

---

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:**

**„ehemalige Salm-Kaserne“**

---

Fassung vom:  
22.10.2013

Verfahrensstand:  
**SATZUNG**

---

## TEXTTEILE

---

**TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB u. BauNVO)**

---

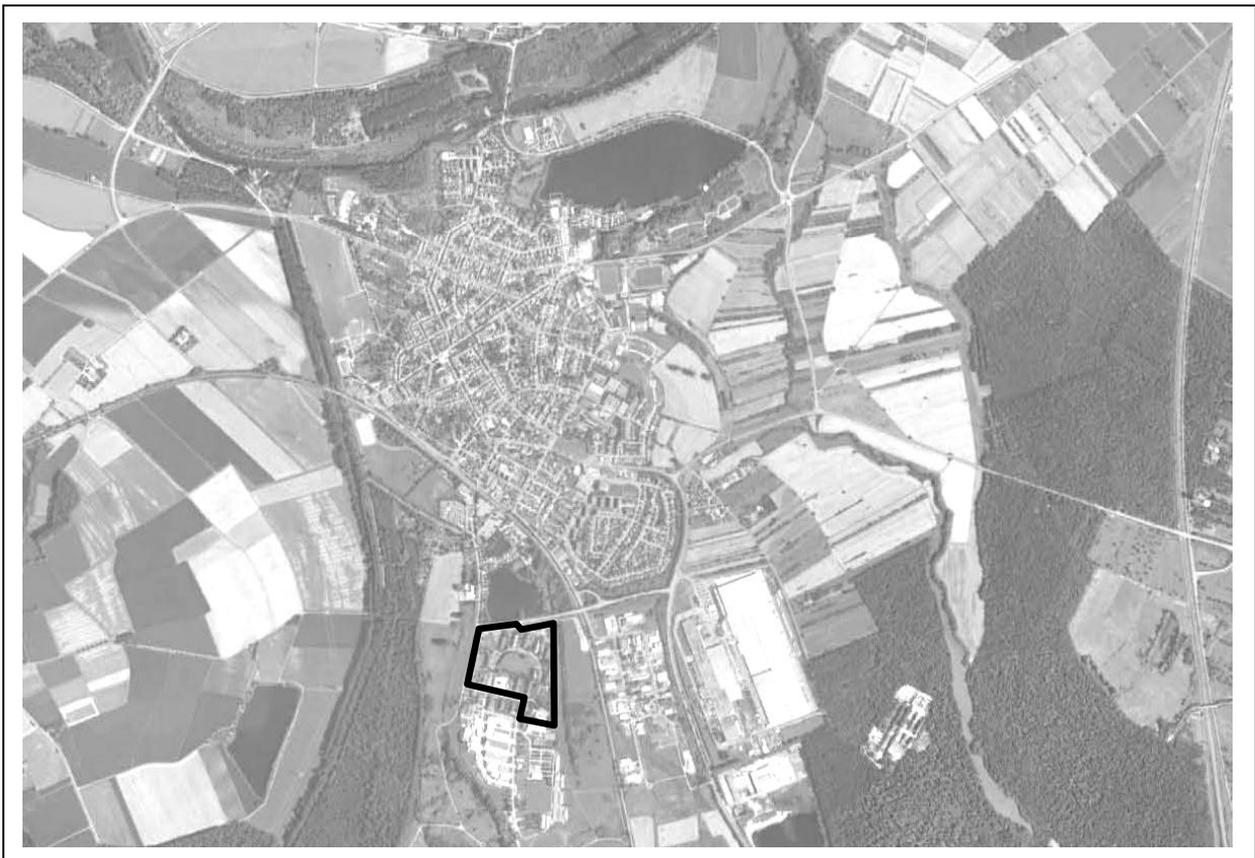
**TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)**

---

**TEIL III: BEGRÜNDUNG**

---

**TEIL IV: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**



## **INHALT:**

### **TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I.1 Rechtsgrundlagen**

#### **I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
6. Öffentliche und private Grünflächen
7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
10. Emissionskontingente
11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
12. Flächen für Aufschüttungen

#### **I.3 Hinweise**

### **TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **II.1 Rechtsgrundlagen**

#### **II.2 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **II.3 Örtliche Bauvorschriften**

1. Dachform, Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen
4. Einfriedungen
5. Freileitungen
6. Ordnungswidrigkeiten

### **TEIL III BEGRÜNDUNG**

1. Anlass der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Einordnung in übergeordnete Planungen
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzeption
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### **TEIL IV ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

1. Übergeordnete Ziele
2. Projektbeschreibung
3. Umweltprüfung
4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

## TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BauGB 2004 / BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauNVO 1990 / BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (Gbl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
4. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 1990 / BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

**GI 1 / GI 2** „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) und (6) BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit der Nutzungsschablone GI1 und GI2

- sind die nach § 9(2)2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“ und „Tankstellen“ mit Ausnahme von Betriebstankstellen nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO).

- sind die nach § 9(2)2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Lagerplätze“ (selbstständige Lagerplätze) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1(5) BauNVO).

- werden die nach § 9(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Wohnungen sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“) **nicht** Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

##### Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO bis max. 0,9 überschritten werden.

##### Geschossflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) durch Planeinschrieb festgelegt.

##### Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16(2)4, 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind im Plan über Bezugspunkt (BP) als Höchstgrenze festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Höhe des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut (bei Flachdächern Oberkante Attika).

Die maximale Gebäudehöhe darf für Fotovoltaik- und / oder Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie haustechnische Anlagen um bis zu 1,0m überschritten werden. Weiterhin darf die maximale Gebäudehöhe für Schornsteine überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die „offene Bauweise“ ohne Längenbeschränkung für bauliche Anlagen.

### **4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)**

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

#### Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**

#### Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs, außerhalb von ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen, ist als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 30%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 6 Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben; Herkunftsregion 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Extensive Pflege mit einer 1 – 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Schnittgut ist abzuräumen.

#### Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte private Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs, außerhalb von ausgewiesenen Versickerungsflächen, ist als freiwachsende Hecke im Wechsel mit Ruderal- und Wiesenflächen zu erhalten. Die Anpflanzung von heimischen Gehölzen (Pflanzenliste 1) zur Etablierung einer freiwachsenden Hecke entlang der Grenze des Geltungsbereichs ist zulässig.

Die übrigen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten privaten Grünflächen, außerhalb von ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen, sind als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 30%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 6 Südwestdeut-

sches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben; Herkunftsregion 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Extensive Pflege mit einer 1 – 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Schnittgut ist abzuräumen.

## **7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1)16 BauGB)**

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen abzuleiten und zu versickern.

Wird auf einem Grundstück mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet, ist eine entsprechende Reinigungseinrichtung auf dem Grundstück vorzusehen, bevor das hiervon möglicherweise betroffene Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen eingeleitet wird.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)**

### Maßnahme 1 Bauzeitenbeschränkungen

Rodungsmaßnahmen sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zulässig. Gleiches gilt für Gehölze die auf den Stock gesetzt werden.

Der Gebäudeabriss hat ausschließlich im Zeitraum von 01.09. bis 15.10. zu erfolgen. Die südöstlichen Gebäude sind vor den Abrissarbeiten von einem Fachmann zu begehen, um eventuell vorhandene Tiere zu evakuieren. Nach Freigabe durch den Fachmann ist auch ein Gebäudeabriss außerhalb des o.g. Zeitraums möglich.

Die Oberbodenarbeiten haben ausschließlich im Zeitraum vom 01.03. bis 30.04. oder 01.08. bis 31.10. zu erfolgen. Die Baufeldräumung hat vom Zentrum zu den Randbereichen zu erfolgen, um ein Ausweichen der Zauneidechse zu initialisieren, bzw. Fluchtmöglichkeiten zu gewährleisten.

Die Heckenstruktur mit Totholz und Offenbodenbereichen entlang des östlichen Begrenzungszauns ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### Maßnahme 2 Ersatzhabitate

Die im Folgenden aufgeführten Ersatzhabitate für Brutvögel und Fledermäuse sind an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu unterhalten:

- 30 Gebäudebrüter-Nistkästen für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Grauschnäpper
- 20 Fledermauskästen für die Zwergfledermaus

Die geeigneten Nistkästen und Spaltenquartiere sind in Form von besiedelbaren Hohlräumen zur Verfügung zu stellen. Diese sind bei der konkreten Hochbauplanung durch Integration in die Fassade oder als äußere Fassadenverkleidung zu berücksichtigen. Die Lage der Nistkästen und Spaltenquartiere sind im Baugesuch darzustellen und nach der Umsetzung dem Landratsamt Karlsruhe (untere Naturschutzbehörde) nachzuweisen.

### Maßnahme 3 Zauneidechse

Sicherung der bestehenden Strukturen entlang des östlichen Begrenzungszaunes bestehend aus Hecke mit Totholz und Offenbodenbereichen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche, entlang der bestehenden Niederhecke und in den Randbereichen der geplanten Versickerungsflächen, sind Reisighaufen und Totholzbündel als Unterschlupf und Sonnplatz, sowie Stein-Sand-Schüttungen zur Eiablage, anzulegen. Vor einem Eingriff in durch die Zauneidechse besiedelte, östliche Randbereiche, sind vorgezogen geeignete Ersatzhabitate für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang anzulegen und zu unterhalten. Die Tiere sind vor dem Eingriff in diese Ersatzhabitate umzusiedeln.

#### Maßnahme 4 Niederhecke

Sicherung der bestehenden Hecke entlang des östlichen Begrenzungszaunes. Alle 5 Jahre sind ein Viertel der Hecken als Pflegemaßnahme auf den Stock zusetzen.

Vor einem Eingriff in die östlichen Randbereiche, sind die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen durchzuführen:

Für gebüschbrütende Vogelarten sind Gehölzstrukturen in Form von Niederhecken im räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche durch Gehölzübertrag vor Baubeginn zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alle 5 Jahre sind ein Viertel der Hecken als Pflegemaßnahme auf den Stock zusetzen.

#### Maßnahme 5 Dachflächen

Auf den Dachflächen dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. Grundwasser gelangen können.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme 1 Entwicklung einer Pfeifengraswiese

Auf der im Umweltbericht gekennzeichneten Fläche mit einer Gesamtgröße von 35.514qm ist eine Pfeifengraswiese fachgerecht zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erstmalige Überprüfung hat im 1. Jahr nach Ende der Erstpflege (s.u.) zu erfolgen. Eine erneute Überprüfung ist nach 3 und 10 Jahren, während der Folgepflege durch Mahd oder Beweidung über 25 Jahre, durchzuführen.

Zunächst sind im Gebiet die durch die vorübergehende Nichtbewirtschaftung angesiedelten Sträucher, u. a. Schwarzer-Holunder und Roter Hartriegel, als Erstpflege in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden.

Die jährliche Mahd oder alternativ Ziegenbeweidung hat im Herbst (Anfang/Mitte September – je nach Vegetationsentwicklung) zu erfolgen, aufgrund der spätblühenden Charakterarten der Pfeifengraswiese.

Bei einer Mahd ist das Mahdgut abzuräumen, um einen Nährstoffeintrag zu vermeiden. Zudem sind Maßnahmen, die zu Veränderungen des Wasserhaushaltes führen, zu vermeiden.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme 2 Wasserbaumaßnahme „Saalbach / Schönbornmühle“

Auf dem Flurstück 3082 der Gemarkung Philippsburg ist auf einer Gesamtlänge von ca. 144m die Wasserbaumaßnahme „Saalbach / Schönbornmühle“ durchzuführen.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme 3 Entsiegelung ehemaliges Munitionslager

Auf dem Flurstück 1240/4 der Gemarkung Philippsburg sind auf einer Gesamtfläche von 197.323 m<sup>2</sup> alle versiegelten Flächen (Straßen, Bunkervorplätze, Bunker, Gebäude und Löschwasserteiche) ausgenommen 3 zu erhaltende Bunker im ehemaligen Munitionslager vollständig zurückzubauen und entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation, ein Traubeneichen-Buchen-Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterbau ist zu entfernen, Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen sowie Oberboden mit unverdichtetem Mutterboden und einer durchwurzelbaren Bodenschicht in den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechenden Mächtigkeit aufzutragen.

Zudem sind die bestehenden Löschwasserteiche zu Feuchtbiotopen mit unterschiedlichen Wassertiefen sowie Flachwasserzonen die zeitweise austrocknen zu entwickeln, zu pfe-

gen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Waldlichtung im Atomlager ist entsprechend der Entwicklungsziele des FFH-Managementplans sowie in Anlehnung an die natürlichen Gegebenheiten der Umgebung eine Sanddüne mit Arten der Sandrasen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die ausführliche Maßnahmenbeschreibung inklusive Pflegekonzept im Umweltbericht ist zu beachten.

Die Bestimmungen des bestehenden Wasserschutzgebietes, Landschaftsschutzgebietes und FFH-Gebietes sind zu beachten.

Bei der Entsiegelung der Altstandortes ist ein Gutachter hinzuzuziehen.

Hinweis:

Die Stadt hat seinerzeit das Vorkaufsrecht ausgeübt und nach verwaltungsrechtlichem Prozess das Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots vom Bund erworben. Aus dem Kaufvertrag ergibt sich die Verpflichtung, das Gelände wieder dem Wald zuzuführen. Es besteht somit nur die Verpflichtung der Verkehrssicherung der Bunkeranlagen und den Rückbau des umgebenden Zauns durchzuführen. Ein Rückbau der Bunkeranlagen sowie der Straßen und die Schaffung einer natürlichen Geländeoberfläche, ist in dem Vertrag nicht gefordert. Da keine Verpflichtung zum Rückbau der Bunkeranlagen und Straßen besteht, ist die Maßnahme als Freiwillig zu betrachten.

## 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

LR, GR, FR 1: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Philippsburg festgesetzt.

LR, GR, FR 2: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW GmbH (Hochspannungsfreileitung) festgesetzt. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 220-kV-Leitung ist die Errichtung von Bauwerken nur unter Wahrung der nach VDE-Vorschriften einzuhaltenden Sicherheitsabstände und nach Zustimmung der TransnetBW GmbH gestattet.

## 10. Emissionskontingente (§ 9(1)24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche **bei freier Schallausbreitung** folgende Emissionskontingente nicht überschreiten:

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Tags (6:00 – 22:00 Uhr)   | max. 56 dB(A)/qm bzw. max. 60 dB(A)/qm |
| Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) | max. 41 dB(A)/qm bzw. max. 45 dB(A)/qm |

Bezogen auf Immissionsorte in schutzwürdigen Gebieten im Richtungssektor B ist im Tagzeitraum ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Die Geräuschkontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die schutzwürdigen Wohn- und Mischgebiete in den Richtungssektoren A und B. Für Flächen außerhalb der Richtungssektoren gelten die Geräuschkontingente nicht, sondern lediglich die allgemein gültigen Anforderungen der TA Lärm. Die genaue Lage der Richtungssektoren ist der schalltechnischen Untersuchung des Büro FRITZ Beratende Ingenieure vom 15.07.2011 zu entnehmen.

## 11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

### Pflanzgebot 1 (Pfg1): Anlage einer Feldhecke

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche mit Pflanzgebot sind flächig heimische Sträucher und Bäumen der Pflanzenliste 1 zur Anlage einer Feldhecke zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Qualität: 2 x v., Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen

### Pflanzgebot 2 (Pfg2): Bepflanzung im Westen mit Einzelbäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bäume und Sträucher sind gemäß nachstehender Art und Qualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Je 20 lfm Grundstücksgrenze ist eine Gruppe von fünf bis acht Sträuchern zu pflanzen. Bäume und Strauchgruppen können parallel zur Baugrenze verschoben werden, dabei ist der Pflanzabstand der Bäume von 20-30 m zueinander (gemessen am Stamm) sowie von 2,5 m zu den Retentionsmulden einzuhalten.

Art: heimische Laubbäume und Sträucher der Pflanzenliste 2 und 3

Qualität: Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, in der Qualität 3 x v.mDb zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität 2 x v., Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen.

### Pflanzgebot 3 (Pfg3): Bepflanzung im Osten mit Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind gemäß nachstehender Art und Qualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Zur Maßnahmenfläche auf der privaten Grünfläche (Niederhecke) ist ein Mindestabstand von 10m und zur Retentionsfläche ein Mindestabstand von 5m einzuhalten.

Bäume können parallel zur Baugrenze verschoben werden, dabei ist der Pflanzabstand der Bäume von 20-30 m zueinander (gemessen am Stamm) einzuhalten.

Art: heimische Laubbäume der Pflanzenliste 2

Qualität: Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, in der Qualität 3 x v.mDb zu pflanzen.

### Pflanzenliste 1

| Botanische Bezeichnung | deutscher Name           |
|------------------------|--------------------------|
| Acer campestre         | Feldahorn                |
| Carpinus betulus       | Hainbuche                |
| Corylus avellana       | Haselstrauch             |
| Crataegus monogyna     | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Crataegus laevigata    | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus     | Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare      | gewöhnlicher Liguster    |
| Sambucus nigra         | Schwarzer Holunder       |
| Salix purpurea         | Purpurweide              |
| Salix triandra         | Mandel-Weide             |
| Salix viminalis        | Korbweide                |
| Prunus spinosa         | Schlehe                  |
| Rhamnus cathartica     | Echter Kreuzdorn         |
| Rosa canina            | Hundsrose                |
| Ulmus minor            | Feld-Ulme                |
| Viburnum opulus        | gewöhnlicher Schneeball  |
| Viburnum lantana       | wolliger Schneeball      |

Pflanzenliste 2

| Botanische Bezeichnung     | deutscher Name           |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselstrauch             |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Pfaffenhütchen           |
| <i>Frangula alnus</i>      | Gewöhnlicher Faulbaum    |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | gewöhnlicher Liguster    |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       |
| <i>Salix purpurea</i>      | Purpurweide              |
| <i>Salix triandra</i>      | Mandel-Weide             |
| <i>Salix viminalis</i>     | Korbweide                |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                  |
| <i>Rhamnus cathartica</i>  | Echter Kreuzdorn         |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose                |
| <i>Ulmus minor</i>         | Feld-Ulme                |
| <i>Viburnum opulus</i>     | gewöhnlicher Schneeball  |
| <i>Viburnum lantana</i>    | wolliger Schneeball      |

Pflanzenliste 3

| Botanische Bezeichnung    | deutscher Name    |
|---------------------------|-------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | Schwarz-Erle      |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche |
| <i>Populus alba</i>       | Silber-Pappel     |
| <i>Prunus avium</i>       | Vogel-Kirsche     |
| <i>Quercus robur</i>      | Stiel-Eiche       |
| <i>Tilia cordata</i>      | Winterlinde       |

## 12. Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1)26 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen bis maximal auf Höhe des Bezugspunktes zulässig.

## **I.3 Hinweise**

### **1. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

### **2. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)**

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat Denkmalpflege – anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, Tier- und Pflanzenreste u.ä. betroffen werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

### **3. Grundwasserschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **4. Hochwasserschutz**

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Fläche. Bei Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist in Teilen des Geltungsbereiches mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5m zu rechnen. Die in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte dargestellte Senke ist bereits verfüllt, so dass größere Überflutungstiefen nicht vorkommen. Durch die geplante Geländemodellierung zur Ableitung des Regenwassers sind weitere Auffüllungen vorgesehen. Mit Überflutungen, bei Versagen der Deiche, ist dann voraussichtlich nur noch in den Randbereichen zu rechnen.

## **5. § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg / § 39 Bundesnaturschutzgesetz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen oder auf den Stock zu setzen.

## **6. Löschwasserversorgung**

Das bestehende Trinkwassernetz kann die Versorgung mit Löschwasser nicht gewährleisten. Die Löschwasserversorgung wird über den nördlich angrenzenden See bzw. die Pumpstation am See sichergestellt.

## **7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist vor Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Erschütterungen) aus dem Bebauungsplangebiet zu schützen. Auf die Bestimmungen und Regelungen des BImSchG sowie der TA-Luft wird verwiesen.

Je nach Betrieb, der sich im Industriegebiet ansiedeln wird, ist möglicherweise, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan, ein zusätzliches Verfahren nach BImSchG erforderlich. Hierbei ist ggf. eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erstellen, die u.a. die Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu untersuchen hat. Im Rahmen des Verfahrens nach BImSchG könnten weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden.

## **8. Ableitung Niederschlagswasser**

Vor der jeweiligen Ableitung von Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken in das Regenwasserableitungssystem ist zu überprüfen, ob eine Vorbehandlungsanlage notwendig wird. Die Überprüfung ist anhand des Bewertungsverfahrens in den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen.

Hinweis:

- Sonderflächen wie LKW-Park- und Abstellflächen erfordern in jedem Fall eine Vorbehandlung vor der Versickerung
- Der Entwässerungsantrag ist dem Landratsamt (Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) zur Prüfung vorzulegen. Das durchgeführte Bewertungsverfahren ist dem Entwässerungsantrag beizufügen.

## **9. Anlagen zum Bebauungsplan**

1. Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung in Baden-Württemberg des Büros bhm Planungsgesellschaft mbH vom 04.12.2012
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros bhm Planungsgesellschaft mbH vom 04.02.1012
3. Auszug aus dem Umweltbericht zum Gewerbegebiet „Oberfeldweg“ Seiten 24 - 47 (Kapitel 3.6.2) des Büros bhm Planungsgesellschaft mbH vom 28.02.1011
4. Schalltechnische Untersuchung „Ehemalige Salm-Kaserne – Rohrstücker“ des Ingenieurbüros FRITZ GmbH vom 15.07.2011

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### II.1 Rechtsgrundlagen

#### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl.S. 617), in der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

Es wird Folgendes festgesetzt:

### II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Re2area GmbH, Esslingen vom 22.10.2013 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### II.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 1. Dachform, Dachneigung (§ 74(1)1 LBO)

Zulässig sind flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer.

#### 2. Dacheindeckung (§ 74(1)1 LBO)

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

#### 3. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind, mit Ausnahme von Fahnenstangen, keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Gebäudehöhen überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sie dürfen die zulässige Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig.

Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 15 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt 3,0 m.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Zulässig sind Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gebietes mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 1,5 m.

#### 4. Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

Einfriedigungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind nur als Holzzäune bis 2,0 m sowie als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe, in die Metallzäune bis 1,8 m Höhe eingezogen werden können, zulässig.

Ausnahmsweise können Metallzäune bis 2,5 m Höhe errichtet werden, wenn sie mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt und aus betrieblichen Gründen erforderlich sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Der Abstand von Einfriedigungen zu frei geführten Feld-, Rad- und Fußwegen muss mindestens 1,0 m betragen; die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Werden die Versickerungsflächen mit einer Einstautiefe von > 30 cm ausgebildet, sind diese einzuzäunen. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gesichert ist. Die Zäune müssen einen Abstand von 10 cm zum natürlichen Boden haben, um diese Durchlässigkeit zu gewährleisten. Bei den Zaunanlagen dürfen keine Sockel verwendet werden.

#### **5. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75(3)2 LBO)**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## TEIL III: BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung

Aufgrund der aufgegebenen Kasernenanlage stellt das Plangebiet bereits seit einigen Jahren eine Brachfläche im Innenbereich dar.

Das Gelände ist im Juni 2012 von der Gesellschaft BioEnergie Nordbaden GmbH übernommen worden. Um die Ansiedelung der Firma zu ermöglichen und das gesamte Grundstück neu zu ordnen wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Philippsburg gewährleisten.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Philippsburg. Es wird begrenzt:

im Norden  
durch die Kasernenstraße

im Osten  
durch einen Feldweg (Flurstück 835)

im Süden  
durch die Grundstücke der Firma RFL

im Westen  
durch den Oberfeldweg

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

Flst.Nr. 780,

Flst.Nr. 780/1

Flst.Nr. 835 (teilweise) - Weg,

Flst.Nr. 912 (teilweise) - Ackerland, Grünland (Wiese), Graben, FFH- und §32-Flächen

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Philippsburg befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim.

#### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.02.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal – Germersheim bzw. Schönborn / Waghäusel – Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen. Es ist als Schwerpunkt für Siedlungsentwicklung sowie für Industrie und Dienstleistung vorgesehen.

#### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Philippsburg ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

#### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### 3.5 Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenneuausweisungen bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen kann der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung auf Basis der nachfolgenden Daten und Angaben geprüft werden. Dabei beruht der Maßstab der Prüfung auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Dies betrifft insbesondere:

- § 1(4) BauGB: Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung (Plan-satz 3.1.9 LEP (Z))
- § 1(5) BauGB Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige Städtebauliche Entwick-lung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer men-schenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Ver-antwortung für den Klimawandel sein
- § 1a(2) BauGB (Bodenschutzklausel): sparsamer Umgang mit Grund und Boden (vor Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innen-entwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vorrang zu geben)

#### Strukturdaten

- Einwohnerzahl zum 31.12.2011 12.294 Einwohner
- Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) 2,21 EW / WE
- Erwartete Einwohnerzahl 2020 12.302 Einwohner (mit Wanderungen)  
(Prognose stat. Landesamt) 12.333 Einwohner (ohne Wanderungen)
- Raumkategorie Unterkern
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan
- Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen
- ÖPNV-Anbindung DB (R 92), S-Bahn (S 33), KVV mit 4 Buslinien

#### Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben

Der Regionalplan weist Philippsburg als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistung aus. Innerhalb der Schwerpunkte sollen zusätzliche Bauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten und ökologi-scher Belange vorgesehen werden. Philippsburg wird als entwicklungspolitisch bedeutsa-mer Standort für größere Einzelvorhaben oder für die Ansiedelung mehrerer Unternehmen in einem Industrie- oder Gewerbepark genannt und soll in ihrer Entwicklung besonders ge-fördert werden. In den Schwerpunkten sollen die für die Entwicklung der Region benötigten gewerblichen Flächen bereitgestellt werden. Frühzeitig sollen die Voraussetzungen für eine schnelle Deckung des Flächenbedarfs geschaffen werden.

#### Begründung des Flächenbedarfs

Maßstab der Planung sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesonde-re die §§ 1(4) und (5) sowie 1a(2) BauGB. Den gesetzlichen Rahmenbedingungen wird Rechnung getragen, indem eine Bruchfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Siedlungsentwicklung ist am Bestand orientiert und es werden Möglichkeiten der Verdich-tung sowie Neunutzung von Konversionsflächen genutzt. Es werden keine unbebauten Flächen im Außenbereich für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

Zudem werden die regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans berücksichtigt. Es werden die für die Entwicklung der Region benötigten Gewerbeflächen frühzeitig bereitge-stellt und die Voraussetzungen für eine schnelle Deckung des Flächenbedarfs geschaffen.

Das Planungsgebiet wird zudem bereits heute teilweise gewerblich genutzt. Bestehende Gebäude (z.B. ehemalige Kantine) sowie ein Teil der Freiflächen dienen als Lagerflächen für hergestellte Produkte großer Betriebe in der Nachbarschaft.

In Philippsburg selbst stehen keine größeren, zusammenhängenden Flächen mehr in an-deren Gewerbegebieten zur Verfügung. Im Gewerbegebiet „Bruchstücke“ bestehen weni-ge, kleine Baulücken, welche aufgrund des anstehenden schlechten Bodens schwer ver-marktbar sind. Südlich des Planungsgebietes, im Bebauungsplangebiet „Industriegebiet Oberfeldweg II“, bestehen geringe freie Flächen, die der dort ansässige Betrieb für seine zukünftige Entwicklung vor hält. Nach Aussagen des Eigentümers des hier überplanten Gebietes gab es bereits etliche Anfragen nach Gewerbebauland innerhalb des Planungs-gebietes.

Aufgrund der bereits heute vorhandenen gewerblichen Nutzung in Teilbereichen, dem Fehlen von größeren Gewerbeflächen im Hauptort Philippsburg sowie den zahlreichen Anfragen nach Gewerbeflächen innerhalb des Planungsgebietes ist der Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden und eine Ausweisung des ehemaligen Kasernengeländes zu einem Gewerbestandort sinnvoll.

## **4. Bestandsaufnahme**

### 4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

#### Relief

Das Gelände ist mit einer Höhenentwicklung von ca. 100,50 bis 101,0m üNN nahezu eben. Die Senke, die sich zentral im Grundstück befunden hat ist bereits verfüllt und dem umgebenden Gelände angeglichen.

#### Geologie und Boden

Die Rheinniederung ist geprägt von quartären Sedimenten (Kiese und Sande). Die anstehenden Kiese und Sande werden von Deckschichten aus Hochflutlehm überlagert. Im Untersuchungsgebiet bilden die teilweise vorhandenen Auffüllungen und die natürlich anstehenden Lehme eine wasserundurchlässige Deckschicht. Der geologische Unterbau wird als sehr homogen gewertet.

Die anstehenden Sande und Kiese eignen sich hervorragend durch ihren Kf-Wert von ca.  $5 \cdot 10^{-4}$  m/s für den Bau von Rigolen zum Versickern von Niederschlagswasser.

#### Klima

Die Grünflächen sind als Freilandklimatop einzustufen und dienen der nächtlichen Kaltluftproduktion. Auf Grund der geringen Neigung des Geländes findet kaum Luftaustausch statt, zudem staut sich die produzierte Kaltluft des Gebietes in der Bodensenke. In diesen Bereichen findet demnach kein Kaltluftaustausch statt.

(Zwischenzeitlich ist die Senke verfüllt und auf Höhe des umgebenden Geländes angeglichen.)

#### Wasser und Wasserhaushalt

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer (stehende oder fließende Gewässer) vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrhein“ (Grundwasserleiter). Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich zwischen 1m bis 7m unterhalb der Geländeoberkante. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde bei Baggerschürfen in der ehemaligen Senke in der Mitte des Plangebietes bei 1,45m bis 1,85m unter GOK bereits Grundwasser angetroffen. Der tiefste Punkt der Senke lag ca. 3,0m unterhalb dem umgebenden Gelände, so dass sich das Grundwasser bei ca. 4,5m bis 5,0m unterhalb der heutigen Geländeoberkante befindet.

### 4.2 Erschließungssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden von der Kasernenstraße und im Westen vom Oberfeldweg begrenzt und kann über die beiden Straßen erschlossen werden.

### 4.3 vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Planungsgebiet bildete den Wohnbereich der ehemaligen Kasernenanlage. Das Grundstück ist daher überwiegend mit 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Weiter befinden sich die ehemalige Kantine sowie das Heizkraftwerk auf dem Gelände.

### 4.4 Altlasten

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Altstandorts (AS) „Salmkaserne“, welcher unter der Objektnummer 5235-001 bis 003 im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Karlsruhe als A-Fall eingetragen ist. Bei Bodeneingriffen ist eine entsprechende gutachterliche Begleitung erforderlich.

Der Bereich der ehemaligen Senke ist bereits mit Boden und Recyclingbaustoffen (Z.1.2), entsprechend der VwV-Boden bzw. dem Dihlmannlass, aufgeschüttet.

#### 4.5 Schallschutz

Für den Bebauungsplan „Ehemalige Salm-Kaserne – Rohrstücker“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche auch für das Plangebiet Emissionskontingente festsetzt. Maßgeblich ist hierbei, die zulässigen Immissionsobergrenzen für die nördlich angrenzende bestehende sowie geplante Wohnbebauung einzuhalten. Die erarbeiteten Kontingente sind Teil des Bebauungsplanes.

Die festgesetzten Kontingente beziehen sich auf eine freie Schallausbreitung. Werden entstehende Emissionen durch Gebäude / Wände etc. von der umgebenden Bebauung fern gehalten, so können die zulässigen Emissionen entsprechend erhöht werden.

Zusätzlich ist vorgesehen, entlang der Kasernenstraße, im Bereich der geplanten Wohnbebauung (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Emissionen des Fahrverkehrs zu errichten.

#### 4.6 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist bzw. muss eine solche beantragen. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie bestimmte Vorhaben im Sinne des BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Erfassung des Bestandes und zur möglichen Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) durch die Planungsgesellschaft bhm Bresch Henne Mühlinghaus, Bruchsal, erstellt.

Erste Untersuchungen wurden bereits 2010 durchgeführt. Es wurden folgende Erfassungen vorgenommen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Holzkäfer (streng geschützte Arten und Prachtkäfer), Tagfalter, Nachtfalter (Stichproben während der Fledermauserfassung), Wildbienen und Heuschrecken. Die Untersuchungen wurden für das damalige Gebiet „Oberfeldweg“ durchgeführt. Diese Daten sind aktuell noch gültig.

Im Jahr 2012 erfolgte eine Konkretisierung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Salmkaserne“ und Überprüfung der Bestandsdaten. Da Reptilien wie die Zauneidechse auch in kürzeren Zeiträumen potenziell geeignete Flächen besiedeln können, wenn in der Umgebung eine Population vorhanden ist, wurde diese Art erneut erfasst. Auch die Daten zur Fledermaus-Erfassung wurden 2012 aktualisiert und durch Gebäudebegehungen ergänzt.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind an dieser Stelle kurz zusammengefasst. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind folgende Arten bzw. Artengruppen betroffen: Zwergfledermaus, Zauneidechse und Brutvögel (Gilde der Gebäudebrüter und Gilde der Heckenbrüter).

Es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich. Diese sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB) im Textteil festgesetzt. Es handelt sich zum Teil um Bauzeitenbeschränkungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie um sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality), welche vorgezogen zum ökologischen Funktionserhalt bzw. zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population umzusetzen sind.

Die Maßnahmen der Bauzeitenbeschränkung dienen dem Schutz der Vogel-Fauna und der Fledermäuse. Sie sind als Vermeidungsmaßnahme zur Berücksichtigung des Tötungs- und Störungsverbots gem. § 44 BauGB erforderlich.

Die Ersatzhabitats (Nist- und Fledermauskästen) dienen dem Schutz der Avi-Fauna und der Fledermäuse. Sie sind zum ökologischen Funktionsausgleich zur Vermeidung von

Verbotstatbeständen des § 44 BauGB (v.a. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen vor Baubeginn (im Sinne von CEF) ist nicht erforderlich, da der zwischenzeitliche Verlust von Brutstätten für die gebäudebrütenden Vogelarten (Mauersegler, Haussperling) und Winterquartieren für Fledermäuse (Zwergfledermaus) nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen wird.

#### 4.7 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich Teile des FFH-Gebiets „Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg“ Nr. 6816-341.

Um mögliche Auswirkungen durch die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans „Ehemalige Salmkaserne“ mit den Nutzungen Industriegebiet und Betrieb eines Blockheizkraftwerks auf das FFH-Gebiet beurteilen zu können wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.

„Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Lebensraumtypen (LRT) einschließlich charakteristischer Arten oder Lebensräume von Arten der FFH-Richtlinie vorhanden, die im Standarddatenbogen zum Gebiet genannt werden. Keine der im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzenden Maßnahmen ist geeignet, LRT oder Arten bzw. deren Lebensraum, zu deren Schutz das FFH-Gebiet ausgewiesen wurde, erheblich zu beeinträchtigen. Voraussetzung: Keine Veränderung des Abflussregimes in den umliegenden, als FFH-Gebiet geschützten, Gräben. Keine Verunreinigung von anfallendem Oberflächenwasser.“ (bhm Planungsgesellschaft, 26.11.2012)

Diese Natura 2000-Vorprüfung wurde aufgrund des geplanten Regenwassermanagement erweitert, da dieses die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ableitung des Notüberlaufes der Versickerungsmulden in die östlich und westlich gelegenen Gräben vorsieht.

„...Außerhalb des geplanten Geltungsbereiches sind vor allem Gräben mit ihren Uferbereichen abgegrenzt. Die Gräben sind temporär wasserführend und können dem Schlammpeitzger Lebensraum bieten. In den Uferbereichen können Feuchte Hochstaudenfluren (LRT 6430) wachsen, in denen auch die Schmale und die Bauchige Windelschnecke vorkommen können. ... Keine der genannten LRT und Arten (Feuchte Hochstaudenfluren, Schlammpeitzger Windelschnecken) wurden um das Kasernengelände im Rahmen der Bestandserfassung zum PEPL nachgewiesen. ... das Vorkommen des Schlammpeitzgers kann im westlichen Graben jedoch nicht ausgeschlossen werden. ...“ Das Regenwassermanagement sieht zwar eine größere Versickerung als bislang vor und lediglich bei Starkregenereignissen eine Einleitung in die Gräben. Da das Grundwasser im Plangebiet und Umgebung hoch ansteht ist mit einer Korrespondenz des Grundwassers und der Gräben auszugehen, so dass sich keine wesentlichen Änderungen im Abfluss der Gräben ergeben. „Somit sind aus den Maßnahmen, die im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden, keine Wirkungen abzuleiten, die geeignet wären LRT oder Arten bzw. deren Lebensraum zu deren Schutz das FFH-Gebiet ausgewiesen wurde, erheblich zu beeinträchtigen.“

## **5. Planungskonzeption**

### 5.1 Grundzüge der Planung / Nutzungskonzept

Das Planungsgebiet soll einer industriellen Nutzung zugeführt werden.

Im Süden, im Bereich des bestehenden Heizkraftwerkes, möchte sich die Gesellschaft BioEnergie Nordbaden GmbH selbst ansiedeln. Der nördliche Bereich soll möglichst zusammenhängend für eine weitere industrielle Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Um eine Störung der Fläche zu vermeiden soll die Zufahrt der Gesellschaft BioEnergie Nordbaden GmbH daher vom Oberfeldweg aus erfolgen. Der nördliche Teilbereich soll möglichst gesamt von der Kasernenstraße aus eingefahren werden.

Erfolgt eine Teilung der Restfläche in mehrere Teilgrundstücke ist entsprechend eine Erschließung sowohl von der Kasernenstraße als auch vom Oberfeldweg aus denkbar.

## 5.2 Erschließung

### Äußere Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt sowohl von der Kasernenstraße als auch vom Oberfeldweg aus. Die künftigen Grundstücke können direkt von den umgebenden Straßen aus eingefahren werden.

### Innere Erschließung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Je nach künftiger Aufteilung des Grundstückes werden ggf. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privatrechtlicher Basis eingetragen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll vollständig auf den privaten Grundstücken erfolgen. Sowohl entlang der Kasernenstraße als auch entlang des Oberfeldweges sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

### Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen neues, kleineres Pumpwerk sowie einen neuen Kanal in die bestehende Druckleitung im Oberfeldweg geleitet.

### Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagswassers soll an den Gebietsrand abgeleitet und in entsprechende Rückhalte- und Versickerungsflächen eingeleitet werden. Diese dienen der Reinigung (bei normaler Verschmutzung) und Versickerung des gewerblichen Regenwassers.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Philippsburg.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch das Stromnetz der EnBW erfolgen. Weiter hat die Gesellschaft BioEnergie Nordbaden GmbH vor, das vorhandene Heizwerk zu reaktivieren und über die Verwertung von Grünschnittmaterial ökologisch zu betreiben. Die entstehende Energie soll in das Stromnetz der EnBW eingespeist werden.

### Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

## 5.4 Grünordnung

### Eingriffsbewertung / Flächenverteilung

Aufgrund der Nutzungsänderung von ehemals „Wohnen“ mit entsprechender Durchgrünung zu Industriegebiet mit einer möglichen Versiegelung von 0,9 sind entsprechend Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Biotope“ vorhanden. Diese werden über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan)

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Gesamtgebiet Bebauungsplan</b> | <b>11,7 ha</b> |
| davon:                            |                |
| Industriegebiet                   | 10,7 ha        |
| private Grünflächen               | 0,9 ha         |
| öffentliche Grünflächen           | 0,1 ha         |

### Landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept / Grünordnungskonzeption

Das Grünordnungs- und Freiflächenkonzept verfolgt die Entwicklung eines gut eingegründeten gewerblichen Gebietes.

Entlang der Kasernenstraße und des Oberfeldweges werden öffentliche Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung ausgewiesen, die die gewerblichen Flächen in die umgebenden Grünbereiche einbinden sollen.

## **6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand der Stadt Philippsburg sowie den bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Umfeld des Gebietes wird eine industrielle Nutzung (GI) ausgewiesen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da sich das Gebiet aufgrund seiner zentrumsfernen Lage nicht für Einzelhandelsnutzungen eignet. Ebenso wenig eignet sich das Industriegebiet für reguläre Tankstellen, wobei im Hinblick auf den firmeneigenen Fahrbetrieb Firmentankstellen ausnahmsweise zulässig sind.

Das Industriegebiet soll sich hochwertig entwickeln, daher sind selbstständige Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll strukturelle Störungen im Gebiet vermeiden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Bauweise ist entsprechend den Erfordernissen von typischen Betrieben in Industriegebieten mit entsprechend großen Hallen getroffen. Die Bauweise wird daher als abweichend festgesetzt.

### 6.4 öffentliche und private Grünflächen

#### Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Industriegebietes und dadurch der Einbindung in die umgebende Landschaft. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, außerhalb des Pflanzgebietes 1, verlaufen Bestandsleitungen unterschiedlicher Leitungsträger. Durch die Ausweisung der öffentlichen Fläche kann auf die Einräumung diverser Leitungsrechte, die bei einer privaten Fläche erforderlich wären, verzichtet werden.

#### Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und der Eingrünung des Industriegebietes.

### 6.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden und entspricht somit auch den Forderungen des § 45(3) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG).

### 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen 1 – 4 dienen dazu, Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu umgehen.

Die Festsetzungen der Maßnahme 5 dienen zum Schutz der umliegenden Gewässer und des Grundwassers.

Die festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen 1 – 3 dienen dem Ausgleich der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten / Biotope.

Mit den Maßnahmen ‚Entwicklung einer Pfeifengraswiese‘ (411.962 ÖP) ‚Wasserbaumaßnahme „Saalbach / Schönbornmühle“‘ (194.424 ÖP) sowie ‚Entsiegelung ehemaliges Munitionslager‘ (2.677.379 ÖP) wird eine Überkompensation erreicht. Die überschüssigen Ökopunkte in Höhe von 2.466.204 ÖP werden dem Ökokonto der Stadt Philippsburg gutgeschrieben und stehen der Firma BioEnergie oder der Stadt für Bauleitplanverfahren auf der Gemarkung Philippsburg zur Verfügung, dazu erfolgt eine gesonderte vertragliche Regelung.

Die jeweils erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Philippsburg und sind somit dauerhaft als Ausgleichsflächen gesichert.

Die Empfehlungen zur Pflege der Pfeifengraswiese werden in Anlehnung an den Pflege- und Entwicklungsplan für das in der Nähe liegende Natura 2000-Gebiet „Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg“ (ILN 2009) gegeben.

Zunächst sind die im Gebiet durch die vorübergehende Nichtbewirtschaftung angesiedelten Sträucher, u. a. Schwarzer-Holunder und Roter Hartriegel, als Erstpflege in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden.

Die jährliche Mahd oder alternativ Ziegenbeweidung hat im Herbst (Anfang/Mitte September – je nach Vegetationsentwicklung) zu erfolgen, aufgrund der spätblühenden Charakterarten der Pfeifengraswiese. Bei einer Mahd ist das Mahdgut abzuräumen, um einen Nährstoffeintrag zu vermeiden. Zudem sind Maßnahmen, die zu Veränderungen des Wasserhaushaltes führen, zu vermeiden.

Die Sanddüne ist weitestgehend sich selbst zu überlassen. Um eine Verbuschung zu vermeiden ist die Sanddüne im Abstand von ca. 3-5 Jahren zu besichtigen und unerwünschter Gehölzaufwuchs zu entfernen. Zudem sind bei zunehmender Sukzession durch das oberflächliche Abschieben der Grasnarbe in Streifen, wieder offene Sandböden zu schaffen. Das abgeschobene Material ist abzufahren um eine Humusbildung zu vermeiden. Die belassenen Vegetationsstreifen und das Samenpotential im Boden sorgen für eine Wiedersaat der typischen Arten.

Um eine übermäßige Beschattung der Sanddüne zu vermeiden und den Charakter einer Waldlichtung zu erhalten sind die Flächen im Übergang von der Sanddüne zum bestehenden Wald als struktureicher Waldrand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Teiche sind regelmäßig zu entschlammen um eine rasche Verlandung zu vermeiden. Der Schlamm kann in der Nähe der Tümpel gelagert werden und dient unterschiedlichen Amphibien als Landlebensraum.

Die Stadt hat seinerzeit das Vorkaufsrecht ausgeübt und nach verwaltungsrechtlichem Prozess das Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots vom Bund erworben. Aus dem Kaufvertrag ergibt sich die Verpflichtung, das Gelände wieder dem Wald zuzuführen. Es besteht somit nur die Verpflichtung der Verkehrssicherung der Bunkeranlagen und den Rückbau des umgebenden Zauns durchzuführen. Ein Rückbau der Bunkeranlagen sowie der Straßen und die Schaffung einer natürlichen Geländeoberfläche, ist in dem Vertrag nicht gefordert. Da keine Verpflichtung zum Rückbau der Bunkeranlagen und Straßen besteht, ist die Maßnahme als Freiwillig zu betrachten.

#### 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

LR, GR, FR 1: Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Stadt Philippsburg für die Versorgung mit Frischwasser sowie zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der angrenzenden Grundstücksflächen.

LR, GR, FR 2: Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung der bestehenden Hochspannungsfreileitung der TransnetBW GmbH.

#### 6.8 Emissionskontingente (§ 9(1)24 BauGB)

Die im Umfeld des Plangebietes gelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebäude in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten) sind vor unzulässigen Immissionen von Gewerbelärm zu schützen. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „ehemalige Salm-Kaserne – Rohrstücker“ der FRITZ Beratende Ingenieure GmbH vom 15.07.2011 legt daher vier repräsentative Immissionsorte an den jeweils nächstgelegenen bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohngebäuden der jeweiligen Gebiete fest. Bezogen auf diese schutzwürdigen Nutzungen nördlich und nordöstlich des Planungsgebietes werden die beiden Richtungssektoren A und B betrachtet. Die festgesetzten Emissionskontingente gelten daher auch nur innerhalb dieser Sektoren und sind berechnet auf eine freie Schallausbreitung. Dies bedeutet, dass bei einer Abschirmung der künftigen Immissionsorte durch z.B. Gebäude, Wände etc. die Emissionen entsprechend erhöht werden können.

#### 6.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote)

Durch die festgesetzten Pflanzungen wird das neue Industriegebiet eingegrünt und in die umgebende Landschaft integriert. Die Artenauswahl der Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen.

#### 6.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1)26 BauGB)

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Randbereiche des Planungsgebietes erfordert entsprechende Geländemodellierungen.

### **7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

#### 7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Re2area GmbH, Esslingen vom 22.10.2013 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

#### 7.2 Dachform, Dachneigung (§ 74(1)1 LBO)

Die zulässigen Dachformen entsprechen mit flachen, flach geneigten und Sheddächern den Anforderungen in einem Industriegebiet. Die Dachneigung wird auf maximal 15° begrenzt um die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung einzuschränken.

#### 7.3 Dacheindeckung (§ 74(1)1 LBO)

Um die vorgesehenen Rückhalte- und Versickerungsflächen am Rand des Planungsgebietes sowie das Grundwasser zu schützen, sind giftige Stoffe als Dacheindeckungen ausgeschlossen.

#### 7.4 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben und sind insofern sowohl aus städtebaulich-gestalterischen Gründen als auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums regelungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund werden Werbeanlagen in ihrer Größe eingeschränkt. Weiter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diverse Anlagen mit Licht ausgeschlossen sowie, mit Ausnahme von Fahnenstangen, keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Gebäudehöhen überschreiten.

#### 7.5 Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit ist die Möglichkeit einer Einzäunung des Areals entlang der Grundstücksgrenzen unumgänglich. Die festgesetzten Rahmenbedingungen sollen eine diffuse Entwicklung verhindern und eine Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

Werden in den Versickerungsflächen mögliche Einstautiefen > 30 cm geplant, so sind diese aus Sicherheitsgründen einzuzäunen. Um diese Flächen dennoch für Kleinsäuger durchlässig zu gestalten, werden spezielle Anforderungen an die Art der Einfriedungen gestellt.

#### 7.6 Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und sind daher nicht zulässig.

## TEIL IV: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### 1. Übergeordnete Ziele

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Philippsburg und ist überwiegend von Sonderfläche BUND sowie von Gewerbeflächen umgeben.

Die Kasernennutzung im Bebauungsplangebiet ist bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden. Seither bildet dieses Gebiet eine bestehende Brachfläche im Siedlungskörper der Stadt Philippsburg.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines neuen Industriegebietes im Umfeld bestehender Gewerbegebiete als Ergänzung des städtischen Siedlungsbereiches. Durch die Nutzung von bereits bebauter Grundfläche wird der Aufforderung des Baugesetzbuches in § 1a(2) entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet Wohn- sowie Mischflächen aus.

### 2. Projektbeschreibung

#### Grundzüge der Planung

- Entwicklung eines neuen Industriegebietes
- Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft Richtung Westen und Osten sowie Richtung Wohnbebauung nach Norden über Baum- und Strauchpflanzungen
- Naturnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- interne Erschließung über Privatstraßen
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung
- Sicherung bestehender Strukturen für die Zauneidechse sowie für gebüschbrütende Vogelarten
- Schaffung von Ersatzhabitaten für gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse im Planungsgebiet
- Entwicklung von Pfeifengraswiesen, Entsiegelung des ehemaligen Munitionslagers sowie Wasserbaumaßnahme „Saalbach / Schönbornmühle“ (externe Ausgleichsflächen)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

- Das Gebiet ist als „Industriegebiet“ geplant.
- Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen. Selbstständige Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ: 0,8 bzw. 0,9 für Garagen und Stellplätze sowie GFZ von 1,0
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal 20m über Bezugspunkt

sonstige Festsetzungen:

- abweichende Bauweise
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Philippsburg bzw. der TransnetBW GmbH
- Lärmemissionskontingente
- Festsetzungen zu Aufschüttungen
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- öffentliche und private Grünflächen
- Pflanzgebote (Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern, gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Flächen)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bauzeitenbeschränkung, Ersatzhabitats, Sicherung bestehender Strukturen und einer Niederhecke, externe Ausgleichsmaßnahmen)

### 3. Umweltprüfung

Die Gesetzesänderung im Juni 2004 sieht vor, dass für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist und die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen sind.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB, in der Zeit vom 10.08.2012 bis 10.09.2012, wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgefordert.

Die hierbei eingegangenen Anregungen bezogen sich weitgehend auf Altlasten, die Thematik Hochwasser, Grundwasser sowie Abwasser. Zudem wurde das Thema Schallschutz und der Flächennutzungsplan angesprochen. Diese Anregungen wurden in den Umweltbericht und die Planung übernommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3(2) und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß 4(2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 vorgestellt.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zum Umweltbericht über Altlasten, Berechnung der Ökopunkte sowie einem schutzgutbezogenen Ausgleich ein. Diese Anregungen wurden in den Umweltbericht und die Planung übernommen.

Im Rahmen der erneuten, öffentlichen Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.08.2013 bis 09.09.2013 vorgestellt. Es gab keine weiteren Anregungen zu den Umweltbelangen.

Die Stadt Philippsburg schafft durch den geplanten Bebauungsplan die rechtliche Voraussetzung für die Entwicklung neuer Industriestandorte außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. In der Umweltprüfung werden die vorhandenen Potentiale und Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes aufgezeigt und mit den Beeinträchtigungen und Potentialen der Planung verglichen. Hierbei werden auch alternative Standortwahlen geprüft bzw. die bereits in übergeordneten Planungsebenen erfolgte Standortwahl dargestellt. Zudem werden die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung, bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in die FFH-geschützten Gräben, dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „ehemalige Salm-Kaserne“ ist bereits in Teilen bebaut und stark anthropogen überprägt. Hier entstehen vor allem Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope. Für alle anderen Schutzgüter ist durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht von einer signifikanten Verschlechterung auszugehen. Die FFH-Vorprüfung ergab bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in die FFH-geschützten Gräben keine Beeinträchtigung von LRT oder FFH-Arten und deren Lebensräumen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen planintern (diverse Pflanzgebote) und planextern (Entwicklung einer Pfeifengraswiese, Wasserbaumaßnahme Salbach / Schönbornmühle, Entsiegelung ehemaliges Munitionslager) vollständig kompensiert. Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten/Biotope werden im selben Schutzgut und nicht schutzgutübergreifend kompensiert.

#### 4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** zu dieser Planung fand vom 10.08.2012 bis 10.09.2012 statt. Es gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:  
Lärmschutz für Wochenendhausbebauung / verkehrliche Erschließung Gewerbegebiet

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4(1) BauGB, in der Zeit vom 10.08.2012 bis 10.09.2012, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgefordert. Es gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:

Hinweis auf bestehende Erdgas-, Telekom- und Stromleitungen / Altlasten / Hochwasser / Grundwasser / Abwasser / Löschwasserversorgung / Schallschutz / Flächennutzungsplan / Bauflächenbedarf

Die eingegangenen Anregungen wurden soweit als möglich in die Planung eingearbeitet.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3(2) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 vorgestellt.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:

Bestehende Strom- und Hochspannungsleitungen / Altlasten / Berechnung Ökopunkte / schutzgutbezogener Ausgleich / Grundwasser / Abwasser / Anlagen auf Dachflächen / Immissionen für Wohnbebauung / Bauflächenbedarf

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Für die Hochspannungsleitung ist bereits ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen. Die Verlegung der bestehenden Stromleitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger. Ein Hinweis auf eine Altlastenfläche im Geltungsbereich ist im Bebauungsplan enthalten. Im Umweltbericht wurden die entsprechenden Textpassagen angepasst. Für die zu entsiegelnden Flächen, die als Ausgleich für den Bebauungsplan dienen, kann eine andere Berechnung zugrunde gelegt werden. Die Ökopunkte sind danach neu berechnet. Das nah anstehende Grundwasser wird bei der weiteren Planung, insbesondere bei der vorgesehenen Mulden-Rigolen-Entwässerung des Niederschlagswassers, berücksichtigt. Ein Passus bezüglich Anlagen auf Dachflächen ist in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Bezüglich Immissionen wie Staub, Gerüche und Erschütterungen, die aus dem Plangebiet auf die nahe Wohnbebauung einwirken können, wurde ein expliziter Hinweis auf das BImSchG sowie die TA Luft aufgenommen. Des Weiteren sind diese Belange in den Umweltbericht eingestellt und bewertet worden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Nachweis für den Bauflächenbedarf eingeflossen. Die Hinweise zum Abwasser wurden zur Kenntnis genommen.

Da aufgrund der Stellungnahmen die im Rahmen der Auslegung eingegangen sind, Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen wurden (Berechnung Ökopunkte, Ausgleichsmaßnahmen, Anlagen auf Dachflächen), wurde der Bebauungsplan erneut ausgelegt. Dabei wurde § 4a(3) BauGB angewendet und beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung nach § 3(2)2 BauGB hingewiesen.

Im Rahmen der **erneuten, öffentlichen Auslegung** gemäß § 4a(3) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.08.2013 bis 09.09.2013 vorgestellt.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:

Grundwasser / Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers / Bauflächenbedarf

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Das nah anstehende Grundwasser ist bei der Planung, insbesondere bei der vorgesehenen Mulden-Rigolen-Entwässerung des Niederschlagswassers, berücksichtigt. Hinweise bezüglich Grundwasserhaltung sind im textlichen Teil des Bebauungsplanes enthalten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers wird beim LRA Karlsruhe beantragt. Ein Hinweis auf das Bewertungsverfahren in den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Sollte der Bebauungsplan vor Rechtskraft der FNP-Änderung in Kraft treten, wird er dem LRA zur Genehmigung vorgelegt. Der Bauflächenbedarf ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachgearbeitet und ausführlich dargelegt.