeblichen Lärmerhöhung kommt. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortsmitte wird die Nutzung für die Belegung als zweckdienlich angesehen und auch angestrebt (siehe Zielvorstellung ISEK Philippsburg 'Lebendige Ortsmitte'). Die geplante Tiefgarage und der südliche Parkplatz wird als nicht übermäßig untypisch und großflächig, sondern verträglich mit der Lage innerhalb der Ortsmitte angesehen. Der zusätzlich durch das Vorhaben entstehende Verkehr kann sich sowohl in die westlich des Plangebietes verlaufende als auch in die östlich verlaufende Wiesenstraße verteilen und wird aus diesem Grund auch als verhältnismäßig betrachtet.

Durch die Vorhabenplanung kommt es zum Teil zu einer Eigenabschirmung. Aufgrund von verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm notwendig. Aus diesem Grund werden zum Schutz der Nachtruhe Schalldämmlüfter oder andere Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume – auch bei gekipptem Fenster – zu ermöglichen. Aufgrund einer geänderten Berechnungsgrundlage der RLS 90 ergeben sich zum Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" Änderungen, die im Verfahren berücksichtigt werden.

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

6.9.1 Bodenschutz

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

6.9.2 Wasserdurchlässige Materialien/Wurzelschutz

Der Anteil der befestigten Flächen wird trotz hoher geplanter Versiegelung im Gebiet beschränkt, um dem Bodenschutz und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – wird der Anteil der vollversiegelten

Flächen gemindert, wodurch Bodenfunktionen erhalten werden können. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) ist bei Einbau auf einen höheren Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können. Bei oberirdische Stellplätzen und Nebenwegen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, soll das anfallende Regenwasser beispielsweise in angrenzende Vegetationsbereiche abgeleitet werden.

Im Bereich südlich der Wiesenstraße (private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz") sollen Wurzeln bestehender angrenzender Bäume vor Überdeckung/Versiegelung geschützt werden – sofern sie innerhalb der Fläche des geplanten 'Parkplatzes' hineinreichen sollten.

6.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

6.9.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsfläche und Pflanzgebote

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaute Grundstücksfläche als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen)

und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zur Einbindung der südlichen privaten Parkplatzfläche in die Landschaft soll um die Stellplatzfläche herum eine Eingrünung erfolgen. Hierzu werden Pflanzgebote mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und Hecken (z.B. Hainbuchen, Schlehenhecken) und Einzelbäume getroffen. Um einen geringfügigen Spielraum beim Standort der Einzelbäume zu ermöglichen, dürfen diese um bis zu 1 m von der Planfestsetzung abweichen.

■ **Dachbegrünung**

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern und Dachflächen von Flachdächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirken einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

Die Festsetzung ermöglicht von der Verpflichtung zur (Tiefgaragen-)Dachbegrünung ausgenommene Flächen, Anlagen und Wege für die flexible Ausgestaltung.

■ **Erhalt von Bepflanzungen**

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

6.9.5 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7, Kapitel 6) Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabriss und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

6.10 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auch mit den getroffenen gebietsinternen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann der verursachte Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Dem entsprechend werden die externe Kompensationsflächen und -maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Philippsburg dem Bebauungsplan zugeordnet und im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Die Ökopunkte resultieren aus dem 'Alt- und Totholzkonzept Stadtwald Philippsburg' und sind bereits umgesetzt.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

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 gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Um den urbanen Charakter im Bereich der Rheinstraße zu sichern, dürfen hier auch höhere verglaste Erdgeschosszonen entstehen.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

3.1.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachneigung, und der Dachform sind aus der konkreten Vorhabenplanung, der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind Hauptdächer und nicht überbaute Tiefgaragendächer begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige und begrünte Feuerwehrumfahrungen, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Zur Erhöhung der Wohn- bzw. Nutzflächen werden Dachgauben und Dacheinschnitte im MU zugelassen. Zum Schutz des Ortsbildes und um zweireihige Dachgauben und Dacheinschnitte innerhalb des Dachgeschosses zu vermeiden sind im MU 2 im obersten Geschoss des Gebäudes keine Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Aufgrund des geplanten Ausbaus des "Spitzbodens" im MU 2 werden innerhalb des Dachgeschosses zwei Geschosse ausgebildet, deren untersten Dachgeschoss als Vollgeschoss definiert ist. In diesem Bereich sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen, jedoch nicht im Bereich des ausgebauten "Spitzbodens".

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

3.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 40% bzw. 70 als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

3.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

3.3 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zur straßenseitigen Dachtraufe einhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

3.4 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen.

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung, insbesondere jene mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung, kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und wird daher ausgeschlossen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sind Werbeanlagen und deren Beleuchtungen nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

3.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Stellplätze müssen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Um eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum und die Nutzung der angrenzende Parkplatzflächen des Einzelhandels zu verhindern, wird die Stellplatzanzahl durch die 1. Änderung auf 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht und eine Stellplatzfläche für Bedienstete und Besucher vorgesehen. Somit können auch Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches untergerbacht werden. Dabei müssen Stellplätze nicht innerhalb des eigenen Baugrundstücks, sondern können auch innerhalb des Geltungsbereiches auf einem anderen benachbarten Baugrundstückes (private Verkehrsfläche 'Parkplatz' nachgewiesen werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Umweltbericht



Karlsruhe
November 2022

Gericke GmbH & Co. KG
MODUS CONSULT

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Umweltbericht

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

Erika Bierich, M.Sc. (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im November 2022

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Gesetzliche Grundlagen	5
1.2 Beschreibung der Planung	5
2. Beschreibung der Vorgehensweise	6
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	8
3.1 Fläche	8
3.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	9
3.3 Boden	15
3.4 Wasser	17
3.5 Klima / Luft	18
3.6 Menschen und deren Gesundheit	18
3.7 Landschaft	19
3.8 Kultur- und Sachgüter	19
3.9 Wechselwirkungen	20
4. Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen	20
5. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen	21
6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Planung	22
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	22
8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
9. Planungsalternativen	22
10. Abhandlung der Eingriffsregelung nach §§ 14, 15 BNatschG	23
11. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen	23
12. Artenschutzrechtliche Abhandlung	23
13. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	23

14. Rechnerischer Nachweis der Kompensation.....	23
15. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

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 (mit den Schutzgütern 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.

1.2 Beschreibung der Planung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung von alternativen und selbstständigen Wohnformen ist von der Stadt Philippsburg im innerörtlichen Bereich Huttenheims durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren mit Serviceleistungen ermöglicht worden. In der Rheinstraße wurden zudem eine gastronomische Nutzung sowie eine Bankfiliale im Erdgeschoss und weitere Wohnungen vorgesehen. Neben einer Tiefgarage werden oberirdische Stellplätze im Plangebiet gesichert.

Nun soll die vormals festgesetzte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit erhöht werden, wofür die vormals angenommenen Stellplätze im Gebiet zu gering bemessen sind. Als Lösung soll eine Fläche südlich der Wiesenstraße angrenzend an den vorhandenen Spielplatz für eine Herstellung von Parkplätzen für das Vorhaben zur Verfügung gestellt werden. Zur Einbindung in die Landschaft und zur Abgrenzung zum öffentlichen angrenzenden Spielplatz soll die Stellplatzfläche zum Rand hin eingegrünt und bepflanzt werden.

Um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Herstellung der Stellplätze zu schaffen, wird der Geltungsbereich vergrößert und die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung" weist eine Größe von insgesamt ca. 4.360 m² auf. Er umfasst einen bereits planungsrechtlich gesicherten Bestand und wird durch einen zusätzlichen Eingriff im Außenbereich erweitert. Der bereits baupla-

nungsrechtlich gesicherte Bereich liegt in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erweiterungsfläche, weshalb der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" in der 1. Änderung mit erfasst und der Geltungsbereich um die Erweiterungsfläche im Außenbereich vergrößert wird.

Der Anteil der versiegelten Fläche in diesem Bereich wurde durch die Planung im Vergleich zum Ursprungszustand des Plangebietes nicht wesentlich verschlechtert. Es erfolgte durch die Planung im Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" in Summe keine wesentlichen größeren Versiegelungen nach Luftbilddauswertung. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden darüber hinaus bereits Aufwertungen vorgenommen, beispielsweise durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Materialien, (Tiefgaragen-) Dachbegrünungen und Pflanzgebote. Insgesamt kann dadurch bereits von einer Aufwertung des ursprünglichen Zustands ausgegangen werden.

Der Zustand der bereits planungsrechtlich gesicherten Fläche nördlich der Wiesenstraße bleibt, was die möglichen Umweltauswirkungen betrifft, unverändert und wird durch die 1. Änderung nicht verändert bzw. berührt. Aufgrund der zeitlichen Nähe der beiden Verfahren und des räumlichen und sachlichen Zusammenhangs – es handelt sich um fast das gleiche Vorhaben – soll im Umweltbericht, unter Beachtung dieser Argumentation, lediglich die Erweiterungsfläche im Außenbereich betrachtet werden. Für die überwiegende Fläche im Innenbereich wird angenommen, dass hier bereits eine Aufwertung im planungsrechtlichen Bestand erfolgt ist, aber noch nicht realisiert, und dadurch keine neuen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Denn dieser Bereich ist bereits mit vergleichbaren Festsetzungen durch den Bebauungsplan beplant. Insofern erfolgt der neue Eingriff im Bereich des Parkplatzes. Die hinzukommende Straßenverkehrsfläche entspricht dem Bestand und soll insofern nicht erheblich geändert werden.

2. Beschreibung der Vorgehensweise

Der vorliegende Bericht gliedert sich im Wesentlichen in folgende Arbeitsschritte, wobei zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht alle Teilaspekte ausgearbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt werden:

■ Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kriterium zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes (UR) ist die mögliche Reichweite der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange. Aufgrund der vorherigen Argumentation und keiner oder nur sehr gering zu

erwartenden Auswirkungen und Wechselwirkungen der Planung wird das UR auf die geplante Stellplatzfläche südlich der Wiesenstraße und einer Saumzone darum herum begrenzt. Die Wiesenstraße als innerörtliche Ortsstraße wird durch die Planung nicht verändert und bleibt erhalten.

▪ **Bestandsanalyse**

Mit der Bestandsanalyse werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermittelt. Es 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**

Die Projektion der planungsspezifischen Wirkfaktoren auf die untersuchten Umweltbelange, die sogenannte Auswirkungsprognose erfolgt im Rahmen der Offenlage. 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 Eingriffsregelung**

Aus den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden zur Abhandlung der Eingriffsregelung die naturschutzfachlichen Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz abgeleitet.

Auf Grundlage der ermittelten Eingriffe wird dargelegt, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den gesetzlichen Erfordernissen gemäß § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

▪ **Abhandlung Artenschutzrechtliche Belange**

Die geplante Entwicklung des Gebietes wird zudem hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz innerhalb einer allgemeinen Artenschutzprüfung überprüft.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Der UR schließt an den Siedlungsbereich Huttenheims an und liegt südlich der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden Ortsstraße 'Wiesenstraße'. Nördlich flankieren Einzelbäume die Ortsstraße. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wiesenfläche, im Saumbereich wird die Fläche im Osten von einem öffentlichen Spielplatz mit Einzelbäumen im Randbereich und von Süden von Agrarflächen umgeben. Direkt westlich angrenzend befindet sich das geschützte Offenlandbiotop 'Feldgehölz am südlichen Huttenheimer Ortsrand'.

Das Relief innerhalb des URs ist im Vergleich zum restlichen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans relativ eben.

Der UR liegt innerhalb der Großlandschaft 22 "Nördliches Oberrhein-Tiefland" im Naturraum 222 "Nördliche Oberrhein-Niederung" (LUBW 2021).

Als geologische Einheit tritt im Plangebiet 'älterer Auenlehm' auf (LGRB 2021). Nördlich angrenzend befinden sich, außerhalb des URs, die geologischen Einheiten 'Mannheim-Formation' und 'Hochflutsand'.

3.1 Fläche

3.1.1 Bestand

Innerhalb des UR verläuft im Norden die Wiesenstraße, die von Einzelbäumen flankiert wird. Der südliche Teilbereich besteht bislang aus einer unbebauten Wiesenfläche, die gelegentlich gemäht wird, und einem Einzelbaum in Richtung Wiesenstraße. Östlich grenzt eine Spielplatzfläche an, dessen Boden verdichtet und überwiegend mit Rasen bepflanzt ist. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und westlich die als Offenlandbiotop geschützte Feldhecke 'Feldgehölz am südlichen Huttenheimer Ortsrand' mit einer bewachsenen Baum- und Strauchschicht an.

Der UR grenzt direkt an den Siedlungsbereich Huttenheims und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern des Stadtteiles an.

3.1.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet umfasst einen von Wiese bestandenen Bereich und weist daher insgesamt eine mittlere Bedeutung auf.

3.1.3 Vorbelastung

Die Wiesenfläche liegt in direkter Siedlungsnähe und wird daher auch häufig von Katzen durchwandert und von Hundehaltern mit Hunden frequentiert. Zusammen mit den südlich angrenzenden Ackerflächen, der östlich angrenzenden Spielplatznutzung und der nördlich verlaufenden Ortsstraße wird die Fläche bereits als vorbelastet bewertet, sodass sich aufgrund der geplanten (teilweisen) Versiegelung insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut ergibt..

3.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.2.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Aufgrund der Standortgegebenheiten würden sich ohne Einfluss des Menschen nach der potenziellen natürlichen Vegetation Baden-Württembergs ein 'Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwald im Übergang und Wechsel' einstellen (LUBW 2021).

3.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

▪ Biotoptypen

Die Bestandserfassung der aktuellen Vegetation basiert auf der Begehung der Potenzialabschätzung zum Artenschutz vom 01.04.2021. Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW).

Die erfassten Biotoptypen innerhalb des URs sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und kurz beschrieben.

Nummer (nach Biotop- schlüssel LUBW)	Biotoptyp	Beschreibung
Wiesen und Weiden		
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	Die Artenzusammensetzung der Fettwiese besteht aus Gräsern, teilweise Purpurrote Taubnessel (<i>Lamium purpureum</i>), Stumpfblättriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>). Vereinzelt treten Hahnenfuß (<i>Ranunculus spec.</i> , vermutlich Scharfer Hahnenfuß, <i>Ranunculus acer</i>), Storchschnabel (<i>Geranium spec.</i>), vermutlich Pyrenäen-Storchschnabel (<i>Geranium</i>

Nummer (nach Biotop- schlüssel LUBW)	Biototyp	Beschreibung
		pyrenaicum), Wicke (<i>Vicia spec.</i>), Wiesen-Labkraut (<i>Galium mollugo</i>), Wolfsmilch-Gewächs (<i>Euphorbia sp.</i>), kleine Wuchsformen, vermutlich Gar- ten- Wolfsmilch (<i>Euphorbia peplus</i>) auf.
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, Streuobstbestände und Strukturreiche Wald- ränder		
45.30	Einzelbaum	Südlich flankiert zur Wiesenstraße be- finden sich u.a. Spitzahorne (<i>Acer pla- tanoides</i>) und Gewöhnliche Rosskasta- nien (<i>Aesculus hippocastanum</i>).

Im Plangebiet befinden sich eine Fettwiese mittlerer Standorte, die mit Ausnahme eines Einzelbaumes frei von Gehölzen ist. Im UR befinden sich keine streng geschützten Pflanzenarten. Zum Teil wird die Flächen durch Einzelbäume (u. a. Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)) und das als Feldhecken und Feldgehölze geschützte Offenlandbiotop im Randbereich begrenzt. Im geschützten Biotop ist die Silber-Weide die dominante Baumart. Die Strauchschicht ist strukturreich mit Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Krautschicht und Saum werden stellenweise von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) dominiert, dazu auch Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Gewöhnliches Klebkraut bzw. Klebriges Labkraut (*Galium aparine*), Efeu (*Hedera helix*), Späte Goldrute (*Solidago gigantea*) und Kriechende Quecke (*Elymus repens*).

▪ Tiere

Zur Beurteilung der faunistischen Bedeutung des Gebiets sowie zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Tiere wurde MODUS CONSULT GERICKE GMBH & Co. KG mit der Erarbeitung einer allgemeinen artenschutzrechtlichen Untersuchung beauftragt (s. Anlage).

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes wurde am 01.04.2021 durchgeführt. Folgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu den planungsrelevanten Artengruppen dargestellt.

Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen handelt es sich um eine Fettwiesen mittlerer Standorte.

A. Säugetiere

Im UR selbst befindet sich keine Wohn- oder Brutstätte für planungsrelevante Säugetiere. Nach den Habitatansprüchen der Haselmaus (*Muscardinus avellana-rius*) lässt sich ein Vorkommen dieser Art im UR faktisch ausschließen. Nach der Verbreitungskarte des Bundesamts für Naturschutz ist die Art in der Umgebung des Untersuchungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem wird die Wiese stark von Hundehaltern mit Hunden sowie von Katzen frequentiert.

Das Vorkommen und eine Betroffenheit weiterer, streng geschützter Säugetiere im UR mit der Haselmaus wird ausgeschlossen.

B. Fledermäuse

Das UR bietet ein Potenzial als Jagdhabitat für kulturfolgende Fledermausarten. Die vorhandenen Gehölze des UR und der Umgebung können wandernden Fledermäusen eine gute räumliche Orientierungsmöglichkeit bieten bzw. als Leits-truktur für Flugrouten dienen.

Die angetroffenen Bäume am Rand des UR verfügen teilweise über Höhlungen im Astbereich, die potentiell auch die nötige Größe der Öffnung für Ruhestätten von kleinen kulturfolgenden Fledermausarten haben könnten (z.B. Zwergfledermaus).

C. Vögel

Innerhalb des UR ist mit dem Aufkommen häufiger, siedlungsbegleitender Vogelarten wie bspw. der Kohlmeise (*Parus major*), der Amsel (*Turdus merula*), dem Buchfink (*Erithacus rubecula*), der Rabenkrähe (*Corvus corone*), der Elster (*Pica pica*) oder dem seltener gewordenen Haussperling (*Passer domesticus*) zu rechnen. Während der Begehung konnte im UR oder dem unmittelbaren Umfeld kein Vogel beobachtet werden, eine Kohlmeise (*Parus major*) konnte verhört werden.

D. Reptilien und Amphibien

Durch die Habitatstruktur und die starke Beschattung der Fläche lässt sich eine Betroffenheit von Reptilien ausschließen.

Im Planungsraum werden sowohl maßgebliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Amphibien als auch eine Querung wichtiger Wanderkorridore ausgeschlossen, aufgrund der hohen Störungsvorbelastung und Prädation im Gebiet durch Hunde und Katzen. Im UR liegen keine Fortpflanzungsstätten für Amphibien. Mit geringer Wahrscheinlichkeit wären Zufallsfunde von Einzeltieren möglich.

Vorhabensbedingt ist deswegen nicht mit einer Erhöhung des Tötungsrisikos für Amphibien zu rechnen.

E. Insekten

An Hymenopteren sind ubiquitäre und nicht streng geschützte Arten für Wiesen und Siedlungsnähe zu erwarten. Während der Übersichtsbegehung konnte die Schneckenhausbiene (*Osmia bicolor*) gefunden werden. Aufgrund der Biotopausstattung ohne besondere Vegetation für Spezialisten unter den Hautflüglern sind jedoch besonders geschützte Arten generell auszuschließen. Hinsichtlich der streng geschützten Käferarten (Coleoptera) bietet die Biotopausstattung sehr wenig Potenzial. Auch die streng geschützten Laufkäfer bzw. Sandlaufkäfer lassen sich aufgrund der starken Verschattung ausschließen. Eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten von Hymenopteren, Coleopteren und der Heuschrecken durch die Planung ist auszuschließen.

Potenziell können häufigere und wenig spezialisierte Arten von Schmetterlingen, Tagfalter und Widderchen (Lepidoptera) im UR erwartet werden, da geeignete Raupenfraßpflanzen vorhanden sind: z.B. Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Tagpfauenauge (*Aglais io*, Syn.: *Inachis io*, *Nymphalis io*/Brennnessel), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*, ungefährdet/Brennnessel), Taubenschwänzchen (*Macroglossum stellatarum*). Die vorgenannten Arten sind jedoch nicht in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführt, sodass sie über die Eingriffsregelung zu greifen und nicht gemäß §44 BNatSchG individuell zu bewerten sind.

Des Weiteren könnten durch das Vorhandensein des Stumpfbältrigen Ampfers unter Berücksichtigung der Verbreitung in Baden-Württemberg und der Biotopausstattung und Umgebung des UR der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) und der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) mit geringer Wahrscheinlichkeit potentiell auftreten. Bei den beiden Arten der Gattung *Lycaena* überwintern die Tiere als Larve an der Pflanze oder im Boden, was eine Maßnahme zur Vermeidung von Tötung und Gefährdung erschwert. Ein Vorkommen des großen Feuerfalters wird ausgeschlossen, da die Anzahl an Ampfer und die starke Verschattung das Habitatpotenzial stark mindern.

3.2.3 Bedeutung und Empfindlichkeit

▪ Biotoptypen

Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Biotoptypen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).

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.

In einem Grundwert wird die "normale" Ausprägung des Biotoptyps bewertet. Vom Normalfall abweichende Biotopausprägungen können durch eine Feinbewertung mittels Zu- oder Abschlägen vom Grundwert berücksichtigt werden. Der Biotopwert wird in einer 64-Punkte Skala ermittelt, wobei den Punktwerten folgende naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet wird:

Biotopwert	Naturschutzfachliche Bedeutung
1-4	keine/sehr gering (SG)
5-8	gering (G)
9-16	mittel (M)
17-32	hoch (H)
33-64	sehr hoch (SH)

Um UG werden die folgenden Biotoptypen kartiert:

	Biotoptyp	Biotopwert (Punkte /m² o. St.)	naturschutzfachliche Bedeutung
Wiesen und Weiden			
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	M
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Streuobstbestände			
45.30	Einzelbaum (Stammumfang ca. 140 cm)	840	SH

Von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ist die Fettwiese im Plangebiet. Der Einzelbaum stellt einen weiteren bedeutsamen Biotoptyp dar.

Da es sich bei dem Eingriffsbereich um eine unbebaute Wiesenfläche handelt, die durch Siedlungsnähe vorgeprägt und durch Katzen und Hunde frequentiert wird, ist die Bedeutung des UR für die Fauna als mittel zu bewerten.

3.2.4 Vorbelastung

Als Vorbelastung kann die Nutzung der Fläche durch Katzen und Hunden gezählt werden. Andere wesentliche planungsrelevante Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

3.3 Boden

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand

Der UR liegt im Naturraum Nr. 222 'Nördliche Oberrhein-Niederung' innerhalb der Großlandschaft Nr. 22 'Nördliches Oberrhein-Tiefland'.

Gemäß der Bodenkarte (1:50.000, nach LGRB) ist innerhalb des UR der Bodentyp 'Auengley aus Auensediment über Terrassensand und -kies' vorzufinden.

Bei den bodenkundlichen Einheiten wird eine tiefe, stellenweise mäßig tiefe Gründigkeit festgestellt, womit im Unterboden eine schlechte bis sehr schlechte Durchwurzelbarkeit einhergeht (LGRB 2021).

Der Boden im UR ist überwiegend unversiegelt und unbebaut und wird als Wiese genutzt. Es ist davon auszugehen, dass diese Böden eine überwiegend natürliche Lagerung der mittleren und unteren Bodenhorizonte aufweisen. Der Oberboden der Wiese ist nicht oder nur gering verändert und verdichtet.

3.3.2 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). Insofern bietet sich hier neben der natürlichen Lagerung die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden.

Die Böden im UR werden am südlichen Rand durch landwirtschaftliche Flächen genutzt, somit kann hier der Natürlichkeitsgrad bereits beeinflusst sein. Der Norden des UR ist durch die Wiesenstraße komplett versiegelt, er weist dementsprechend einen sehr geringen Hemerobiegrad (Natürlichkeitsgrad) und somit auch eine sehr geringe Bedeutung hinsichtlich der allgemeinen Bodenfunktionen auf. Die Wiesenfläche wird derzeit extensiv genutzt, demnach ist hier von einer sehr geringen Bodenbeeinträchtigung und einer entsprechend hohen Bedeutung auszugehen.

Die Bedeutung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen sowie für die natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe wird in Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW 2010) vorgenommen:

- ▶ Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und somit für die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit bestimmt. Der Boden im UR weist eine geringe bis mittlere Bedeutung im Bezug zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit aus (LGRB 2021).
- ▶ 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. Im gesamten UR liegt eine hohe bis sehr hohe Bewertung des Standortes für naturnahe Vegetation vor (LGRB 2021).

Im UR ist die Feldkapazität des Bodens als mittel bis hoch sowie der Humusgehalt des Oberbodens als mittel bis sehr stark humushaltig einzustufen.

Der Boden mit seinen Bodenfunktionen ist nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011) unter Landwirtschaftlicher Nutzung mit einer Wertstufe 3,5 von hoher bis sehr hoher ökologischer Bedeutung (LGRB 2021).

Innerhalb des UR sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.

3.4 Wasser

3.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten/Bestand

■ Grundwasser

Die hydrologische Einheit im UR gehört zur Großeinheit 'Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben'. Es liegt eine hohe Ergiebigkeit vor (LUBW 2021).

Der UR liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

■ Oberflächengewässer

Im UR befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Circa 400-500 m südlich vom UR entfernt befindet sich der Baggersee Hardtsee-Bruhrein. Im weiteren Planverlauf werden daher Oberflächengewässer nicht weiter behandelt.

3.4.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

▪ Grundwasser

Der Boden im UR besitzt eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit in seiner Funktion als Filter und Puffer von Schadstoffen. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit auf. Die Bodenfunktionen für die Faktoren Wasserdurchlässigkeit wird als mittel bewertet.

Die Bedeutung des Bodens vor Ort für die Grundwasserneubildung ist demnach als "mittel bis hoch" einzustufen.

3.5 Klima / Luft

3.5.1 Bestand

Philippsburg liegt im Klimabezirk "Südwestdeutschland". Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 11,1 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag ca. bei 756 mm (CLIMATE-DATA.ORG 2021).

Die Wiesenfläche ist kleinflächig und un bebaut. Einzelbäume und die westlich angrenzende Feldhecke umrahmen das Gebiet und ermöglichen einen Luftaustausch mit dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich.

3.5.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Der UR dient nicht als wesentliches Kaltluftentstehungsgebiet für den Siedlungsbereich Huttenheims. Hier sind eher die angrenzenden un bebauten und großflächig zusammenhängenden Ackerflächen im Süden des Geltungsbereich von Bedeutung. Dennoch kann die Fläche geringe Bedeutung für das lokale Mikroklima haben, da es dazu beiträgt, die angrenzenden Siedlungs- bzw. Freibereiche abzukühlen.

3.6 Menschen und deren Gesundheit

3.6.1 Bestand

Das Plangebiet ist außer der versiegelten Straßenverkehrsfläche un bebaut und grenzt an den Siedlungsbereich Huttenheims an. Im östlichen Bereich befinden sich ein Spielplatz für Kinder bis 13 Jahren.

Im UR befinden sich teilweise landwirtschaftliche Flächen, eine Spielplatzfläche und ein geschütztes Offenlandbiotop. Der UR ist bereits durch die Wiesenstraße und seinem Verkehrsaufkommen und dem angrenzenden Spielplatz geringfügig vorbelastet.

Als Anlage zum Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag Schall beigefügt, der den Verkehrslärm untersucht. Es werden für das Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen auch durch die Erweiterung durch die südliche Stellplatzfläche erwartet. Erhebliche Luftschadstoffe sind nicht bekannt.

3.6.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist nicht gegeben. Die angrenzende Spielplatzfläche hat eine Bedeutung für Eltern und Kindern.

3.7 Landschaft

3.7.1 Bestand

Das Landschaftsbild im UR wird vor allem durch offene Wiesen- und Ackerstrukturen sowie durch den bestehenden Spielplatz und das geschützte Biotop geprägt. Entlang der Wiesenstraße und im Bereich des Spielplatzes befinden sich Einzelbäume in Reihe. Die Einzelbäume und das geschützte Biotop werten das Landschaftsbild auf. Die Bedeutung der relativ kleinflächigen Wiesenfläche zwischen Spielplatz und Biotop wird für die Bedeutung des Landschaftsbildes insgesamt als gering bis mittel eingeschätzt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die nördlich angrenzende Siedlungsfläche. Die Einsehbarkeit des UR ist von Norden, Osten und Süden gegeben. Das angrenzende Biotop verhindert eine durchgängige Einsehbarkeit der Fläche. Die landschaftgliedernde Einzelbäume und Feldhecken/-gehölze liegen weitestgehend – mit Ausnahme eines Einzelbaums – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

3.7.2 Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Fläche des UR besitzt eine mittlere Bedeutung für die Landschaft bzw. das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine ebene und von drei Seiten einsehbare unbebaute Fläche, die durch die Planung auch weiterhin – zwar teilversiegelt – aber durch Gebäude unbebaut bleiben soll.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Der UR liegt außerhalb bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes - außerhalb des UR – befindet sich eine denkmalgeschützte Anlage im Sinne des § 28 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG; Rheinstraße 30, Flst.-Nr. 108). Belange der Denkmalpflege sind durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht direkt betroffen.

3.9 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. Die Folgeauswirkungen werden, sofern sie erkennbar und relevant sind, jeweils im Rahmen der belangbezogenen Beschreibung der Auswirkungen benannt.

4. Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen

Der UR befindet sich in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch innerhalb des UR befindet sich das geschützte Offenlandbiotop 'Feldgehölz am südlichen Huttenheimer Ortsrand' (Biotop-Nr. 168162152750) mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

Innerhalb des Biotops ist die Silber-Weide die dominante Baumart. Die Strauchschicht ist strukturreich mit Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Krautschicht und Saum werden stellenweise von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) dominiert, dazu auch Echte Nelkenwurz (*Geum urbaneum*), Gewöhnliches Klebkraut bzw. Klebriges Labkraut (*Galium aparine*), Efeu (*Hedera helix*), Späte Goldrute (*Solidago gigantea*) und Kriechende Quecke (*Elymus repens*).

Weiter sind keine geschützten Biotope oder FFH-Gebiete im direkten Eingriffsbereich vorhanden. Darüber hinaus sind keine anderen schutzwürdigen Strukturen in diesem Bereich bekannt.

In der Umgebung befinden sich das südwestlich des geschützten Feldgehölz liegende Offenlandbiotop 'Seggenried Gewann Bruchstücker südlich Huttenheim' (Biotop-Nr. 168162152717).

Aufgrund der Entfernung zum Wirkungsbereich der Planung sind keine wesentlichen oder geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

Laut 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 (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002)

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte vorwiegend als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt. Der südliche Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung und innerhalb einer Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand (REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN).

Gemäß rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet zum größten Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung sowie der Feuerwehr. Ein kleiner Teilbereich nördlich der Wiesenstraße wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der südliche Bereich wird im nicht parzellenscharfen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' abgebildet (GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND PHILIPPSBURG).

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des seit 22.01.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" und teilweise innerhalb des seit 1966 rechtsgültigen Bebauungsplan "Oberer Kleestücker".

6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Planung

Zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen sind entsprechende Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

▪ Pflanzgebote

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mindestens 50 % der Fläche eine Gebüsch mittlerer Standorte versetzt oder in Reihe zu entwickeln und die restlichen verbleibenden 50 % der Fläche als Fettwiese oder als höherwertiger Biototyp auszubilden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit Bäumen erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - 18 cm zu bepflanzen.

▪ sonstige umweltfachlich relevante Vorgaben

Die Stellplätze südlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Wiesenstraße) müssen den Schutz der Wurzeln der angrenzenden Bäume gewährleisten (z.B. durch Vermeidung von Versiegelung oberflächennaher Wurzeln).

7. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Trotz der in der Planung schon berücksichtigten dargelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden, sind umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der Beurteilung dieser umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ist die Veränderung des Anteils vorkommender bzw. künftiger Biotop- bzw. Nutzungstypen von Bedeutung.

Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf die vom Vorhaben ausgehenden potenziellen Projektwirkungen. Grundsätzlich sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- ▶ baubedingte Wirkfaktoren
- ▶ anlagebedingte Wirkfaktoren
- ▶ betriebsbedingte Wirkfaktoren

Sie ergeben sich durch die Herstellung, die Nutzung und den Betrieb bzw. auch die Unterhaltung der vorgesehenen Anlage.

▪ Bewertung der Auswirkungen

Die geplanten Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führen für die einzelnen Umweltbelange zu unterschiedlichen Auswirkungen, die im Folgenden beschrieben werden. Je nach Beeinträchtigungsintensität erfolgt jeweils eine Bewertung der Auswirkungen in

- hohe Beeinträchtigungsintensität,
- mittlere Beeinträchtigungsintensität,
- geringe Beeinträchtigungsintensität.

7.1 Fläche (Nutzungsumwandlung und Versiegelung)

7.1.1 Nutzungsumwandlung

Hinsichtlich des Umweltbelangs Fläche werden bau- und anlagenbedingt ausschließlich Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in Anspruch genommen. Daher ist nur der Bereich, der bezüglich der Bebauungsplanänderung hinzukommt, für die Auswirkungsprognose dieses Belangs relevant. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 513 m², wobei die Straßenverkehrsfläche Straße bleibt. Durch die geplante Herstellung von Parkplätzen der Wohnanlage für Senioren mit Serviceleistungen wird ein Teil bisher unversiegelter Fläche verändert. Die bestehende Verkehrsfläche (Teil Wiesenstraße) wird zur Erschließung der neuen Parkplätze genutzt.

7.1.2 Versiegelung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine rechnerische Zunahme zumindest teilweise versiegelter und oder bebauter Flächen von ca. 282 m². Aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan lassen sich folgende zusätzliche Versiegelungen ableiten:

- Zunahme der teilversiegelten Fläche ca. 282 m²

Unter Berücksichtigung der Teilversiegelung mit einem Faktor von 0,5 ergibt sich somit eine zu erwartende rechnerische Mehrversiegelung von ca. 141 m².

Vorhabenbedingt erfolgt somit eine deutliche Änderung der Flächennutzung. Hervorzuheben ist der Verlust an Wiesenflächen (ca. 282 m²) durch die Herstellung von Parkplatzflächen.

Die Wiesenfläche liegt in direkter Siedlungsnähe und wird häufig von Katzen durchwandert sowie von Hundehaltern mit Hunden frequentiert. Demnach wird dem Umweltbelang Fläche insgesamt trotz der Erhöhung der Versiegelung und baulichen Nutzung eine geringe Beeinträchtigungsintensität zugeordnet.

7.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

7.2.1 Baubedingt

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 können.

Durch die Bautätigkeiten sind Störungen der Fauna (durch Lärm, Erschütterungen, Staub, optische Störungen usw.) zu erwarten, die auch außerhalb der Baugrundstücke wirken. Diese sind jedoch nur temporär und befinden sich in einem Bereich, welcher bereits durch die umliegenden Nutzungen vorbelastet ist, so dass keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sofern auch die festgesetzten Maßnahmen bezüglich Fledermäuse, Vögel und Reptilien umgesetzt werden.

7.2.2 Anlagebedingt

Anlagebedingt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Zunahme der Versiegelung oder Überbauung im Umfang von bis zu ca. 282 m² möglich. Auf dieser Fläche wird künftig das Biotopentwicklungspotenzial in den versiegelten Bereichen unterbunden. Der Verlust an Biotopentwicklungspotenzial in diesem Umfang bewirkt eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ändert sich die Biotopstruktur des Gebiets grundlegend. Diese Veränderungen können auf Grundlage der Bewertungsempfehlung für Biotoptypen Baden-Württembergs des LUBW einer Bewertung unterzogen werden, welche den Kompensationsbedarf in Wertpunkten darstellt. Gleichzeitig schützen die Vermeidungs-, Minderungs- und internen Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6) inkl. der Artenschutzmaßnahmen (Kap. 12) flächensparend eine ökologisch angemessene Gebietsqualität. Eine aufgeschlüsselte rechnerische Ermittlung der Biotoptypenbilanz findet sich in Kapitel 14.

Ergebnis dieser Bilanz, welche die Wertigkeit der Biotope vor und nach der Planung verrechnet, ist ein Kompensationsbedarf von 3.683 Ökopunkte für das Schutzgut Tiere/Pflanzen.

Insgesamt gehen im Bereich des baulichen Eingriffs dauerhaft folgende Biotopstrukturen mittlerer bis sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung verloren:

- Fettwiese mittlerer Standorte (ca. 322 m²)
- Einzelbaum (1 Stück).

Durch entsprechende Festsetzungen werden Biotop- / Habitatstrukturen im Geltungsbereich entwickelt (Bäume, Gebüsche, Garten), wodurch ein Teilausgleich erfolgt.

Insgesamt werden – trotz der festgesetzten Biotopentwicklungsmaßnahmen – Umweltauswirkungen durch den Verlust des Biotopentwicklungspotenzials bewirkt, die jedoch durch externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können (siehe dazu weitergehende Ausführungen in den Kapitel 11).

7.2.3 Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind geringfügige Störungen von Tierlebensräumen (z.B. Lärm, optische Störungen) durch die zukünftige Erweiterung des Siedlungsbereichs durch Parkplatzflächen zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung der Umgebung, den Erkenntnissen des Artenschutzgutachtens und den getroffenen Maßnahmen, sind die zu erwartenden betriebsbedingten Auswirkungen der Planung als gering zu bewerten. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den Verlust der Biotop- und Habitatstrukturen teilweise mindern. Zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Kapitel 12.

7.3 Boden

7.3.1 Baubedingt

Es wird davon ausgegangen, dass temporäre Baustellen-Einrichtungsflächen (BE-Flächen) auf Flächen angelegt werden, die ohnehin dauerhaft beansprucht werden. Somit werden baubedingt keine Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beansprucht.

Um den im Plangebiet anstehenden Mutterboden zu schonen, kann sämtlicher Oberboden, der für die Bebauung bzw. Erschließung abgetragen werden muss, vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe gesichert und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verwertet werden.

Während der Bauphase besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen

sowie einem sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist für den Umweltbelang Boden baubedingt somit nur eine geringe Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

7.3.2 Anlagebedingt

Anlagenbedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Zunahme der versiegelten und bebauten Flächen. Für diesen Flächenumfang kommt es zu einem dauerhaften und vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Die Versiegelung bewirkt eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Zur Minderung der Beeinträchtigung trägt die festgesetzte Teilversiegelung sowie die Festsetzungen der Pflanzgebote bei. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bzw. im vollen Umfang wiederhergestellt werden. Aufgrund der Ebenheit des Geländes sind intensive Bodenumlagerungen nicht notwendig.

7.3.3 Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind innerhalb des Plangebiets mittlere Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Der Großteil der Böden ist durch die Herstellung der Parkplatzflächen versiegelt oder teilversiegelt, die eigentlichen Stellplätze werden jedoch versickerungsfähig hergestellt. Für die Restflächen ist aufgrund ihrer Anordnung im Gebiet kein höherer Schadstoffeintrag durch verkehrsbedingte Immissionen oder die angrenzende Wohnnutzung zu erwarten.

7.4 Wasser

7.4.1 Baubedingt

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einem sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert, so dass - bei fachgerechtem Umgang mit den Bodenbelastungen - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.4.2 Anlagebedingt

Anlagenbedingt wird durch die zusätzliche Versiegelung ein Verlust von Infiltrationsfläche und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bewirkt.

Aufgrund des Verlustes von Infiltrationsflächen und somit der Minderung der Grundwasserneubildung stellt die geplante Baumaßnahme eine hohe Beeinträchtigungsintensität für das Grundwasser dar. Eine gewisse Minderung der Auswirkungen wird bei Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien auf den geplanten Parkplätzen sowie der Vorgabe zur Regenwasserversickerung im Plangebiet selbst erzielt.

7.4.3 Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind bei fachgerechtem Umgang mit den Bodenbelastungen keine relevanten Beeinträchtigungen des Umweltbelangs Wasser zu erwarten.

7.5 Klima/Luft

7.5.1 Baubedingt

Baubedingt sind während der Bauphase temporäre Schadstoffbelastung durch die Baumaschinen zu erwarten. Das Risiko des Schadstoffeintrags ist aufgrund der Ortsrandlage sowie der Flächengröße des Plangebiets jedoch sehr gering und wird durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zusätzlich minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.5.2 Anlagebedingt

Anlagenbedingt führt die Bebauungsplanänderung durch Mehrversiegelung von ca. 207 m² zu einem Verlust von Freiflächen.

Durch die geplante Versiegelung durch Stellplatzflächen werden künftig "Wärmespeicher" in den Klimaraum eingebracht. Eine Veränderung des Mikroklimas ist zu erwarten. Dieser wird durch die vorgeschriebenen Pflanzgebote entgegengewirkt.

7.5.3 Betriebsbedingt

Betriebsbedingt kann, aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, eine gewisse Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet nicht ausge-

geschlossen werden. Da jedoch nur eine geringe Anzahl an neuen Stellplatzflächen geplant ist und eine Vorbelastung durch das Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe besteht, wird eine geringe Beeinträchtigung erwartet.

Hinsichtlich des Klimawandels wirkt sich das Vorhaben nicht negativ aus. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht höher als bei den umgebenden Siedlungsflächen.

7.6 Mensch und deren Gesundheit

7.6.1 Baubedingt

Baubedingt sind Störungen des angrenzenden Wohngebiets durch den Lärm von Baumaschinen nicht auszuschließen. Aufgrund der nur temporären Dauer von Bauarbeiten und der Entfernung zu den Wohngebäuden wird dies insgesamt mit mittlerer Beeinträchtigungsintensität im direkten Umfeld bewertet.

7.6.2 Anlagebedingt

Anlagenbedingt werden keine relevanten Erholungsflächen beansprucht. Deshalb wird der Verlust der Freifläche hinsichtlich dieses Umweltbelangs nur mit geringer Beeinträchtigungsintensität bewertet.

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

7.6.3 Betriebsbedingt

Betriebsbedingt wird es aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet auf den Straßen in der Umgebung des Vorhabens nicht zu erheblichen Verkehrszunahmen und damit auch nicht zu einer signifikanten Veränderung von Schall und Schadstoffimmissionen kommen. Auch im Plangebiet selbst kommt es aufgrund der geringen Anzahl an neuen Stellplätzen sowie der Anbindung an ein bereits bestehendes Wohngebiet zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

7.7 Landschaft

7.7.1 Baubedingt

Baubedingt werden außerhalb der anlagebedingt beanspruchten Flächen keine weiteren Flächen benötigt und somit auch keine Flächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes können Veränderungen des Ortsbildes während der Bauzeit nicht ausgeschlossen werden. Diese wirken jedoch nur temporär und verursachen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.7.2 Anlagebedingt

Anlagenbedingt kommt es im Planungsgebiet zum Verlust von freier Landschaft, was generell eine hohe Beeinträchtigung für das Landschaftsbild darstellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Vorbelastungen des Ortsbildes durch die Straßen und die anschließenden Bebauungen bestehen. Zudem handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche. Zudem sind Strauchpflanzungen und Einzelbäume zur Begrünung im Gebiet festgesetzt. Die Einsehbarkeit des Gebiets ist bereits durch das angrenzende Biotop teilweise eingeschränkt, daher wird nur eine mittlere Beeinträchtigung des Ortsbildes bewirkt. Zudem werden innerhalb der Fläche keine Gebäude entstehen, weshalb wenig Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung bewirkt werden.

7.7.3 Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten.

7.8 Kultur- und Sachgüter

Der Bereich des Bebauungsplans liegt außerhalb bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Daher ergeben sich durch die Planung keinerlei Auswirkungen auf diesen Umweltbelang.

Sollten bei Erdarbeiten bis dahin unbekannte Funde oder Befunde zutage kommen, werden diese nach § 20.1 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt gemeldet. 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.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als Wiesenfläche bestehen bleiben. Anhand der Ausprägung der Wiese war zum Zeitpunkt der Begehung zu erkennen, dass diese gelegentlich gemäht wird.

9. Planungsalternativen

Es werden keine Standortalternativen untersucht, da der unmittelbare räumliche und sachliche Zusammenhang der Stellplatzfläche zum nördlich der Wiesenstraße vorgesehenen Seniorenwohnen nur wie geplant besteht und zur Verfügung steht.

Der UR wird bereits innerhalb der Raumnutzungskarte des Regionalplans als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und im nicht parzellenscharfen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dargestellt. Demnach steht die vorgesehene Planung keinen Zielen der Raumordnung und Bauleitplanung entgegen. Der FNP ist nicht parzellenscharf und der Parkplatz kleiner als eine Parzellentiefe. Das angrenzende geschützte Offenlandbiotop sowie die Spielplatzfläche werden bei der Planung nicht berührt und bleiben auch weiterhin bestehen.

10. Abhandlung der Eingriffsregelung nach §§ 14, 15 BNatSchG

In Kapitel 7 werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Umweltbelange dargelegt. Dadurch sind auch die naturschutzrechtlich relevanten Auswirkungen bekannt. Die Flächenversiegelung sowie der Verlust an Biotopstrukturen sind als erhebliche Beeinträchtigungen und somit – nach Naturschutzrecht (§ 14 BNatSchG) – als "Eingriff" zu werten.

Konflikt	Beschreibung der Beeinträchtigung
<p>Flächenversiegelung zusätzliche Versiegelung ca. 132 m² Vollversiegelung ca. 150 m² Teilversiegelung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Verlust von Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> ▸ Lebensraum für Bodenorganismen ▸ Standort für die natürliche Vegetation ▸ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ▸ Filter und Puffer für Schadstoffe ▸ Verlust des Biotopentwicklungspotenzials ▸ Veränderung des Mikroklimas

Konflikt	Beschreibung der Beeinträchtigung
<p>Verlust von Biotopstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Fettwiese mittlerer Standorte ca. 360 m² ▶ Einzelbaum StU ca. 140 cm 1 Stk. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Verlust der entsprechenden Biotop- und Habitatfunktion ▶ Veränderung des Mikroklimas ▶ Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln

Für die oben genannten naturschutzfachlichen Eingriffe werden im folgenden Kapitel die notwendigen Kompensationsmaßnahmen benannt.

11. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der oben dargelegten Eingriffe, die sich nach Anrechnung der Vermeidungs-, Minderungs- und internen Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6) ergeben, wird eine zusätzliche gebietsexterne Kompensation erforderlich, da der rechnerisch ermittelte Eingriff (vgl. Kap. 15) nicht vollständig im Plangebiet selber kompensiert werden kann.

Das verbleibende Defizit (s. Kap. 15) wird durch Erwerb von 6.935 Ökopunkten über das Ökopunktekonto der Stadt Philippsburg vermittelten externen Kompensationsmaßnahme rechnerisch kompensiert:

- wird ergänzt -

12. Auswirkungen für Schutzgebiete/Geschützte Strukturen

Da innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht §§ 23 bis 27 sowie § 32 BNatSchG und § 30 NatSchG liegen, werden durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen bewirkt. Das angrenzende geschützte Offenlandbiotop 'Feldgehölz am südlichen Huttenheimer Ortsrand' (Biotop-Nr- 168162152750) wird durch die Planung nicht berührt.

13. Artenschutzrechtliche Abhandlung

Zur Beurteilung der faunistischen Bedeutung des Gebiets sowie zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Tiere referiert auf den Fachbeitrag "Potenzialabschätzung zum Artenschutz" der MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG mit Datum vom Juni 2021.

Die Untersuchung schlägt die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die zu einem signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko führen, vor:

▪ Vögel

Grundsätzlich ist im UR mit dem Vorkommen häufiger, siedlungsbegleitender Vogelarten wie bspw. der Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Erithacus rubecula*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Elster (*Pica pica*) oder dem seltener gewordenen Haussperling (*Passer domesticus*) zu rechnen. Während der Begehung konnte im UR oder dem unmittelbaren Umfeld kein Vogel beobachtet werden, eine Kohlmeise (*Parus major*) konnte verheard werden.

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar). Durch die Festsetzungen im Geltungsbereich sind Gehölzpflanzungen (Sträucher, Einzelbäume) vorgegeben, die künftig Gehölzbrütern weitere Habitatstrukturen bieten können. Für die potenziell vorkommenden Arten können artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ausgeschlossen werden.

▪ Fledermäuse

Das UR bietet ein Potenzial als Jagdhabitat für kulturfolgende Fledermausarten. Die vorhandenen Gehölze des UR und der Umgebung können wandernden Fledermäusen eine gute räumliche Orientierungsmöglichkeit bieten bzw. als Leitstruktur für Flugrouten dienen. Die angetroffenen Bäume am Rand des UR verfügen teilweise über Höhlungen im Astbereich, die potentiell auch die nötige Größe der Öffnung für Ruhestätten von kleinen kulturfolgenden Fledermausarten haben könnten (z.B. Zwergfledermaus).

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fledermausaktivitätszeit auszuführen (d. h. nur ca. zwischen Mitte November bis Anfang März). Zudem kann eine Betroffenheit für Fledermäuse ausgeschlossen werden, wenn bei Baumfällungen im Zufahrtbereich vorher endoskopisch auf Quartiere für geeignete Höhlungen untersucht wird.

14. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist deshalb eine dauerhafte regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten gegensteuernde, Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend zu prüfen.

Als Monitoring für die Parkplatzfläche soll nach einem und nach drei Jahren nach Realisierung der Zustand angesehen und bei Bedarf adäquate Maßnahmen getroffen werden.

15. Rechnerischer Nachweis der Kompensation

Der rechnerische Nachweis zur Kompensation wird für den Umweltbelang Boden sowie den Umweltbelang Tiere und Pflanzen erbracht, da diese Belange am meisten von der geplanten Entwicklung betroffen sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die anderen Umweltbelange durch das festgesetzte Maßnahmenkonzept ein angemessener Ausgleich erfolgt.

In den nachfolgend dargelegten Bilanzierungen des Bestandes und der geplanten Situation für die Umweltbelange 'Tiere und Pflanzen' und 'Boden' sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet berücksichtigt.

■ Umweltbelang Tiere und Pflanzen

Die Bilanzierung der geplanten Umnutzung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt nach der baden-württembergischen Ökokontoverordnung von 2010. Insgesamt wurde ein Defizit von **3.551** Ökopunkten innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt (siehe Tab. 1).

■ Umweltbelang Boden

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz innerhalb des Geltungsbereichs für den Umweltbelang Boden ist in Tabelle 2 dargelegt (nach Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg und nach Heft "Bodenschutz 24"). Innerhalb des Eingriffsbereichs wurde ein Defizit von **3.384** Ökopunkten ermittelt.

Insgesamt ergibt sich demnach ein Defizit von **6.935** Ökopunkten. Um dieses zu kompensieren wird eine Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Nr.	Biotoptyp	Bestand			Planung			
		Biotoptypwert	Fläche (m ² o. St.)	Ökopunkte	Biotoptypwert	Fläche (m ² o. St.)	Ökopunkte	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	360	4.680	13	39	507	
45.10	Einzelbäume Stammumfang ca. 140cm	840	1	840	840	0	0	
45.10	Einzelbäume Neupflanzungen Stammumfang ca. 16cm	176	0	0	176	2	352	
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	0	0	14	39	546	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	0	0	1	0	0	
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	0	0	2	282	564	
Summe (nur Flächenangaben)			360	5.520	1.046	360	1.969	
Endsumme Kompensationsbedarf							3.551	

Tab. 1: Biotoptypenbilanz

Bodenqualität	Bestand			Planung		
	Fläche (m ²)	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte
unversiegelt	360	3,5	1.260	78	3,5	273
teilversiegelt	0	0,5	0	282	0,5	141
versiegelt	0	0	0	0	0	0
Summe	360		1.260	360		414
Endsumme Kompensationsbedarf (Wertpunkte)			846			
Endsumme Kompensationsbedarf (Ökopunkte)						3.384

Tab. 2: Bodenbilanz

16. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der 1. Änderung im südlichen Bereich vergrößert, bei der Zusammenfassung wird nur der südlich ergänzende Teilbereich betrachtet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche kann erreicht werden, dass nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden oder gemindert werden. Die Planung sieht hierzu eine Bepflanzung mit Gebüsch mittlerer Standorte und Einzelbäume vor. Trotzdem verbleiben folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange, die jedoch durch eine externe Kompensationsmaßnahme rechnerisch vollständig kompensiert werden.

Umweltbelang	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der Planung
Fläche	Eine unversiegelte Fläche wird künftig (teil)versiegelt. Durch die festgesetzten Pflanzgebote kommt es nur zu einem Teilausgleich. Durch eine externe Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff in das Schutzgut Boden rechnerisch vollständig kompensiert..
Boden	Die geplante Maßnahme führt zu einer zusätzlichen Versiegelung unversiegelter Flächen. Stellplatzflächen werden als Minimierungsmaßnahme nur teilversiegelt. Durch eine externe Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff in das Schutzgut Boden rechnerisch vollständig kompensiert.
Wasser	Die geplante Maßnahme bewirkt für das Grundwasser einen Verlust von Infiltrationsfläche.
Klima / Luft	Für den Umweltbelang Klima / Luft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Innerhalb des Geltungsbereichs wird es zu Änderungen des Mikroklimas kommen, denen jedoch durch Bepflanzungen entgegen gewirkt wird.
Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	Durch die zunehmende Versiegelung/Bebauung wird das Biotopotenzial eingeschränkt. Insbesondere Bepflanzungen wirken dem entgegen. Im Ergebnis entsteht hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen nur ein geringer Kompensationsbedarf, der extern kompensiert wird. Artenschutzrechtliche Verbote können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden, so dass diese der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung nicht entgegenstehen.
Mensch und deren Gesundheit	Keine großflächigen relevanten Erholungsflächen beansprucht. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und geringen Anzahl von Stellplätzen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Schall- oder Schadstoffimmissionen in der Umgebung

Umweltbelang	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der Planung
	kommt. Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebe ist nicht ersichtlich.
Landschaft	Der Verlust von freier Landschaft im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung, der jedoch grünordnerisch durch Eingründung der Stellplatzfläche entgegengewirkt wird. Die geplante Bebauung entwickelt das angrenzende Ortsbild ergänzend fort.
Wechselwirkungen	Es sind keine negativen Auswirkungen für den Umweltbelang ' Wechselwirkungen' zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Der Bereich des Bebauungsplans liegt außerhalb bekannter archäologischer Kulturdenkmale, demnach sind keine negativen Auswirkungen auf diesen Belang zu erwarten.

17. Literaturverzeichnis

CLIMATE-DATA.ORG (2021): Internetdatenbank,
<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/baden-wuerttemberg/philippsburg-22641/>, Stand 16.06.2021

GEMEINDEVERWALTUNG PHILIPPSBURG (2003): Flächennutzungsplan 2010

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB 2021): Kartenviewer - Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2018): Arten, Biotope, Landschaft: Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2021): Daten- und Kartendienst der LUBW - Karlsruhe

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

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

MODUS CONSULT GERICKE GMBH & Co. KG (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung" Potenzialabschätzung zum Artenschutz, Stand 09.06.2021

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2004): Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg - LEP 2002, Stuttgart

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Urbanes Gebiet	645
Sondergebiet 'Seniorenheim und Betreutes Wohnen'	3.535
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	25
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	155
Summe	4.360

Tab. 1: Kenndaten der Planung

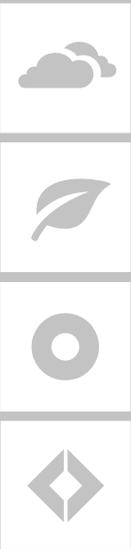
Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße 1. Änderung”

Fachbeitrag Schall



Karlsruhe
Juli 2023



Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße 1. Änderung”

Fachbeitrag Schall

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Martin Reichert

B.Sc.-Geogr. Tobias Vogel

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

im Juli 2023

Inhalt

1. Aufgabenstellung	7
2. Daten- und Plangrundlagen	8
3. Örtliche Situation und Planvorhaben	8
4. Verkehrslärm im Plangebiet	9
4.1 Beurteilungsgrundlagen.....	9
4.2 Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehr	11
4.3 Schalltechnische Berechnungen.....	13
5. Schallschutzkonzept	15
5.1 Grundsätzliche Möglichkeiten des Schallschutzes	15
5.2 Maßnahmen an den Schallquellen.....	15
5.3 Einhalten von Mindestabständen.....	16
5.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen.....	16
5.5 Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahmen	16
5.6 Grundrissorientierung	17
5.7 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden	17
6. Vorschlag für textliche Festsetzungen und Hinweise	19
6.1 Festsetzungen	19
6.2 Hinweise - Schallschutz DIN 4109.....	20
7. Zusammenfassung	20

Tabellen

- Tab. 1: Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (10)
- Tab. 2: Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV (11)
- Tab. 3: Berechnungsgrundlagen und Emissionen Prognose 2030 (12)
- Tab. 4: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (18)

Pläne

- Plan 1 Übersichtsplan
- Plan 2 Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Tag, 2.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der bestehenden und geplanten Bebauung, reale Schallausbreitung
- Plan 3 Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Nacht, 6.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der bestehenden und geplanten Bebauung, reale Schallausbreitung
- Plan 4 Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Tag, 2.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der Bestandsbebauung und entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans, freie Schallausbreitung
- Plan 5 Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Nacht, 6.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der Bestandsbebauung und entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans, freie Schallausbreitung
- Plan 6 Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag nach DIN 4109-2 (01/2018), reale Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und geplanter Bebauung
- Plan 7 Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht nach DIN 4109-2 (01/2018), reale Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und geplanter Bebauung
- Plan 8 Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag nach DIN 4109-2 (01/2018), freie Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und ohne geplante Bebauung
- Plan 9 Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht nach DIN 4109-2 (01/2018), freie Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und ohne geplante Bebauung

1. Aufgabenstellung

An der Rheinstraße in Philippsburg-Huttenheim wird hinter dem Rathausgebäude ein Seniorenwohnen auf der Fläche der derzeitigen Feuerwehr Huttenheim – die verlegt wird – sowie den angrenzenden Flurstücken Nr. 106/1, 107/1 und 108/1 geplant.

Die Bestandsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche mit dem Symbol "Feuerwehr" enthalten. Das Baurecht muss an dieser Stelle deshalb über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden. Aufgrund des überwiegend vorliegenden Baurechts durch bestehende Gebäude wird davon ausgegangen, dass es sich hier um eine Fläche handelt, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und insofern ein Bebauungsplanverfahren nach dem § 13a BauGB für Innenbereichsentwicklungen durchgeführt werden kann.

Im Plangebiet sollen gute Voraussetzungen zur Entwicklung gemischter Nutzungen entstehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m² und soll im nördlichen Teil entlang der Rheinstraße als Urbanes Gebiet (MU) sowie im südlichen Teil an der Wiesenstraße als Sondergebiet (hier Seniorenwohnen mit Pflege: SO) ausgewiesen werden.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Neben dem Aspekt des Artenschutzes ist aufgrund der Lage südlich der Rheinstraße, westlich und nördlich der Wiesenstraße sowie mit etwas Abstand nördlich der Bundesstraße 35 zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind, die als Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten wären. Die schalltechnische Prognose ermittelt den einwirkenden Straßenverkehrslärm und legt erforderliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan fest.

Ergänzend soll in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Verkehrslärm der südlich der Wiesenstraße hinzukommenden Stellplatzfläche (SO 3) untersucht werden. Es sind die Geräuscheinwirkungen des Parkplatzes (Straßenverkehr) im SO 3 auf die vorgesehenen und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im nördlichen Plangebiet sowie im Umfeld des Geltungsbereiches zu bewerten.

2. Daten- und Plangrundlagen

Dem Fachbeitrag Schall liegen folgende Quellen zugrunde:

- ▶ Stadt Philippsburg, Bebauungsplanentwurf mit Planfestsetzungen “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”, Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Stand Juli 2023.
- ▶ Lageplan, Grundrisse und Ansichten zum Bauantrag “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”, 1. Änderung, KA4 Architektur & Konzepte, Stand 21.09.2020.
- ▶ rechtskräftige Bebauungspläne und Flächennutzungsplan der Stadt Philippsburg.
- ▶ Verkehrsgrundlagen und -mengenangaben aus dem ‘Lärmaktionsplan 3. Runde’ der Stadt Philippsburg, Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, Stand 09/2020.
- ▶ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 (VkBl. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), einschließlich Korrekturen der FGSV vom Februar 2020.
- ▶ DIN 18005-1, Juli 2002, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- ▶ DIN 18005-1 Beiblatt 1, Mai 1987, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- ▶ DIN 4109, “Schallschutz im Hochbau”, Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018.
- ▶ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 1 V v. 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).

3. Örtliche Situation und Planvorhaben

Das Plangebiet umfasst ca. 4.360 m² und befindet sich in der südlichen Ortslage von Huttenheim, einem Stadtteil von Philippsburg. Es liegt zwischen der unmittelbar angrenzenden Rheinstraße im Norden, der Wiesenstraße im Osten, Ackerflächen im Süden sowie bestehender Wohnbebauung im Westen.

Im nordöstlichen Plangebiet findet sich das alte Rathaus als denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Im Plangebiet ist die Errichtung von drei- bis zu vierstöckigen Blöcken vorgesehen, welche sich durch Struktur und Größe in die Umgebungsbebauung einfügen. Hier sind im MU 2 entlang der Rheinstraße ein Café, eine Bank sowie Wohnnutzungen geplant. Im SO 1 an der Wiesenstraße ist im Erdgeschoss eine Tagespflege sowie in allen Stockwerken und im SO 2 seniorenrechtliches Wohnen vorgesehen. Des Weiteren ist südlich der Wiesenstraße im SO 3 eine Stellplatzfläche für das Seniorenwohnen geplant.

Die Immissionsempfindlichkeit des geplanten Gebäudes entlang der Rheinstraße soll als Urbanes Gebiet (MU) eingestuft werden. Die Immissionsempfindlichkeit der Tagespflege sowie dem Seniorenwohnen entspricht der eines Sondergebietes 'Soziale Einrichtungen' mit Pflegeeinrichtung (SOK).

Auf das Plangebiet wirken von Norden her die Straßenverkehrsgeräusche der Rheinstraße, von Osten die der Wiesenstraße sowie von Süden in einem Abstand von ca. 300 m die der Bundesstraße 35 ein.

Plan 1 Die örtlichen Gegebenheiten können dem Übersichtsplan (Plan 1) entnommen werden.

4. Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet ist von vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Norden, Osten und Süden ausgesetzt. Es wird geprüft, ob im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm, auch durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplans hinzukommende Parkplatzfläche im SO 3, beachtet werden müssen.

4.1 Beurteilungsgrundlagen

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

Aufgrund aktueller fehlender gesetzlicher Neuregelungen im Bereich des einwirkenden Verkehrslärms wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung das Urbane Gebiet (MU) wie ein Dorf- (MD) bzw. Mischgebiet (MI) betrachtet.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (6-22 Uhr)
1 reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
2 allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
3 Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
4 besondere Wohngebiete (WB)	60	45
5 Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
6 Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55
7 Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab. 1: Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Die DIN 18005 benennt, wie obiger Tabelle entnommen werden kann, Alten- und Pflegeheime nicht ausdrücklich, sondern spricht von "sonstigen Sondergebieten soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart". Es werden Orientierungswerte zwischen 45 und 65 dB(A) am Tag bzw. 35 und 65 dB(A) in der Nacht vorgegeben. Die DIN 18005 öffnet somit den Weg, auf andere geeignete Beurteilungsgrundlagen zurückzugreifen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht jedoch für das geplante Neubauvorhaben ein Seniorenwohnen vor. Dabei könnte im Weiteren die Immissionsempfindlichkeit aufgrund der angestrebten Wohnnutzung auf ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) tags / nachts nach den Orientierungswerten der DIN 18005 abgestellt werden. Diese ergeben eine ange-

passte Schutzwürdigkeit für die Beurteilung der Sondergebietsfläche im Bebauungsplanverfahren.

Als weiterer Anhaltspunkt kann die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung-16. BImSchV) in der geänderten Fassung vom 18. Dezember 2014 als schalltechnische Beurteilungsvorgabe als Maßstab für die Verträglichkeit von Verkehrslärm für Alten- und Pflegeheime herangezogen werden. Diese wird zwar stets bei Neubauvorhaben im Straßenverkehr zur Beurteilung herangezogen, kann aber einen festen Grenzwert für die Lärmvorsorge darstellen. Die 16. BImSchV legt die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte fest und regelt das Verfahren für die Berechnung des Beurteilungspegels zur Feststellung der Belastung durch Verkehrsgeräusche.

Die Verkehrslärmschutzverordnung nennt die folgenden Immissionsgrenzwerte:

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (6-22 Uhr)
1 Krankenhäuser, Schulen, Altenheimen	57	47
2 Reine und Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59	49
3 Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	64	54
4 Gewerbegebiete (GE)	69	59

Tab. 2: Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV

Im Weiteren werden für die Beurteilung und Abwägung des Sondergebietes die Immissionsgrenzwerte von 57 / 47 dB(A) tags / nachts herangezogen.

Da die 16. BImSchV nur für die Beurteilung von Neubauvorhaben herangezogen werden darf, es sich in vorliegendem Fall aber um bestehende Straßenwege handelt, kann die Verkehrslärmschutzverordnung nur zur Beurteilung des Verkehrslärms für die Abwägung herangezogen werden.

4.2 Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehr

Die nachfolgend hergeleiteten Emissionspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerten verglichen werden. Die Emissionspegel Tag / Nacht der das Plangebiet tangierenden Rheinstraße und der Wiesenstraße, der B 35 sowie weiterer Straßenabschnitte im Einwirkungsbereich werden gemäß RLS-19 berechnet. Als Grundlage dienen die Verkehrsmengenangaben des Lärm-

aktionsplans der 3. Runde der Stadt Philippsburg. Demnach verkehren auf der Rheinstraße in 2019 insgesamt bis zu 4.259 Kfz/24h, auf der Wiesenstraße bis zu 264 Kfz/24h sowie auf der Bundesstraße 35 insgesamt bis zu 15.197 Kfz/24h.

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Hochrechnung der Verkehrsmengen auf den Prognosehorizont 2030 erforderlich, um auch für die Zukunft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Die Verkehrsverflechtungsprognose 2030 des BMVI sieht für den Landkreis Karlsruhe im Zeitraum 2019 bis 2030 eine Zunahme des Leichtverkehrs (LV) von + 8,91 %, des Schwerverkehrs (SV) von + 14,03 % vor.

Neben den Verkehrsmengen gehen weitere schalltechnische Parameter, wie z.B. die zulässige Geschwindigkeit und Lkw-Anteile in die Berechnung ein. Für den untersuchten Straßenabschnitt der Rheinstraße wurde innerorts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, für die Wiesenstraße von 30 km/h und für die Bundesstraße 35 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h im schalltechnischen Modell angesetzt.

Als Fahrbahnbelag wird für alle Straßenabschnitte mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit $v > 60$ km/h ein Splittmastixasphalt nach ZTV Asphalt-StB 07/13 mit einer Straßendeckschichtkorrektur von $D_{SD,SMA,Pkw} = -1,8$ dB(A) und von $D_{SD,SMA,Lkw} = -2,0$ dB(A) nach Tabelle 4a der RLS-19 in Ansatz gebracht. Für alle anderen innerörtlichen Straßenabschnitte wird eine Straßendeckschichtkorrektur von 0 dB(A) angesetzt. Korrekturen D_{LN} für Längsneigungen werden in Abhängigkeit der Neigung in Teilabschnitten der jeweiligen Straßenabschnitte vom Rechenprogramm automatisch erteilt.

Folgende Emissionspegel werden im schalltechnischen Modell berücksichtigt:

Prognose 2030		DTV	Lkw-Anteil DTV		Krad-Anteil DTV	zulässige Geschwindigkeit		L _{wr}	
			p _{SV1}	p _{SV2}		p _{Krad}	v _{Pkw,Krad}	v _{SV1, SV2}	tags
Straße	von / bis	Kfz/24h	%	%	%	km/h	km/h	dB(A)	
Bundesstraße 35	L 555 Huttenheim West / K 3574 Neudorf	16.654	10,4	4,5	0,9	100	80	89,4	81,6
Rheinstraße	L 602 / Philippsburger Straße	3.515	2,4	0,1	3,3	50	50	77,8	68,8
Rheinstraße	Philippsburger Straße / Bahnhofstraße	4.640	1,6	0,1	2,7	50	50	78,6	71,2
Philippsburger Straße	Knaudenheimer Straße / Rheinstraße	3.434	1,5	0,1	3,1	50	50	77,3	70,2
Wiesenstraße	Rheinstraße / Wiesenstraße	288	5,9	0,0	2,3	30	30	65,3	49,7

Tab. 3: Berechnungsgrundlagen und Emissionen Prognose 2030

4.3 Schalltechnische Berechnungen

4.3.1 Schalltechnisches Geländemodell

Die Berechnung der Geräuschbelastung erfolgt in einem 3-dimensionalen schalltechnischen Geländemodell (SGM), das als Grundlage für die Berechnung der Geräuschbelastungen dient.

Das SGM enthält folgende Daten:

- ▶ die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets,
- ▶ die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gebietsnutzung sowie
- ▶ die maßgebenden Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets als Schallquellen.

4.3.2 Schallausbreitungsberechnungen

Plan 2-5 Die Berechnungen der Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ohne das geplante Neubauvorhaben (zur Information) sowie bei realer Schallausbreitung, d.h. unter Berücksichtigung des geplanten Neubauvorhabens innerhalb des Plangebietes, erfolgen im Beurteilungszeitraum Tag (Plan 2, 4) flächenhaft in 2 m Höhe über Gelände- Oberkante (d.h. in der maßgeblichen Höhe für die Beurteilung von Geräuschen bei ebenerdigen Aufenthaltsbereichen im Freien, d.h. für Terrassen, Gärten, etc. zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen) sowie in der Nacht (Plan 3, 5) in 6 m Höhe (entspricht ungefähr dem 1. Geschoss) als repräsentative Höhe für die geplante Bebauung zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Schlafruhe. Die Einteilung der Farbskalen der Rasterlärmkarte ist entsprechend der Vorgabe der DIN 18005 gewählt.

Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm SoundPLAN Vers. 8.2 der SoundPLAN GmbH durchgeführt.

4.3.3 Berechnungsergebnisse und deren Beurteilung

Plan 2,3 Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Westen und Norden die Immissionen von umliegenden Straßen ein.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des Seniorenwohnens an der Wiesenstraße berechnen sich bei **realer Schallausbreitung** an den bestehenden und geplanten Gebäuden Beurteilungspegel:

- ▶ von bis zu 65 / 55 dB(A) tags / nachts im MU 2 an der Nordfassade des geplanten Gebäude entlang der Rheinstraße (vgl. IO-1),
- ▶ von bis zu 65 / 56 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade des Bestandsgebäude im MU 1 entlang der Rheinstraße (vgl. IO-3),
- ▶ von bis zu 56 / 47 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade des geplanten Gebäude im SO 1 entlang der Wiesenstraße (vgl. IO-9) und
- ▶ von bis zu 54 / 45 dB(A) tags / nachts an der Südfassade des geplanten Gebäude im SO 2 (vgl. IO-19).

Es zeigt sich, dass die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet zur Beurteilung herangezogenen Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei **realer Schallausbreitung** an allen geplanten Gebäuden eingehalten werden. An den zur Rheinstraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung im MU 1 sowie der geplanten Bebauung im MU 2 werden weiterhin die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 5 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht überschritten.

Plan 4,5 In den Plänen 4 und 5 sind die Immissionen aus dem Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung ohne die Abschirmung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes dargestellt. Da es sich hier jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die freie Schallausbreitung lediglich zur Information.

Die südlich der Wiesenstraße geplanten Stellplätze auf der Fläche SO 3 sind überwiegend für Mitarbeiter und gegebenenfalls für Besucher des Seniorenwohnens vorgesehen. Dabei sind aufgrund geringer An- und Abfahrten von Pkw sowie aufgrund des Abstandes der Parkfläche von > 20m auf die umliegende schutzwürdige Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden dahingehend keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem einwirkenden Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

5. Schallschutzkonzept

5.1 Grundsätzliche Möglichkeiten des Schallschutzes

Im vorliegenden Fall sind zur Minderung der einwirkenden Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Zur Aufstellung eines Schallschutzkonzeptes gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten, die im Folgenden behandelt werden:

- ▶ Maßnahme an der Schallquelle,
- ▶ Einhalten von Mindestabständen,
- ▶ Aktive Schallschutzmaßnahmen,
- ▶ Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahme,
- ▶ Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume,
- ▶ Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.

5.2 Maßnahmen an den Schallquellen

Im vorliegenden Fall werden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr, insbesondere der Rheinstraße, verursacht. Im ersten Schritt sind daher Maßnahmen zur Emissionsminderung denkbar. Dort besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Einbaus von lärmindernden Straßenoberflächen (z.B. lärmoptimierter Splitt-Mastix-Asphalt). Lärmoptimierte Asphalte mit Minderungen von bis 2 dB(A) werden jüngst insbesondere in Innerortslagen vermehrt eingesetzt; der Einsatz eines derartigen Belags im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist jedoch nicht umsetzbar.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Rheinstraße könnte zwar zu einer weiteren Pegelminderung im Plangebiet führen, wäre jedoch verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV nicht umsetzbar. Der Lärmaktionsplan der Stadt Philippsburg sieht jedoch als eine Lärminderungsmaßnahme die Ausweisung von Tempo 30 auf allen Gemeindestraßen in Philippsburg vor. In vorliegendem Fall würden die Philippsburger Straße sowie die Rheinstraße westlich des Knoten Philippsburger Straße / Wiesenstraße mit Tempo 30 ausgewiesen werden. Die Rheinstraße in Richtung Osten ist eine gewidmete Kreisstraße und kann nicht aus Lärmschutzgründen nicht mit Tempo 30 versehen werden. In vorliegender Untersuchung wird – auf der sicheren Seite liegend – weiterhin von der derzeitigen Geschwindigkeit von innerörtlich 50 km/h auf der Rheinstraße ausgegangen.

5.3 Einhalten von Mindestabständen

Durch die Wahl von ausreichenden Abständen zwischen den emittierenden und den schutzwürdigen Nutzungen können die Geräuscheinwirkungen reduziert werden. In vorliegendem Fall der innerörtlichen Bebauung reichen aber die vorliegenden Flächen nicht aus, um an den bestehenden straßenorientierten Fassaden der Bestandsbebauung und geplanten Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts einhalten bzw. auf ein abwägbares Maß mindern zu können.

Das Ziel des Einhaltens von Mindestabständen kann in der vorliegenden Planung nicht verfolgt werden.

5.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Wenn die oben genannten Mittel zur Konfliktbewältigung nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, kann eine Reduzierung der Geräuscheinwirkungen mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) erreicht werden. Eine aktive Schallschutzmaßnahme erzeugt eine pegelmindernde Wirkung sowohl im Außenwohnbereich als auch - je nach Situierung - an der Außenfassade, womit die mindernde Wirkung dann auch im Innenraum erreicht wird.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand der Rheinstraße nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

5.5 Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahmen

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Die geplante Bebauung im MU 2 entlang der Rheinstraße sowie im SO 1 entlang der Wiesenstraße greift diese Maßnahme auf, als dass sie den rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung von den direkten Lärmemissionen des Straßenverkehrs abschirmt.

5.6 Grundrissorientierung

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z. B. Schlaf- und Patientenzimmern an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung der notwendigen Fenstern nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Derartige Situationen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht treten im Plangebiet weder an der Bestandsbebauung, noch im Bereich der geplanten Bauung nicht auf. Eine Grundrissorientierung wird im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

5.7 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Auf Grund der vorliegenden Belastung aus Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr oberhalb der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen nach DIN 4109) vorgeschlagen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der in Baden-Württemberg bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018.

In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Dabei bestimmt sich das Bau-Schalldämm-Maß nach folgender Formel:

$$\triangleright R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

- ▶ $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- ▶ $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, und Ähnliches;
- ▶ $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

- ▶ L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

- ▶ $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- ▶ $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, und Ähnliches.

Nach der DIN 4109-2, Kapitel 4.4.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen 'maßgebliche Außenlärmpegel' getrennt für den Tag und die Nacht ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht wird dabei unter Berücksichtigung einer erhöhten nächtlichen Störwirkung unter Berücksichtigung eines Zuschlags ermittelt und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, angesetzt.

Maßgeblich ist immer die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. In vorliegendem Fall ermittelt sich der Maßgeblichen Außenlärmpegel aus dem Verkehrslärm Nacht unter **Addition eines Zuschlags von 13 dB(A)**.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden dabei folgenden Lärmpegelbereichen zugeordnet:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Tab. 4: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

Plan 6,7 Die nach DIN 4109 erforderlichen lautesten maßgeblichen Außenlärmpegel einer Fassade aus den Verkehrsgeräuschen zeigt der Plan 6 für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr), Plan 7 für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) bei **realer Schallausbreitung** im Plangebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung sowie der geplanten Bauung. In der Plandarstellung sind die jeweils lautesten Maßgeblichen Außenlärmpegel den entsprechenden Lärmpegelbereichen farblich zugeordnet. Im Plangebiet werden die Lärmpegel-

bereiche von I bis IV ermittelt, wobei die Bereiche mit Lärmpegelbereichen von II (oder geringer) aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen.

Plan 8,9 Die nach DIN 4109 erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel aus den Verkehrsgeräuschen zeigt der Plan 6 für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr), Plan 7 für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) bei freier Schallausbreitung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, jedoch ohne Abschirmung der geplanten Bebauung. Die Außenlärmpegel dienen lediglich der Information.

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. ausnahmsweise im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-01 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Im MU 1 und MU 2 wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) entsprechend dem maßgebenden Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten wird.

6. Vorschlag für textliche Festsetzungen und Hinweise

6.1 Festsetzungen

Im Plangebiet ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Hiervon kann im SO 1 und SO 2 gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 47 dB(A) nicht überschreitet.#

Im MU 1 und MU 2 kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

6.2 Hinweise - Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-01 (vgl. A5 der VwVTB).

Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

7. Zusammenfassung

An der Rheinstraße in Philippsburg-Huttenheim wird hinter dem Rathausgebäude bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" ein Seniorenwohnen auf der Fläche der derzeitigen Feuerwehr Huttenheim – die verlegt wird – sowie den angrenzenden Flurstücken Nr. 106/1, 107/1 und 108/1 geplant. Dieser ist bereits planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet sollen gute Voraussetzungen zur Entwicklung gemischter Nutzungen entstehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.360 m² und soll im nördlichen Teil entlang der Rheinstraße als Urbanes Gebiet (MU) sowie im südlichen Teil an der Wiesenstraße als Sondergebiet (hier Seniorenwohnen mit Pflege: SO) bzw. Als Parkplatzfläche (SO 3) ausgewiesen werden. Aufgrund aktueller fehlender gesetzlicher Neuregelungen im Bereich des einwirkenden Verkehrslärms wird in der schalltechnischen Untersuchung für das urbane Gebiet weiterhin die Empfindlichkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Neben dem Aspekt des Artenschutzes ist aufgrund der Lage südlich der Rheinstraße, westlich der Wiesenstraße sowie mit etwas Abstand nördlich der Bundesstraße 35 zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Ver-

kehrslärm zu treffen sind, die als Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten wären. Die schalltechnische Prognose ermittelt den einwirkenden Straßenverkehrslärm und des Parkplatzlärms und legt erforderliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan fest.

Ergänzend soll in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Verkehrslärm der südlich der Wiesenstraße hinzukommenden Stellplatzfläche (SO 3) untersucht werden.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Norden, Osten und Süden die Immissionen von umliegenden Verkehrsstraßen ein.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des Seniorenwohnens an der Wiesenstraße berechnen sich bei realer Schallausbreitung an den bestehenden und geplanten Gebäuden Beurteilungspegel:

- ▶ von bis zu 65 / 55 dB(A) tags / nachts im MU 2 an der Nordfassade des geplanten Gebäude entlang der Rheinstraße,
- ▶ von bis zu 65 / 56 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade des Bestandsgebäude im MU 1 entlang der Rheinstraße,
- ▶ von bis zu 56 / 47 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade des geplanten Gebäude im SO 1 entlang der Wiesenstraße und
- ▶ von bis zu 54 / 45 dB(A) tags / nachts an der Südfassade des geplanten Gebäude im SO 2.

Es zeigt sich, dass die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet zur Beurteilung herangezogenen Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei realer Schallausbreitung an allen geplanten Gebäuden eingehalten werden. An den zur Rheinstraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung im MU 1 sowie der geplanten Bebauung im MU 2 werden weiterhin die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 5 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die südlich der Wiesenstraße geplanten Stellplätze auf der Fläche SO 3 sind überwiegend für Mitarbeiter und gegebenenfalls für Besucher des Seniorenwohnens vorgesehen. Dabei sind aufgrund geringer An- und Abfahrten von Pkw sowie aufgrund des Abstandes der Parkfläche von > 20m auf die umliegende schutzwürdige Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden dahingehend keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Als Schallschutzmaßnahme wird im Falle von Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018.

In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms Nacht unter Addition eines Zuschlags von 13 dB(A).

Zusätzlich wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts im MU 1 und MU 2 ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird. Der allgemeine Orientierungswert von 50 dB(A) für Mischgebiete wird dabei im Städtebau als Schwelle für gesunde Wohnverhältnisse angesehen. Des Weiteren wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts im SO 1 und SO 2 ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) überschritten wird. Dieser Wert gilt in der Lärmvorsorge als anerkannter Grenzwerte bei der Beurteilung von Alten- und Pflegeheimen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Baugrenze
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

Maßstab i.O. 1:2000 01_Übersichtsplan

0 15 30 60 90 120 150 m

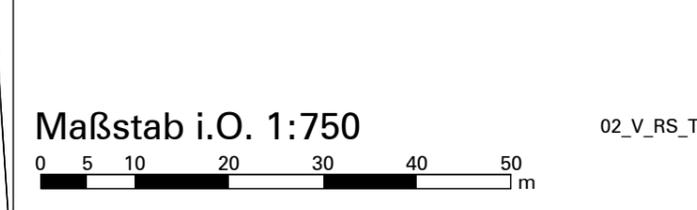
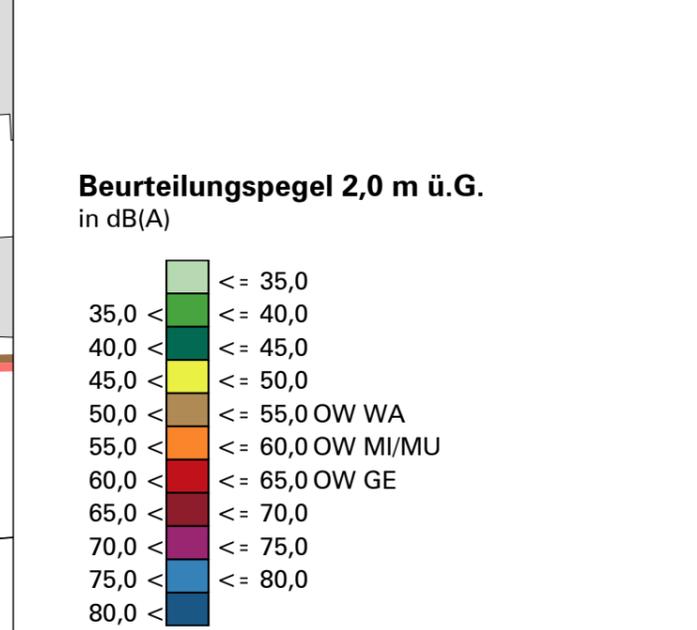
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Übersichtsplan	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Name</th> <th style="width: 10%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gez. TV</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>11.07.2023</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	11.07.2023	gez. TV	11.07.2023	gepr. FG	11.07.2023	 <small>Pforzheimer Straße 15b 75227 Karlsruhe Tel: 0721 / 66099-0 Fax: 0721 / 66099-011</small>
Name	Datum									
bearb. MR	11.07.2023									
gez. TV	11.07.2023									
gepr. FG	11.07.2023									
		Plan 1								



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



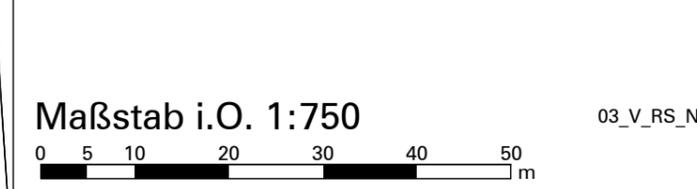
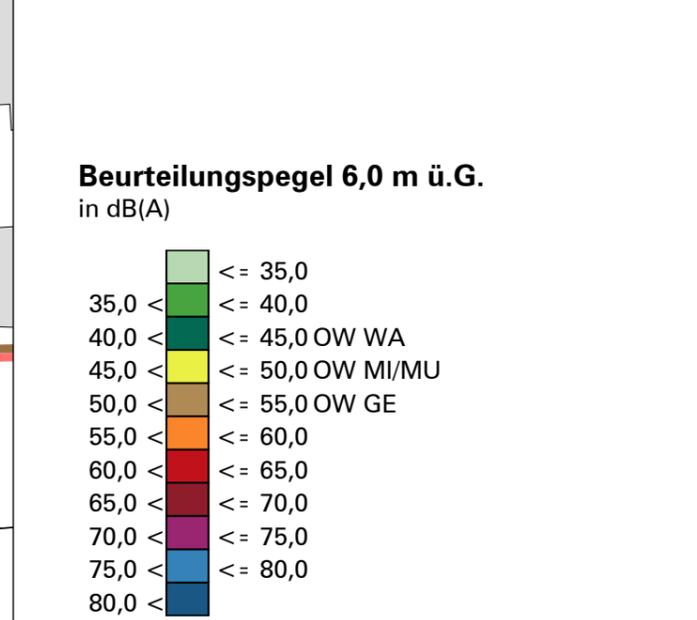
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>11.07.2023</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	11.07.2023	gez. AL	11.07.2023	gepr. FG	11.07.2023	 <small>75227 Karlsruhe Pforzheimer Straße 15b Tel 0721 / 66099-0 Fax 0721 / 66099-011</small>
Name	Datum									
bearb. MR	11.07.2023									
gez. AL	11.07.2023									
gepr. FG	11.07.2023									
		Plan 2								



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



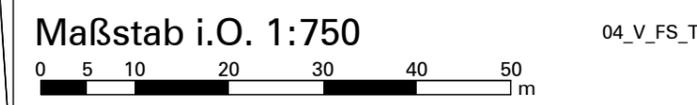
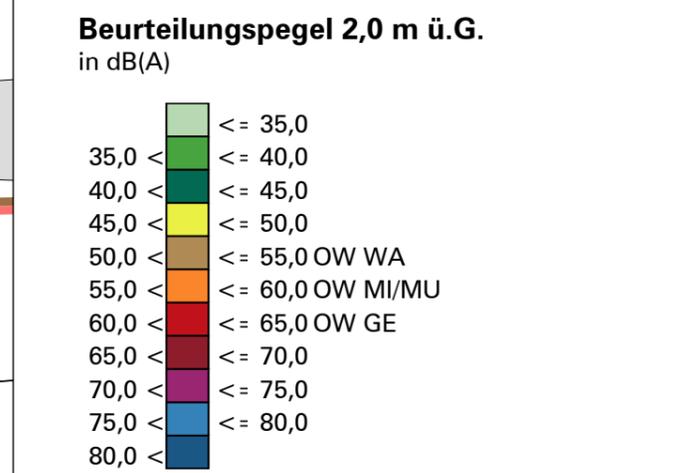
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>11.07.2023</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	11.07.2023	gez. AL	11.07.2023	gepr. FG	11.07.2023	 Pforzheimer Straße 15b 75227 Karlsruhe Tel 0721 / 66099-0 Fax 0721 / 66099-011
Name	Datum									
bearb. MR	11.07.2023									
gez. AL	11.07.2023									
gepr. FG	11.07.2023									
		Plan 3								



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



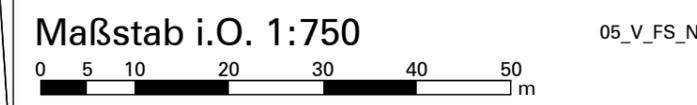
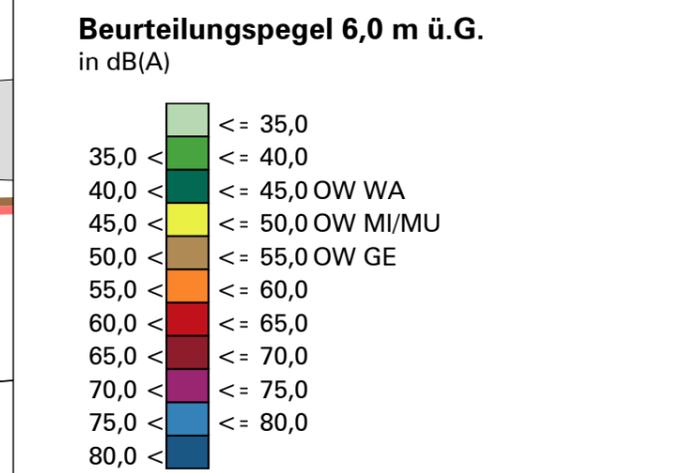
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1"> <tr><th>Name</th><th>Datum</th></tr> <tr><td>bearb. MR</td><td>11.07.2023</td></tr> <tr><td>gez. AL</td><td>11.07.2023</td></tr> <tr><td>gepr. FG</td><td>11.07.2023</td></tr> </table>	Name	Datum	bearb. MR	11.07.2023	gez. AL	11.07.2023	gepr. FG	11.07.2023	 <small>75227 Karlsruhe Pforzheimer Straße 15b Tel 0721 / 6609-0 Fax 0721 / 6609-011</small>	Plan 4
Name	Datum									
bearb. MR	11.07.2023									
gez. AL	11.07.2023									
gepr. FG	11.07.2023									



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



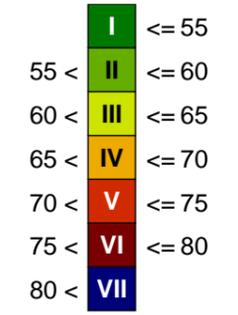
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>11.07.2023</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	11.07.2023	gez. AL	11.07.2023	gepr. FG	11.07.2023	 <small>75227 Karlsruhe Pforzheimer Straße 15b Tel 0721 / 66099-0 Fax 0721 / 66099-011</small>
Name	Datum									
bearb. MR	11.07.2023									
gez. AL	11.07.2023									
gepr. FG	11.07.2023									
		Plan 5								



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - geplante Gebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

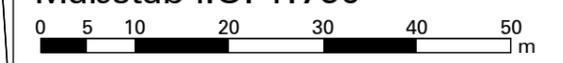
Maßgebliche Außenlärmpegel Tag
nach DIN 4109 (Januar 2018)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche



Maßstab i.O. 1:750

06_LPB_V_RS_T



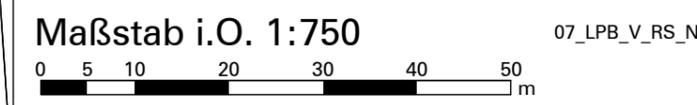
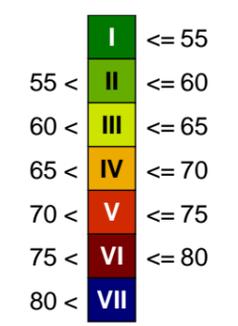
Stadt	Philippsburg	
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag DIN 4109-2; reale Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297
Name	MR	Datum
bearb.	MR	11.07.2023
gez.	AL	11.07.2023
gepr.	FG	11.07.2023
 <small>Pforzheimer Straße 15b 75227 Karlsruhe Tel: 0721 / 66099-0 Fax: 0721 / 66099-011</small>		Plan 6



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - geplante Gebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht
nach DIN 4109 (Januar 2018)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche

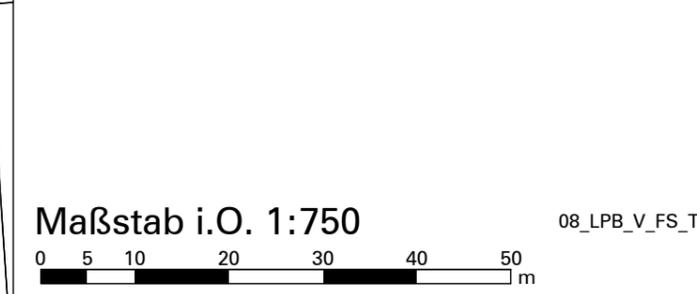
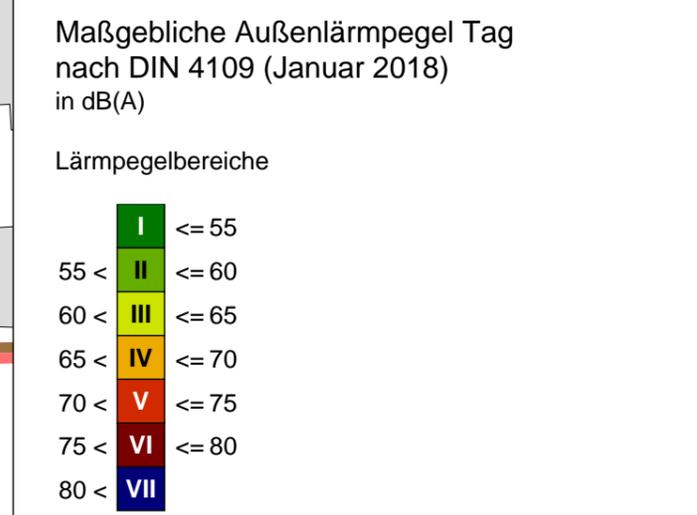


Stadt	Philippsburg	
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht DIN 4109-2; reale Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297
bearb.	MR 11.07.2023	 <small>Pforzheimer Straße 15b 75227 Karlsruhe Tel 0721 / 66009-0 Fax 0721 / 66009-011</small>
gez.	AL 11.07.2023	
gepr.	FG 11.07.2023	
		Plan 7



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Baugrenze
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

Maßgebliche Außenlärmpegel Tag
nach DIN 4109 (Januar 2018)
in dB(A)



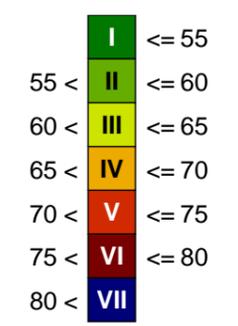
Stadt	Philippsburg	
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag DIN 4109-2; freie Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297
Name		
Datum		
bearb.	MR	11.07.2023
gez.	AL	11.07.2023
gepr.	FG	11.07.2023
<p style="font-size: small;">Pforzheimer Straße 15b 75227 Karlsruhe Tel: 0721 / 66009-0 Fax: 0721 / 66009-011</p>		Plan 8



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Baugrenze
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht
nach DIN 4109 (Januar 2018)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche



Maßstab i.O. 1:750 09_LPB_V_FS_N

Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht DIN 4109-2; freie Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Name</th> <th style="width: 10%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>11.07.2023</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>11.07.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	bearb. MR	11.07.2023	gez. AL	11.07.2023	gepr. FG	11.07.2023	<p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Pforzheimer Straße 15b 75227 Karlsruhe Tel. 0721 / 66009-0 Fax 0721 / 66009-011 </p>	Plan 9
Name	Datum									
bearb. MR	11.07.2023									
gez. AL	11.07.2023									
gepr. FG	11.07.2023									

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Potenzialabschätzung zum Artenschutz



Speyer
November 2022

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Potenzialabschätzung zum Artenschutz

Bearbeiter

Alexander Herrmann

Sandra Jungnickel

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Hauptsitz:

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Niederlassung:

Landauer Straße 56

67346 Speyer

06232 / 67799-0

Erstellt im Auftrag der Wirth Gruppe

im November 2022

Inhalt

1. Aufgabenstellung	5
2. Untersuchungsgebiet	7
3. Potenzialabschätzung	8
3.1 Säugetiere allgemein	9
3.2 Fledermäuse	9
3.3 Brutvögel allgemein	11
3.4 Reptilien & Amphibien	11
3.5 Insekten	11
3.6 Schmetterlinge, Tagfalter, Widderchen (Lepidoptera)	12
3.7 Pflanzen	13
4. Gefährdungspotenzial und Auswirkungen	13
4.1 Verlust von Habitatstrukturen für Insekten.....	13
4.2 Säugetiere	14
4.3 Avifauna	14
4.4 Amphibien & Reptilien	15
5. Zusammenfassung	15
6. Literatur	16

Abbildungen

Abb. 1: Untersuchungsgebiet, Wiesenfläche sowie potentielle Habitatbäume am Rand des UG. Blick nach Norden	6
Abb. 2: Luftbild der Grünfläche des geplanten Vorhabens, Untersuchungsgebiet und Umgebung	6
Abb. 3: Südliche Ansicht der betroffenen Wiesenfläche	7
Abb. 4: Diverse Löcher im Bereich ehemaligen Astbeschnitts	10
Abb. 5: Aushöhlung im Bereich ehemaligen Astbeschnitts	10
Abb. 6: Fraßspuren am Stumpflättrigen Ampfer.	13

1. Aufgabenstellung

Die Wirth Gruppe plant in der Stadt Philippsburg den Bau eines Parkplatzes im Rahmen der Anlage eines Seniorenwohnheims im Stadtteil Huttenheim. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Huttenheim. Dort ist das "Seniorenwohnheim an der Wiesenstraße" in der Nähe der Straßenkreuzung der Straßen "Im Bruch" und "Wiesenstraße" nach bestehendem Bebauungsplan geplant, und der zugehörige Parkplatz soll im Anschluss auf der Südseite der Wiesenstraße gebaut werden. Die Planung, die an die Nordseite der Wiesenstraße anschließt, umfasst eine Fläche von ungefähr 544 m². Der Parkplatz und dessen Zufahrt wird eine Fläche von etwa 245 m² beanspruchen.

Für die Anschlussplanung ist zusätzlich ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vorgesehen (Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, Wechselwirkungen Anlage 1 BauGB). Das Verfahren geht mit einem späteren Ausgleich im Rahmen einer Bilanzierung der Auswirkungen einher. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erstellt. Hierfür wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt, deren Ergebnisse Anlass des hier vorliegenden Berichts sind.

Neben dem Wissen über die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens setzt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vor allem die Kenntnis über mögliche Vorkommen von geschützten Tierarten inklusive der europäischen Vogelarten im Wirkraum des geplanten Vorhabens voraus. Die Potenzialanalyse der vor Ort kartierten Habitatsstrukturen im Hinblick auf ein Vorkommen wertgebender Arten ergibt sich aus den Fragestellungen des besonderen Artenschutzes nach §44 BNatSchG.



Abb. 1: Untersuchungsgebiet, Wiesenfläche sowie potentielle Habitatbäume am Rand des UG. Blick nach Norden



Abb. 2: Luftbild der Grünfläche des geplanten Vorhabens, Untersuchungsgebiet und Umgebung



Abb. 3: Südliche Ansicht der betroffenen Wiesenfläche

2. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde aufgrund der zu erwartenden geringen Auswirkungen und Wechselwirkungen der Planung und den vorab gestellten Vorgaben bei der Bebauungsplanung auf eine Fläche festgelegt, welche die zu erschließende Fläche umfasst (Abb. 2), sowie einer Saumzone um deren Außen- grenze, auf welcher sich Einzelbäume befinden.

Das UG befindet sich im Naturraum Nördliche Oberrhein-Niederung (in der Groß- landschaft 22 - Nördliches Oberrhein-Tiefland, Naturraum Nr. 222). Es schließt an den Siedlungsbereich des Stadtteils Huttenheim an und ist nach Süden und nach Osten umgeben von Agrarflächen. Etwa 400 m südlich des UG liegt der Hardtsee. Der Rand des UG wird von 3 Seiten von Einzelbäumen umgeben. Darunter befin- det sich u. a. Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Gewöhnliche Rosskastanie (*Aes- culus hippocastanum*), die Rosskastanie weist durch früheren Astbeschnitt mit alten Verletzungen am Stamm und an einem Hauptast einige kleine direkt ein- sehbare Höhlungen (Abb. 4, 5) auf und könnte zudem Rindenabspaltungen haben. Wenig östlich vom UG befindet sich ein Kinderspielplatz, der jedoch keinen Sandspielplatz besitzt; der Boden ist verdichtet und überwiegend mit Rasen bepflanzt.

Westlich des UG liegt das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop: "Feldgehölz am südlichen Huttenheimer Ortsrand". Das als Feldhecken und Feldgehölze geschützte Biotop hat eine Fläche von 0,5142 ha. Die Silber-Weide ist

die dominante Baumart. Die Strauchschicht ist strukturreich mit Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Krautschicht und Saum werden stellenweise von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) dominiert, dazu auch Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Gewöhnliches Klebkraut bzw. Klebriges Labkraut (*Galium aparine*), Efeu (*Hedera helix*), Späte Goldrute (*Solidago gigantea*) und Kriechende Quecke (*Elymus repens*).

Das Plangebiet besteht aus einer Fettwiese. Diese liegt in Siedlungsnähe und wird daher auch von Katzen häufig durchwandert. Des Weiteren frequentieren viele Hundehalter mit ihrem Tier diese Wiese.

Die Wiese wird neben den Gräsern insbesondere von folgenden Pflanzen dominiert:

- ▶ Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*)
- ▶ Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)
- ▶ Brennnessel (*Urtica dioica*)

Daneben treten vereinzelt folgende Arten auf:

- ▶ Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*, vermutlich Scharfer Hahnenfuß, *Ranunculus acer*)
- ▶ Storchschnabel (*Geranium spec.*, vermutlich Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*))
- ▶ Wicke (wahrscheinlich *Vicia spec.*) (z. Zt. der Begehung vor der Blüte)
- ▶ Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) (z. Zt. der Begehung vor der Blüte)
- ▶ Wolfsmilch-Gewächs (*Euphorbia sp.*), kleine Wuchsformen, vermutlich Garten-Wolfsmilch (*Euphorbia peplus*)

3. Potenzialabschätzung

In diesem Abschnitt wird das Potenzial für das Vorkommen und die positive Bestandsentwicklung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten anhand von gebildeten Gilden bzw. Taxa betrachtet und abgehandelt. Nach Auswertung der vorhandenen Daten, einer ersten Ortsbegehung und einer überschlägigen Wirkungsprognose sind die notwendigen faunistischen Erhebungen zu definieren.

Für die Bewertung der ökologischen Bedeutung und Empfindlichkeit mancher Lebensräume und damit auch die korrekte Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Aspekte der Eingriffsregelung ist zuweilen selbst die Betrachtung von nicht

geschützten Tierarten erforderlich. Im ersten Schritt wird der Untersuchungsrahmen festgelegt. Im Zuge der Analyse ist auch eine projektspezifische Relevanzprüfung für die zu berücksichtigenden Tierarten durchzuführen.

Die Potenzialabschätzung wird hinsichtlich der planungsrelevanten, streng geschützten Arten und Taxa durchgeführt.

Für die gewählten Gilden gilt der Indikatoransatz, d. h. mit der Betrachtung der Gilde sind weitere, in ihrem ökologischen Anspruch ähnliche Arten, in der Betrachtung miteingeschlossen.

3.1 Säugetiere allgemein

Im UG selbst befindet sich keine Wohn- oder Brutstätte für planungsrelevante Säugetiere. Nach den Habitatansprüchen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) lässt sich ein Vorkommen dieser Art im UG faktisch ausschließen. Als Mindestgröße muss für eine dauerhaft überlebensfähige Population ein Areal von mindestens 20 ha mit Gehölzen bestandene Fläche zur Verfügung stehen (Bright 1993, nach www.bfn.de). Bereits 20 m breite Streifen Offenland wirken trennend; Waldwege oder Schneisen ab 6 m Breite ohne Kronenschluss wirken bereits als deutliche Barriere. Nach der Verbreitungskarte des Bundesamts für Naturschutz ist die Art in der Umgebung des Untersuchungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem wird die Wiese stark von Hundehaltern mit Hunden sowie von Katzen frequentiert.

Das Vorkommen weiterer, streng geschützter Säugetiere im UG ist zu verneinen.

Eine Betroffenheit von Säugetieren mit der Haselmaus ist ausgeschlossen.

3.2 Fledermäuse

Das UG bietet ein Potenzial als Jagdhabitat für kulturfolgende Fledermausarten. Die vorhandenen Gehölze des UG und der Umgebung können wandernden Fledermäusen eine gute räumliche Orientierungsmöglichkeit bieten bzw. als Leitstruktur für Flugrouten dienen.

Die angetroffenen Bäume am Rand des UG verfügen teilweise über Höhlungen im Astbereich, die potentiell auch die nötige Größe der Öffnung für Ruhestätten von den kleinen, mehr kulturfolgenden Fledermausarten haben könnten (s. Abb. 3, Abb. 4). Unter Berücksichtigung des Baumdurchmessers wäre z. B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zu erwarten. Eine Betroffenheit für Fleder-

mäuse kann ausgeschlossen werden, wenn der im Zuge der Planung zur Fällung angesetzte Baum für die Parkplatz-Zufahrt vorher endoskopisch auf für Quartiere geeignete Höhlungen untersucht wird.



Abb. 4: Diverse Löcher im Bereich ehemaligen Astbeschnitts



Abb. 5: Aushöhlung im Bereich ehemaligen Astbeschnitts

3.3 Brutvögel allgemein

Grundsätzlich ist im UG mit dem Vorkommen häufiger, siedlungsbegleitender Vogelarten wie bspw. der Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Erithacus rubecula*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Elster (*Pica pica*) oder dem seltener gewordenen Haussperling (*Passer domesticus*) zu rechnen. Während der Begehung konnte im UG oder dem unmittelbaren Umfeld kein Vogel beobachtet werden, eine Kohlmeise (*Parus major*) konnte verheard werden.

Eine Betroffenheit von Vögeln kann bei Gehölzarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) ausgeschlossen werden.

3.4 Reptilien & Amphibien

Entlang der geschützten Biotope lässt sich ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nicht ausschließen, die Wiesenfläche (Abb. 1) ist durch ihre starke Verschattung jedoch kein geeignetes Habitat.

Einzelne Reptilien wie die Ringelnatter (*Natrix natrix*, nur wandernd) könnten zufällig vorkommen, jedoch zeigt die Habitatausstattung der Umgebung geeignete Habitats. Die Ringelnatter wird nicht als FFH-Anhang IV-Art geführt, gilt jedoch in Baden-Württemberg als besonders geschützt. Durch die Habitatstruktur und die starke Beschattung der Fläche lässt sich eine Betroffenheit von Reptilien ausschließen.

Im Planungsraum werden sowohl maßgebliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Amphibien als auch eine Querung wichtiger Wanderkorridore ausgeschlossen, aufgrund der hohen Störungsvorbelastung und Prädation im Gebiet durch Hunde und Katzen. Im UG liegen keine Fortpflanzungsstätten für Amphibien. Mit geringer Wahrscheinlichkeit wären Zufallsfunde von Einzeltieren möglich.

Vorhabensbedingt ist deswegen nicht mit einer Erhöhung des Tötungsrisikos für Amphibien zu rechnen. Eine Betroffenheit von Amphibien ist daher auszuschließen.

3.5 Insekten

Folgende Hautflügler (Hymenoptera) wurden bei der Übersichtsbegehung gefunden:

- Schneckenhausbiene (*Osmia bicolor*)

An Hymenopteren sind ubiquitäre und nicht streng geschützte Arten für Wiesen und Siedlungsnähe zu erwarten. Aufgrund der Biotopaustattung ohne besondere Vegetation für Spezialisten unter den Hautflüglern sind besonders geschützte Arten generell auszuschließen. Hinsichtlich der streng geschützten Käferarten (Coleoptera) bietet die Biotopaustattung sehr wenig Potenzial. Auch die streng geschützten Laufkäfer bzw. Sandlaufkäfer lassen sich aufgrund der starken Verschattung ausschließen.

Eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten von Hymenopteren, Coleopteren und der Heuschrecken durch die Planung ist auszuschließen.

3.6 Schmetterlinge, Tagfalter, Widderchen (Lepidoptera)

Nach der Biotopausstattung und den gefundenen Pflanzenarten im UG sind häufigere und wenig spezialisierte Arten potentiell zu erwarten, da geeignete Raupenfraßpflanzen vorhanden sind: z. B. Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Tagpfauenauge (*Aglais io*, Syn.: *Inachis io*, *Nymphalis io*/Brennnessel), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*, ungefährdet/Brennnessel), Taubenschwänzchen (*Macroglossum stellatarum*). Die vorgenannten Arten sind jedoch nicht in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführt, sodass sie über die Eingriffsregelung zu greifen und nicht gemäß §44 BNatSchG individuell zu bewerten sind.

Des Weiteren könnten durch das Vorhandensein des Stumpfblättrigen Ampfers unter Berücksichtigung der Verbreitung in Baden-Württemberg und der Biotopausstattung und Umgebung des UG noch der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*, RL(-BW): V/Arten der Vorwarnliste) und der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*, FFH-RL Anhang IV, RL(-BW): 3/gefährdet) mit geringer Wahrscheinlichkeit potentiell auftreten. Bei den beiden Arten der Gattung *Lycaena* überwintern die Tiere als Larve an der Pflanze oder im Boden, was eine Maßnahme zur Vermeidung von Tötung und Gefährdung erschwert.

An wenigen Einzelpflanzen des Stumpfblättrigen Ampfers wurden nach Besehen an der Blattoberfläche gallenartige flache Veränderungen gefunden, inklusive eindeutigen Fraßspuren und typischen Blattveränderungen durch Fraß von Raupen (Verfärbungen, Welken, leichtes Einrollen). Eine frei und oberflächlich an einer Vegetationsstruktur kriechende Raupe wurde nicht gesichtet, womöglich wegen der Umgebungstemperatur oder der Uhrzeit der Besichtigung/Besonnung. Bei der Auswertung der Fotodokumentation konnte an den Blattoberflächen keine Raupe gesichtet werden (Abb. 4). Ein Vorkommen des großen Feuerfalters wird ausgeschlossen, da die Anzahl an Ampfer und die starke Verschattung das Habitatpotenzial stark mindern.



Abb. 6: Fraßspuren am Stumpfblättrigen Ampfer.

3.7 Pflanzen

Im UG befindet sich keine streng geschützte Pflanzenart.

4. Gefährdungspotenzial und Auswirkungen

Im Folgenden sind die potentiellen Gefährdungen im Sinne des Artenschutzes aufgeführt und als potentielle Auswirkungen als Verstöße gegen § 44 BNatSchG extrapoliert. Es sind hier nur die permanenten Effekte abgeschätzt.

4.1 Verlust von Habitatstrukturen für Insekten

Bei den Insekten dürften kaum Arten durch das Freistellen profitieren, Schatten oder Vegetation liebende Arten im Gegensatz dazu ihre Habitate verlieren; diese sind jedoch fast ausschließlich nicht als planungsrelevant zu erwarten.

Das Besiedlungspotenzial für Schmetterlinge wird in diesem Bereich durch die Lage am Ortsrand umgeben von Agrarlandschaft mit dem Einsatz von Pestiziden jedoch als stark eingeschränkt eingestuft.

4.2 Säugetiere

Die meisten prüfungsrelevanten Säugetierarten finden im Untersuchungsgebiet keine Lebensräume vor und können somit nicht vom Vorhaben betroffen sein. Durch den geplanten Parkplatz und dessen Größendimension gibt es keine Zerschneidungswirkung.

Auch ein unmittelbarer Eingriff in Fledermausquartiere und Nahrungsflächen oder eine baubedingte Tötung bzw. Verletzung von Fledermäusen oder ein Eingriff in Wechselbeziehungen oder Leitstrukturen kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Da zudem in Anbetracht der hohen Störungsvorbelastung die zu erwartenden baubedingten Störungen vernachlässigt werden können, ist dahingehend ebenfalls keine Betroffenheit von Fledermäusen zu erwarten.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Säugetierarten bzw. speziell von Fledermäusen kann nur durch das Fällen eines Baumes im UG ausgelöst werden, wie es an der Straßenseite für die Zufahrt des Parkplatzes geplant ist. Der Baum könnte kleine Höhlungen oder Rindenabspaltungen aufweisen, die Potenzial als Ruhestätte von wahrscheinlich temporärer Natur für kleine Fledermäuse bieten.

Falls sich der Verdacht auf einen Habitatbaum für Fledermäuse erhärtet, sollte der Baum, der im Zuge der Planung zur Fällung für die Parkplatz-Zufahrt angesetzt wird, im Vorfeld überprüft und endoskopisch auf für Quartiere geeignete Höhlungen untersucht werden.

Eine Betroffenheit für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, wenn außerhalb des Brutzeitraums für Vögel, nämlich im Zeitraum Oktober bis Februar, gefällt wird.

4.3 Avifauna

Von der baulichen Anlage des Parkplatzes im UG sind primär offenbrütende Vogelarten betroffen. Aufgrund der generell hohen Störungsvorbelastung im Gebiet durch Hunde, Katzen und Menschen ist auch eine erhebliche Störung von Vogelarten infolge des Vorhabens nicht zu erwarten, da diese auf der Fläche nicht vorkommen.

Eingriffe in besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder die Beseitigung von Brutplatzstrukturen können vorhabensbedingt ausgeschlossen werden, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme, die Fällung des einen Einzelbaumes an der Straßenseite außerhalb des Vogelbrutzeitraums vorzunehmen (März bis September).

Entsprechend kann die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich europäischer Vogelarten ausgeschlossen werden. Eine vertiefte Art-für-Art-Betrachtung wird nicht erforderlich.

4.4 Amphibien & Reptilien

Aufgrund der Überformung, der Biotopstruktur hinsichtlich der Eignung als Habitat und der Störungsvorbelastung ist daher vorhabensbedingt nicht mit einer Erhöhung des Tötungsrisikos für Amphibien zu rechnen. Entsprechend werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Amphibienarten in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Selbiges gilt für die Reptilien.

5. Zusammenfassung

Sofern die Baumfällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, sind Betroffenheiten auszuschließen.

6. Literatur

Bundesamt für Naturschutz (2020), www.bfn.de, Artensteckbrief und Verbreitungskarte der Haselmaus

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Ebert, G. (1991). Die Schmetterlinge Baden-Württembergs. Bd. 2 Tagfalter. Ulmer

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2016). Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH Richtlinie. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. 6. überarbeitete Auflage in korrigierter Fassung. Stuttgart.

Laufer, H., & Bauer, S. (2007). Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs: 65 Tabellen. Ulmer.

LUBW (2021), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, Daten- und Kartendienst

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

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

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26) m. W.v. 11.02.2023

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26) m. W.v. 11.02.2023

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26) m. W.v. 11.02.2023

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	27.07.2021
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	06.08.2021
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	27.07.2021
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	06.08.2021
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.08.2021 24.29.2021
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.08.2021 24.09.2021
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Abwägungsentscheidung (Frühzeitige Beteiligung)	am	21.03.2023
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	09.05.2023
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	30.05.2023 30.06.2023
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.05.2023 30.06.2023
4	Satzungsbeschluss		
4.1	Abwägungsentscheidung (Offenlage)	am	25.07.2023
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	25.07.2023
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	07.08.2023
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	04.08.2023

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010 S. 357, ber. GBL. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBL. S. 170) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBL. S. 137)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 25.07.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 26.04.2023, M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- 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 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße, 1. Änderung" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Im alten Ortsteil" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan und der Bebauungsplan "Obere Kleestücker" sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu ersetzt.

§ 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 25.07.2023 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Teil B - 9 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsübersicht

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung von alternativen und selbstständigen Wohnformen wurde im Rahmen des Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" insbesondere eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit Praxisräumen und Serviceleistungen (Tagespflege, Seniorentreff) ermöglicht.

Bei der 1. Änderung soll die vormals festgesetzte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit geringfügig erhöht werden. Zudem sollen Stellplätze für Bedienstete und Besucher des Seniorenheims südlich der Wiesenstraße ermöglicht werden um einen erhöhten Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu verhindern.

Um die bauplanungsrechtliche Grundlage insbesondere für die Herstellung der Stellplätze zu schaffen, wird der Geltungsbereich vergrößert und die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Der genaue Verfahrensablauf ist in Kapitel Teil B - 8 unter "Verfahrensablauf und -vermerke" dargelegt.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 06.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde, erfolgte im Juli des gleichen Jahres der Gemeinderatbeschluss zum Vorentwurf sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese fand vom August/September 2021 statt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat am 21.03.2023 wurde am 09.05.2023 der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die förmliche Beteiligung erfolgte darauffolgend im Mai bis Juni 2023.

Nach Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Juli 2023 als Satzung beschlossen und im August durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Teil der Begründung unter B-3 Umweltbericht beschrieben. Eine derzeit unversiegelte Fläche wird künftig als Parkplatzfläche (teil)versiegelt. Es sind insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, geschützte Arten, das Landschaftsbild, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, auf sonstige Sachgüter, die Luftqualität und sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen betrachtet worden. Der Umweltbericht vermittelt die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung und integriert die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung. Diese Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt, dies betrifft neben den ökologischen Festsetzungen auch die Eingriffsregelung mit Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche kann erreicht werden, dass nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden oder gemindert werden. Die Planung sieht hierzu eine Bepflanzung mit Gebüsch mittlerer Standorte und Einzelbäume sowie einer Fettwiese vor. Trotzdem verbleiben wesentliche nachteilige Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange, die jedoch durch eine externe Kompensationsmaßnahme rechnerisch vollständig kompensiert werden.

Der Planung werden zum Ausgleich Ökopunkte der Stadt Philippsburg zugeordnet, die aus der Maßnahme 'Alt- und Totholzkonzept Stadtwald Philippsburg' resultieren und bereits umgesetzt sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können durch Schutz- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. So werden Festsetzungen zum Schutz von Vögel, Insekten, Fledermäusen und Reptilien getroffen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung wurden der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in synoptischer Form bewertet und bei der Planung gemäß der Abwägung berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen thematisieren insbesondere folgende Punkte:

- ▶ Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan,
- ▶ Vorhaben- und Erschließungsplan,
- ▶ Ergänzung / Richtigstellung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung,
- ▶ Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (endoskopische Untersuchung Fledermäuse vor Baumfällung), Zauneidechsen,
- ▶ Eingriff- und Ausgleichskompensierung
- ▶ Flächen für Versickerung,
- ▶ Parkplatzgestaltung und Beleuchtung,
- ▶ Erhöhung der Stellplatzverpflichtung,
- ▶ Schallgutachten.

Die Festsetzung zum Artenschutz wurde in der Entwurfsfassung übernommen. Unabhängig der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im weiteren Verlauf Änderungen in den Festsetzungen und im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen worden. Die Art der baulichen Nutzung soll die Nachtpflege ermöglichen, die vormals als Sondergebiet Parkplatz festgesetzte südliche Fläche wird nun als private verkehrsfläche 'Parkplatz' festgeschrieben. Zudem erfolgt eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung, die Zulässigkeit von notwendigen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, eine Ergänzung von oberirdischen Müllabfallsammelflächen im Bereich der nördlichen Stellplatzflächen an der Wiesenstraße. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden Fenster- und Grundrissänderungen vorgenommen und in der Entwurfsfassung beigelegt. Zudem wurde im weiteren Verfahren der Umweltbericht fortgeschrieben, Festsetzungen für die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' (Pflanzgebot) und die Zuordnung der Kompensationsmaßnahme ergänzt.

Nach der förmlichen Beteiligung war keine Anpassung der Festsetzungen mehr erforderlich. Hinweise wurden dem Bebauungsplan beigelegt. Der Fachbeitrag Schall wurde an aktuelle Rechtsgrundlagen angepasst, hier kommt es jedoch zu keinen Änderungen, die den Bebauungsplan betreffen. Die detaillierte Art und Weise, wie die eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, sind den Abwägungssynopsen und der Begründung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Es handelt sich um eine bereits bebaute und vormals größtenteils von der Feuerwehr genutzte Fläche im Innenbereich. Durch den Neubau der Feuerwehr an anderer Stelle im Siedlungsgebiet Huttenheims soll die entstehende Gebäudebrache in der direkten Ortsmitte sinnvoll für die Innenentwicklung und behutsame Nachverdichtung genutzt werden.

Aufgrund der guten Lage innerhalb der Ortsmitte Huttenheims, der bereits bestehenden Infrastruktur, der bestehenden ÖPNV-Anbindung und der Darstellungen im FNP wird die Fläche aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht als sinnvoll für die geplante Nutzung vorgesehen. Es sind keine weiteren Flächenpotenziale in Huttenheim mit ähnlich geringen Restriktionen vorhanden, eine Fläche im Außenbereich wird ausgeschlossen. Es ist somit keine Planungsalternative gegeben.