Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen

Bebauungsplan „Am Schröcker Tor“

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter: PS

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	22.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	25.07.2025
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	22.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	25.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	04.08.2025 26.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	04.08.2025 15.09.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	……
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	……
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	……

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Eggenstein-Leopoldshafen, den……

……

Lukas Lang

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	……

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schröcker Tor“ mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m.W.v. 28.02.2026
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen hat am ……. aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Am Schröcker Tor“ gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schröcker Tor“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 25.08.2026 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A –	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 25.08.2026
B –	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 25.08.2026
C –	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 25.08.2026

Anlagen

D –	Hinweise	in der Fassung vom 25.08.2026
E –	Begründung	in der Fassung vom 25.08.2026

Weitere, gesonderte Anlagen

Geotechnischer Bericht / Kampfmittel	in der Fassung vom 30.06.2025
Artenschutzrechtliche Vorprüfung	in der Fassung vom 29.09.2021
NATURA 2000-Vorprüfung	in der Fassung vom 27.09.2021
Allgemeine UVP-Vorprüfung	in der Fassung vom 29.09.2021
Fachbeitrag Artenschutz	in der Fassung vom 25.08.2026
Umweltbericht zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 28.08.2026
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 16.06.2026

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schröcker Tor“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden.

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Schröcker Tor“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eggenstein-Leopoldshafen, den…….

…….
Lukas Lang
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans 7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 7
1. Art der baulichen Nutzung 7
2. Maß der baulichen Nutzung 7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen 7
3.1 Bauweise 7
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen 8
4. Private Grünflächen 8
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
6. Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen 9
6.1 Dachbegrünung 9
6.2 Verwendung heimischer Gehölze 9
7. Immissionsschutz 9
7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen 9
7.2 Lüftungsanlagen 10
7.3 Außenwohnbereiche 11
8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 11
Teil C - Örtliche Bauvorschriften 12
1. Dachform und Dachneigung 12
2. Werbeanlagen 12
3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen 12
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen 13
1. Artenschutz 13
1.1 Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung 13
1.2 Bauzeitenbeschränkung Rückbau 13
1.3 Vergrämung (Zauneidechse) 13
1.4 Schutz vor Wiederbesiedlung (Zauneidechse) 13
1.5 Schaffung von Ausgleichshabitaten (CEF Maßnahme A_{CEF}-1 gem. Bezeichnung Umweltbericht) 14
1.6 Kleintierschutz 14
1.7 Vogelschlag 14
1.8 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 15
1.9 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden 15
2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 15
3. Belange des Denkmalschutzes 16
4. Metalloberflächen 16
5. Bodenschutz 16
6. Altlasten 17
7. Abfallrecht 17
8. Dachbegrünung und Solaranlagen 18
9. Haustechnische Anlagen 18

10. Baustellennebenflächen ... 18
11. Gesetzliche Vorgaben für Flächen entlang der L559 und der B36 ... 18
12. Brandschutz ... 19
13. Industrieabwasser/ Abwasserschutzverodnung ... 19

Teil E – Begründung ... 20
1. Planerfordernis ... 20
2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Baurecht ... 20
2.1 Regionalplan ... 20
2.2 Flächennutzungsplan ... 21
2.3 Bebauungspläne ... 22
3. Beschreibung des Plangebiets und der örtlichen Gegebenheiten ... 22
4. Verfahrenswahl ... 24
5. Schutzgebiete und Biotope ... 24
6. Städtebauliches Konzept ... 24
7. Erschließung ... 27
7.1 Verkehrserschließung ... 27
7.2 Ver- und Entsorgung ... 28
8. Immissionsschutz ... 31
9. Boden / Kampfmittel ... 32
9.1 Boden ... 32
9.2 Kampfmittel ... 34
10. Artenschutz, Umweltprüfungen und Umweltbericht ... 34
10.1 Artenschutz ... 34
10.2 Vorprüfungen zur Umwelt ... 36
10.3 Umweltbericht ... 36
11. Klimaschutz und Klimaanpassung ... 37
12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 38
12.1 Art der baulichen Nutzung ... 38
12.2 Maß der baulichen Nutzung ... 38
12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ... 39
12.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten ... 40
12.5 Private Grünflächen ... 40
12.6 Verkehrsflächen ... 41
12.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 41
12.8 Bepflanzung ... 41
12.9 Immissionsschutz ... 41
12.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ... 41
13. Örtliche Bauvorschriften ... 41
13.1 Dachform und Dachneigung ... 41
13.2 Werbeanlagen ... 42
13.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen ... 42
13.4 Einfriedungen ... 42

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.
Festgesetzt wird ein „Sondergebiet Wohnheim“:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- die für den Betrieb einer Erstaufnahmeeinichtung für Flüchtlinge im Sinne des § 1 (2) Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) notwendigen baulichen Anlagen (z.B. Wohngebäude, Gemeinschaftsgebäude, Einrichtungen für die Jugendbetreuung, Ankunft und Verwaltung)
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- die zugehörigen Stellplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Bezugshöhe (BZH)** sowie die die **maximale Gebäudehöhe (GH)** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull angegeben.

Die **maximale Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Flachdach-Attika / dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die **maximale Gebäudehöhe GH** darf durch technische Anlagen (z.B. Solarmodule, Klimaanlagen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Flächen wird keine Beschränkung der Gebäudelänge vorgegeben.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Anlegen von Wegen und Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers zulässig. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport ist außerdem das Anlegen von Sportplätzen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Erhalt des bestehenden Erdwalls

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche **M1** (Teilfläche des bestehenden Erdwalls) ist, soweit sie noch nicht durch Zauneidechsen besiedelt ist, durch geeignete Maßnahmen als Zauneidechsenhabitat zu gestalten.

Der durch Zauneidechsen besiedelte Teil der Fläche **M1** ist in seiner derzeitigen Form zu erhalten. Dies beinhaltet Form und Pflege des Erdwalls sowie den Ausschluss der Möglichkeit einer Lärmschutzwand o. ä. auf dem Wall.

5.2 CEF-Maßnahme für Zauneidechsen

Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen **M2** und **M3** sind als Habitat für die Zauneidechse anzulegen bzw. aufzuwerten.

Innerhalb der Sondergebietsfläche und der privaten Grünflächen, aber außerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind zusätzlich mindestens 650 m² Fläche als Habitat für die Zauneidechse anzulegen.

Die Maßnahme ist vor Beginn der Bauarbeiten und mit einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Die CEF-Maßnahme muss vor dem Eingriff in das Habitat in dem Umfang funktionsfähig sein, in dem Habitatstrukturen in Anspruch genommen werden.

6. Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

6.2 Verwendung heimischer Gehölze
Bei der Bepflanzung sind bevorzugt heimische Gehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden.

7. Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile ein- schließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile[1] von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Formel[2]:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart}$ = 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

[1] Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018 -01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind , siehe DIN 4109-2 :2018-01 , 4.4.1.

[2] DIN 4109-1:2018-01 , Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude / Fassaden, die in den jeweiligen Lärmpegelbereichen liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer ge- eigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

7.2 Lüftungsanlagen

Für die Gebäude / Fassaden, die im Geltungsbereich des Plangebiets liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Schlafraum oder den Schlafräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ein gemittelter Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

7.3 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Plangebiet Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen, zur lärmabgewandten Seite oder zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenwohnbereich verfügen, nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone / Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente in der Außenanlage.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil entlang der Landesstraße L559 festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

Die im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb „Bohrloch“ festgesetzte Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Bautätigkeiten in diesem Bereich sind mit dem Betreiber des Bohrloches abzustimmen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° bis 5° Dachneigung.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Auf die Vorgaben zur Begrünung von Dachflächen (siehe Ziff. 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) wird verwiesen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Auf die straßenrechtlichen Vorgaben in Ziff. 14 und artenschutzrechtliche Belange in Ziff. 1.8 der Hinweise wird verwiesen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Plätze, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und / oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

1.1 Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Höhlenbäume dürfen erst nach Ende der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden, für diese gilt die zeitliche Beschränkung bis Ende Oktober. Zum Schutz der im Boden überwinternden Zauneidechsen sind sämtliche Gehölze in dieser Zeit nur oberflächlich zu entfernen und die Rodungsflächen nicht mit schwerem Gerät zu befahren. Das Ziehen der Wurzelstöcke erfolgt ab Ende März / Anfang April ab Aktivwerden der Zauneidechsen. Der genaue Zeitpunkt ist witterungsabhängig, die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung.

Anfallende Materialien (Baumstämme, Äste, Wurzelstubben, u. ä.) und Baumaterialien sind möglichst kurzzeitig (zwischen-)zulagern, so dass sie nicht als Nistplatz dienen können.

1.2 Bauzeitenbeschränkung Rückbau

Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten sind die Attiken der Gebäude durch eine ökologische Fachkraft auf ein Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen.

Der Rückbau der Gebäude darf erst nach erfolgter Reptilienvergrämung erfolgen.

1.3 Vergrämung (Zauneidechse)

Vor der Vergrämung der Zauneidechsen sind Ausgleichshabitate in ausreichender Größe gemäß Maßnahme A_{CEF}-1 (siehe Ziff. 1.5) zu schaffen.

Für die Vergrämung von Eidechsen wird der Geltungsbereich für Eidechsen unbrauchbar gemacht. Dies geschieht durch schonendes (händisches) Entfernen sämtlicher Strukturelemente sowie regelmäßige Mahd. Kritische Bereiche, bei denen eine Entfernung der Strukturelemente nicht ohne weiteres möglich ist, werden durch eine Auflage mit 2 – 3 cm Rindenmulch entwertet. Die Vegetation auf der Fläche muss für eine Dauer von mindestens 4 Wochen kurzgehalten werden, um die Abwanderung aller Tiere zu gewährleisten. Die Vergrämung muss innerhalb des Aktivitätszeitraums entweder vor der Eiablage oder nach Schlupf der Jungtiere (d. h. in den Monaten April – Mai oder Mitte August – Mitte September) durchgeführt werden. Im Anschluss ist die Fläche dauerhaft für eine Wiederbesiedlung ungeeignet zu halten.

1.4 Schutz vor Wiederbesiedlung (Zauneidechse)

Um eine Tötung von Individuen während der Bauphase zu vermeiden sind die Bauflächen – insbesondere Erdaushub - unmittelbar nach Vergrämung/Abfang der Reptilien vor einer Wiederbesiedlung durch Eidechsen zu schützen.

Dies kann durch Entfernen geeigneter Strukturen (sofern dies nicht bereits im Zuge der Vergrämung geschehen ist) und Abtrag von 10 cm Oberboden oder einer Umzäunung der Fläche mit einem Reptilienschutzzaun bis Baubeginn bzw. bis Ende der Aktivitätszeit der Tiere (witterungsabhängig mind. bis Mitte Oktober) erreicht werden.

1.5 Schaffung von Ausgleichshabitaten (CEF Maßnahme A_{CEF}-1 gem. Bezeichnung Umweltbericht)

Für den Erhalt von Lebensstätten sind die überplanten Habitatflächen auszugleichen bzw. aufzuwerten. Eingriffe in die Optimalhabitate sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen, suboptimale Habitate im Verhältnis 1:0,33. Die Bereiche um die Bestandsgebäude benötigen keinen Ausgleich.

Bei vollständiger Überplanung unter Berücksichtigung des Erhalts des Erdwalls sowie der Ausgleichsfläche auf Flst. 1896/5 bedeutet dies einen Ausgleichsbedarf von ca. 3.970 m² (3.430 m² Optimalhabitat, 540 m² suboptimales Habitat).

2.240 m² können im benachbarten Flst. 1896/3 durch Aufwertung der Fläche in ein Eidechsenhabitat erbracht werden.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 1.730 m² ist innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. 1.080 m² davon sind im Bereich **M3** der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen, die verbleibenden 650 m² im sonstigen Geltungsbereich. Eine entsprechende Festsetzung wurde in Ziff. 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Der Ausgleich kann auch durch Aufwertung von suboptimalen Habitaten erfolgen.

1.6 Kleintierschutz

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher auszuführen. Beim Ausbau von Verkehrsflächen sollten, soweit funktional möglich, Barrieren für Kleintiere (Bordsteinhöhe über 5 cm Höhe) vermieden werden.

1.7 Vogelschlag

Beim Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone mit mehr als 2 m² Glasfläche und mehr als 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % zur Reduzierung von Spiegelungen. Eine dadurch entstehende Durchsicht ist durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster zu vermindern.
- Ausschließliche Verwendung der hochwirksamen Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum).

- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie Ultraviolett (UV)-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogel-schutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen.

1.8 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen UV- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Die Beleuchtung ist außerdem soweit möglich abgewandt von den an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen auszurichten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Hinweise für die Erschließungsplanung:
Es sollte vorrangig indirekte Beleuchtung genutzt werden, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten, z. B. durch Reflektortechnik oder farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen.

1.9 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden

Zur Vermeidung einer Barrierewirkung auf die Tierwelt müssen Zäune mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz benannt, die herangezogen werden sollen, um die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren und damit eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erreichen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt vertraglich:

- CEF-Maßnahme A_{CEF}-1 (siehe Ziff. 1.5 der Hinweise)

- Ökokontomaßnahme 215.02.002
  Bezeichnung der Maßnahme: „Rückbau der Gebäude der Landesschweinezuchtanstalt“

Beschreibung: Im Rahmen von Rückbaumaßnahmen wurden Gebäude der Landesschweinezuchtanstalt rückgebaut und die Flächen entsiegelt.
Status: In Umsetzung seit 21.11.2014

3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Metalloberflächen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

5. Bodenschutz

Entsprechend den fachgesetzlichen Anforderungen sind für den Boden- und Grundwasserschutz in der Bau- und Betriebsphase folgende Punkte zu beachten:

- Andienung des Geländes über bereits bestehende (Zufahrts-)Straßen oder Baustraßen.
- Befahrung nur bei trockenen Bodenverhältnissen. Sind die Voraussetzungen für eine witterungsbedingte Befahrbarkeit nicht gegeben, sind entsprechende lastenverteilende Maßnahmen für Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- und andere Baunebenflächen zu treffen.
- Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit Sicherungssystemen gegen den Austritt von Schmierstoffen und Hydrauliköl (technisch neuester Stand). Auffangwannen und Bindemittel sind in ausreichender Menge und Kapazität auf der Baustelle vorzuhalten.
- Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle.
- Im Havariefall mit Austritt schädlicher Stoffe in den Boden ist ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen.
- Im Bauablauf sind zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

- Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterbodenmaterial gemäß DIN 19731 getrennt abzutragen und qualitätserhaltend getrennt zwischenzulagern und lagegerecht (Unter-/Oberboden) wieder einzubauen.
- Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die Materialwerte und -klassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) einzuhalten.
- Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung / Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 – 6 BBodSchV wird verwiesen.
- Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren.

6. Altlasten

Nach derzeitiger Aktenlage befindet sich im Planungsgebiet keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche.

Aufgrund einer relevanten Vornutzung wird das Flurstück 1896/6 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamt Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Das bedeutet, es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

7. Abfallrecht

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWieG) dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 m³ vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-)Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt.

Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend der abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.

8. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so-dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

9. Haustechnische Anlagen

Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten außerhalb überbaubarer Flächen wird auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Deshalb wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Darüber hinaus gelten für haustechnische Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese Anlagen erzeugen Geräuschimmissionen, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind geeignete Standorte, Geräte und Lärmminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuwählen.

10. Baustellennebenflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass Baustellennebenflächen nur in Bereichen bzw. Flächen angelegt werden sollten, die schon jetzt baulich überformt sind oder oder in Zukunft baulich überformt werden. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang ungestörter Bereiche vermieden. Beeinträchtigungen von Biotopstrukturen, Bodenfunktionen sowie potenziellen Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten werden auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

11. Gesetzliche Vorgaben für Flächen entlang der L559 und der B36

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 22 Straßengesetz (StrG) ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ein Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundes- bzw. Landesstraße einzuhalten, innerhalb dessen keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen. Dies gilt ebenso für Nebenanlagen wie Carports, Fahrradunterstände und Müllhäuschen. Auch Werbeanlagen, welche gem. § 9 Abs. 6 FStrG und § 22 Abs. 5 StrG den Hochbauten gleichgestellt sind, sind in diesem Bereich unzulässig. Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Bundes- bzw. Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG und § 22 Abs. 2 StrG)

können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in dezenter Gestaltung errichtet werden. Diese bedürfen zudem einer straßenrechtlichen Zustimmung.

12. Brandschutz

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

Die Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Zur Sicherstellung des nötigen Löschwassers ist eine unterirdische Zisterne mit mindesten 192 m² Fassungsvermögen einzubauen. Die Zisterne ist so zu positionieren, dass die Gebäude in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie liegen.

13. Industrieabwasser/ Abwasserschutzverodnung

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

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Die bestehende Erstaufnahmeeinrichtung (EA) in Eggenstein-Leopoldshafen, Ortsteil Leopoldshafen, verfügt in den aktuell bestehenden Containergebäuden gemäß Baugenehmigung über eine Kapazität zur Unterbringung von 318 Personen.

Die Anlage wurde 2017 vom Landkreis Karlsruhe errichtet und bis Anfang Mai 2020 von diesem als Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende genutzt, bevor die Containergebäude schließlich auf das Land Baden-Württemberg übergingen.

Aktuell beherbergt die Anlage weniger Personen als in der Baugenehmigung, da diverse Zimmer zu Gemeinschaftsräumen umfunktioniert wurden. Die Belegung der Anlage wurde per Beschluss der Gemeinde aufgrund der bestehenden Geruchsproblematik mit dem anfallenden Schmutzwasser auf 200 Personen begrenzt.

Der Standort soll zukünftig als vollwertige EA für die Aufnahme von bis zu 500 Geflüchteten entwickelt werden.

Dies beinhaltet neben den erforderlichen viergeschossigen Unterkunftsgebäuden auch zwei- bis dreigeschossige Gebäude für die dienenden Funktionen wie z.B. Sicherheitsdienst, Alltagsbetreuung, Kantine mit Speisesaal, medizinische Versorgung, Sozial- und Verfahrensberatung sowie Verwaltung und die zugehörigen Außenanlagen wie Sport- und Spielplätze.

Die Fläche für die Erweiterung ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Da es sich bei dem Vorhaben um keine im Außenbereich privilegierte Nutzung handelt, kann die Erweiterung nur auf der planungsrechtlichen Grundlage eines Bebauungsplans erfolgen.

Der für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderliche Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Als Baugebietstypus soll ein „Sondergebiet Wohnheim“ ausgewiesen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha und umfasst den Bereich der geplanten Erstaufnahmeeinrichtung, die östlich daran angrenzende Erschließungsfläche (Straße „Am Schröcker Tor“) und ein westlich angrenzendes Flurstück zur Durchführung von CEF-Maßnahmen.

2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Baurecht

2.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe ist der südliche Teil des Geltungsbereichs Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung),

Bestand, dargestellt, der nördliche Bereich als Grünzäsur. Das für CEF-Maßnahmen einbezogene Grundstück im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist als regionaler Grünzug dargestellt.

Aus diesem Grund wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs, in dem Sportplätze für die Bewohner und CEF-Maßnahmen realisiert werden sollen, als private Grünfläche ausgewiesen. Die Sondergebietsfläche wurde anhand von städtebaulichen Vorstudien so minimiert, dass das geplante Raumprogramm weitgehend auf der Siedlungsfläche untergebracht werden kann. Es verbleibt ein Eingriff der Sondergebietsfläche in die Grünzäsur von ca. 0,3 ha und liegt damit noch im Ausformungsspielraum des Regionalplans.

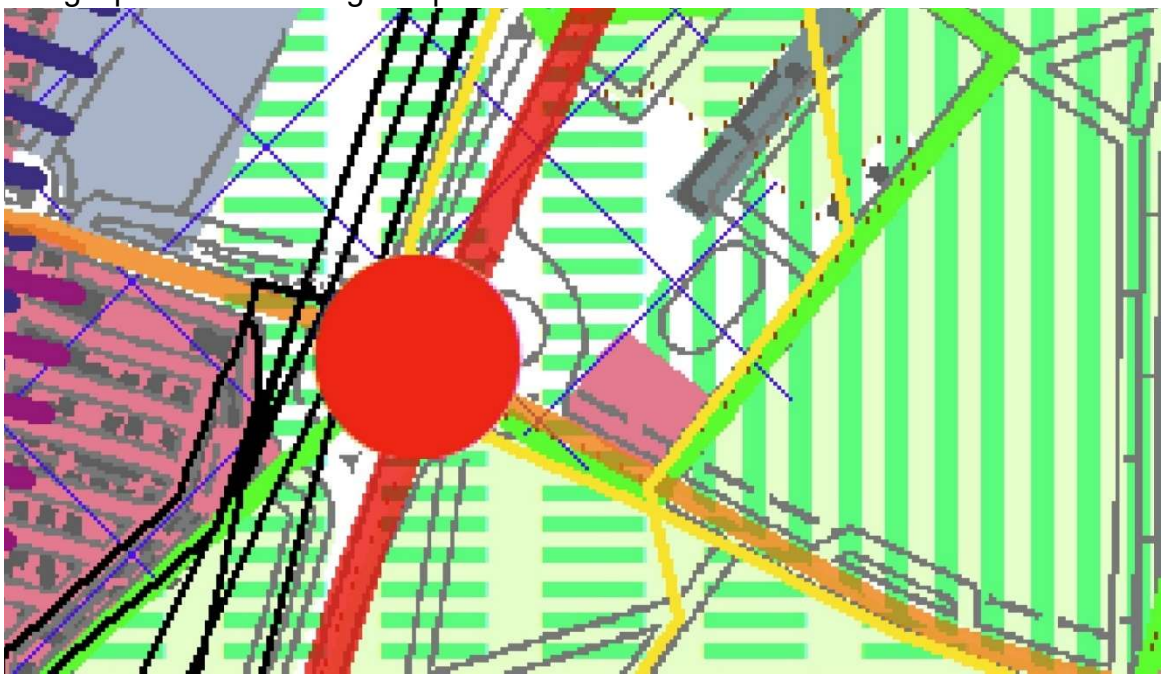

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 2025 (Quelle: Verband Region Karlsruhe)

2.2 Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Plangebiets wird im Flächennutzugsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ dargestellt, ein Streifen im nördliche Teil des Plangebiets als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Das für CEF-Maßnahmen einbezogene Grundstück im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist als geplante Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Abb. 3: Ausschnitt FNP 2030 (Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe)

2.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Beschreibung des Plangebiets und der örtlichen Gegebenheiten

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Kontenpunktes der B36 und der L559 zwischen dem Ortsteil Leopoldshafen und dem Gelände des Campus Nord des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT).
Der ca. 2,9 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Abb. 5: Lage Plangebiet (Quelle: Grundkarte LUBW)

Das Plangebiet wird im Norden von Sportflächen, im Osten von Waldflächen, im Süden von der L559 und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und der Zufahrt zur B36 begrenzt.

Plangebiet
Das Flurstück Nr. 1864/5[3] (neu), das sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindet, wird auch gegenwärtig schon als Aufnahmeeinrichtung für Asylsuchende und Flüchtlinge genutzt und verfügt nach Baugenehmigung aktuell über eine Kapazität zur Unterbringung von 300 Personen.

Auf dem Gelände befinden sich drei dreigeschossige Wohngebäude, ein zweistöckiges Verwaltungsgebäude sowie Nebenanlagen in Containerbauweise und eine größere asphaltierte Platzfläche. Die Gebäude sind im östlichen Bereich des Flurstücks konzentriert.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch Rasenflächen und Sportanlagen (Rasenplätze) geprägt. Die Sportflächen am nördlichen Rand des Plangebiets sind von der bestehenden Erstaufnahmeeinrichtung durch einen Gehölzstreifen getrennt, der in Ost-Westrichtung verläuft.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der L559 aus über die bestehende Straße „Am Schröcker Tor“ am östlichen Rand des Plangebiets, über die auch die nördlich des Plangebiets gelegenen Gebäude des Kerntechnischen Hilfsdienstes sowie die Forst BW Ausbildungsstätte Stutensee zu erreichen sind. Auch die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Plangebiets sind über diese Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben, die Erschließungsflächen am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets liegen auf einer Höhe von ca. 110,5 m bis 110,6 m über Normalhöhennull (NHN). Lediglich entlang der südlichen und südwestlichen Grenze verläuft ein Erdwall, der eine Höhe von ca. 2,5 m bis 3,0 m Höhe hat.

Im Bereich der asphaltierten Fläche auf dem Flurstück Nr. 1864/5 befindet sich ein verfülltes Bohrloch aus einer Probebohrung für Erdöl, das von Bebauung freigehalten werden muss.

Umgebung des Plangebiets
Nördlich des Planungsgebiets befinden sich Sportanlagen, der Kerntechnische Hilfsdienst, die Forst BW Ausbildungsstätte Stutensee und Ackerflächen. Östlich und südlich der L559 liegen Waldflächen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B36 und in etwa 400 m Entfernung der Bebauungsrand des Ortsteils Leopoldshafen. Südlich der L559 liegt, angrenzend an die B36 das Baugebiet „Viermorgen III“ mit zwei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt sowie ein Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung.

[3] Im Zuge der Vorbereitung des Projekts hat eine Grundstücksneuaufteilung statt gefunden. Die bestehenden Grundstücke Flst.-Nrn. 1896/5 und 1896/13 sowie Teile von Flst.-Nr. 1896/6 werden zu Flst.-Nr. 1896/5 (neu) verschmolzen. Da die Neuordnung bereits in Umsetzung ist, wird im Bebauungsplan nur noch die neue Grundstückssituation betrachtet.

4. Verfahrenswahl

Da das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

5. Schutzgebiete und Biotope

Abb. 6: Geschützte Biotope und Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Die im Osten an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind als FFH-Schutzgebiet, als Vogelschutzgebiet und als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.15.014 „Hardtwald nördlich von Karlsruhe“ ausgewiesen; Ebenso die südlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend ist das geschützte Biotop Nr. 169162151226 „Gehölz-Biotop an der B36 östlich Leopoldshafen“ kartiert.

6. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplans wurde anhand von mehreren Bebauungskonzepten der Flächenbedarf für die Erstaufnahmeeinrichtung (EA) geprüft und mögliche städtebauliche Lösungen untersucht. Das notwendige Raumprogramm basiert auf der zugehörigen Machbarkeitsstudie der Vermögen und Bau BW.

Zentrale Bestandteile des Programms sind vier standardisierte Wohngebäude, Räume für die Verwaltung und den Empfang, ein Gemeinschaftsgebäude mit integrierten Dienstleistungen für die Bewohner der Einrichtung und ein Gebäude mit Räumen für Kinder und Jugendliche. Neben den Hauptgebäuden gibt es außerdem Spiel- und Sportangebote, Nebenanlagen und Stellplatzflächen.

Der Hauptzugang der Einrichtung erfolgt von der Straße „Am Schröcker Tor“ an der Ostseite des Plangebiets. Hier ist eine Wendeschleife für Busse und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Der nördliche Teil der Einrichtung wird mit Rücksicht auf die bestehende Grünzäsur von Bebauung freigehalten. Hier sind Sportanlagen vorgesehen ebenso wie notwendige Maßnahmen zum Artenschutz.

Da der Schallschutz aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm bei dem Vorhaben eine wichtige Rolle spielt, wurden Varianten mit zum Teil transparenten Lärmschutzwänden zwischen den zur L559 und zur B36 orientierten Gebäuden in das Gesamtkonzept integriert, um vom Lärm abgeschirmte Freibereiche innerhalb der Einrichtung zu schaffen.

Nachfolgend werden drei Bebauungskonzepte abgebildet, die vorab mit dem Träger der Einrichtung abgestimmt wurden und als Basis für die Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen wurden:

Abb. 7: Bebauungskonzept, Variante 1

Abb. 8: Bebauungskonzept, Variante 2

Abb. 9: Bebauungskonzept, Variante 3

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so gewählt, dass alle dargestellten Varianten umgesetzt werden können. Die endgültige Stellung der Gebäude wird erst durch den Generalplaner, der die Anlage umsetzen soll, vorgenommen. Entsprechend war bei der Ausarbeitung der Festsetzungen auch noch auf eine gewisse Flexibilität für den weiteren Planungsprozess Rücksicht zu nehmen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem

Die Erschließung des Geländes für die EA erfolgt auch nach deren Erweiterung wie bisher über die L559 und die Straße „Am Schröcker Tor“ am östlichen Rand des Planungsgebiets. Mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt L559 / „Am Schröcker Tor“ durch die Erweiterung der Anlage wird nicht gerechnet.

Ergänzend zur Hauptzufahrt zum Gelände der EA am östlichen Rand des Plangebiets ist an der nordwestlichen Ecke der Anlage noch eine zweite Zufahrtsmöglichkeit vorgesehen, die ebenfalls an die u-förmig verlaufende Straße „Am Schröcker Tor“ anschließt.

Interne Erschließung
Ein wesentliches Ziel des Verkehrskonzeptes für die innere Erschließung ist eine möglichst weitgehende Reduzierung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Anlage, um möglichen Unfällen vorzubeugen. Der im Zusammenhang mit der Anlage erzeugte Verkehr besteht im Wesentlichen aus Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Fahrzeugen für die Anlieferung (z.B. für die Kantine) und (maximal zweiachsigen) Reisebussen, welche die Bewohner zur Anlage bringen sowie den durch das Personal verursachten Verkehr.

Aus diesem Grund soll im Bereich des Hauptzugangs zur Anlage eine Wendeschleife angelegt werden. Diese ist durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Reisebusse befahrbar, so dass bei entsprechender Organisation der Nutzungen die notwendigen Fahrten innerhalb der Anlage stark reduziert werden können.

Die notwendigen Stellplätze für das Personal wurden bei den BebauungskonzepteBebauungskonzepten im an die Hauptzufahrt angrenzenden Bereich der Anlage untergebracht.

Mit Rücksicht auf eine möglichst große Flexibilität für den Generalunternehmer, der die EA realisieren soll, werden keine konkreten internen Erschließungsflächen festgelegt.

Bei den in den Bebauungskonzepten untersuchten Varianten gibt es allerdings immer einen zentralen Erschließungsweg, der den östlichen Hauptzugang und den zweiten Zugang im Westen der Einrichtung verbindet und von dem aus die einzelnen Wohnbereiche und Gemeinschaftsgebäude erschlossen werden.

Ruhender Verkehr
Für die geplante EA sind insgesamt ca. 16 nichtüberdachte Stellplätze für Personal notwendig. Darüber hinaus werden zwei Stellplätze / Carports für Polizeifahrzeuge benötigt und eine Fläche für landwirtschaftliche Geräte. Diese Flächen werden in den BebauungskonzepteBebauungskonzepten im Bereich des Waldabstandes und im an die Hauptzufahrt anschließenden östlichen Teil der Einrichtung angeordnet. Innerhalb der Festsetzungen ist aber keine Einschränkung zur Anordnung

der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Diese können also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

ÖPNV
Die vom Plangebiet aus nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) „KIT Campus Nord Südtor“ befindet sich ca. 1.100 m bzw. ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt und ist somit grundsätzlich fußläufig erreichbar. Die Haltestelle wird von der Linie 195 (Weingarten – Leopoldshafen) mit Anschlüssen an die Schiene an den Bahnhöfen Weingarten und Blankenloch sowie am Schienenhaltepunkt „Leopoldshafen Leopoldstraße“ – allerdings nur unter der Woche und nicht nachts – bedient. Daneben verkehren auch einzelne Fahrten der Linien 121 ((Jöhlingen -)/Büchenau – Staffort – Blankenloch (- KIT-Campus Nord)), 125 (Kirrlach – Spöck (- KIT Campus-Nord)), 187 (Helmsheim – Spöck (- KIT-Campus Nord)) unter der Woche an der Haltestelle.

Der Schienen-Haltpunkt „Leopoldshafen Leopoldstraße“ liegt ca. 1.200 m fußläufig entfernt und wird auch am Wochenende und feiertags von der Stadtbahnlinie S1/S11 (Bad Herrenalb/Ittersbach – Hochstetten) bedient.

Zusätzliche Haltepunkte im ÖPNV-Netz sind nicht vorgesehen.

Handlungsbedarf wird aber in Bezug auf die minderjährigen, d.h. schulberechtigten, Bewohner gesehen. Hier erweist sich die Anbindung seit dem Wegfall der organisierten Schülerbeförderung als unzureichend. Die erforderlichen Flächen für eine Wendeschleife für zweiachsige Busse werden im Bebauungsplan berücksichtigt und so die Voraussetzungen für einen Shuttle-Service oder ähnliches geschaffen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagsentwässerung
Das anfallende Regenwasser muss vor Ort behandelt werden, also innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Versickerung gebracht werden.

Wie bei der bisherigen Einrichtung ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers über offene Mulden direkt entlang der Gebäude vorgesehen. Die notwendige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben.

Um die Regenmenge zu reduzieren, die den Mulden zufließt, sollen die Dächer begrünt werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bemessung der Regenwasserbehandlung und die Verortung der Mulden erfolgt durch den Generalunternehmer, der die EA baulich umsetzen soll.

Schmutzwasserentsorgung
Derzeit wird das Abwasser der Bestandsanlagen über die seit vielen Jahren bestehende Druckleitung des Kerntechnischen Hilfsdienstes zum Mischwasserkanal der Gemeinde im „Grabener Weg“ gefördert und von dort im Freigefälle zur kommunalen Kläranlage „Im Wörth“ geleitet. Bereits zu Beginn der Nutzung der Containeranlage kam es an der Einleitstelle im „Grabener Weg“ zu erheblichen Geruchsbelästigungen infolge der Freisetzung von Schwefelwasserstoff. Zur Vermeidung dieser Emissionen wurde an der Flüchtlingsunterkunft eine Dosieranlage installiert, die durch Zugabe spezieller Salze die Bildung von Schwefelwasserstoff in der Druckleitung unterbindet. Diese Maßnahme stellt jedoch lediglich eine temporäre Lösung dar. Zudem ist das bestehende Einleitrecht in die kommunale Kanalisation zeitlich befristet.

Im Zuge des Neubaus und der Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung war daher eine alternative Lösung zur Abwasserentsorgung erforderlich. Hierzu wurden verschiedene Varianten geprüft und verworfen. Als einzig realisierbare Option hat sich die Ableitung und Behandlung des Abwassers über die Kläranlage des benachbarten Campus Nord des KIT herauskristallisiert. Das KIT hat seine Bereitschaft zur Übernahme der Abwassermengen erklärt. Die Kläranlage des KIT verfügt über ausreichende Kapazitäten, um die Spitzenbelastung von etwa 1,74 l/s (bei Maximalbelegung) aufzunehmen.

Da die Trasse im ersten Abschnitt entlang eines Waldrandes liegt und im zweiten Abschnitt über einen Waldrückeweg zum KIT geführt wird, sind auch naturschutzrechtliche Belange relevant.

Die Druckleitungstrasse kann vollkommen unabhängig vom Betrieb der bestehenden EA gebaut werden. Die Baumaßnahme kann über das vorhandenes Straßen- und Wegenetz realisiert / angedient werden.

Das Büro Weber Ingenieure aus Pforzheim wurde mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen beauftragt, um sich mit dem Landratsamt Karlsruhe hinsichtlich der geplanten Entsorgung des Schmutzwassers ins Benehmen zu setzten.

Mit Schreiben vom 27.1. 2026 hat das Landratsamt mit geteilt, dass bei Berücksichtigung der im Schreiben formulierten Vorgaben zu weiteren Planung und Umsetzung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und der geplanten Schmutzwasserentsorgung zugestimmt werden kann.

Die geplante Zuführung des Schmutzwasser der Anlage zur Kläranlage des KIT wird zwischen dem Betreiber und der Gemeinde vertraglich gesichert.

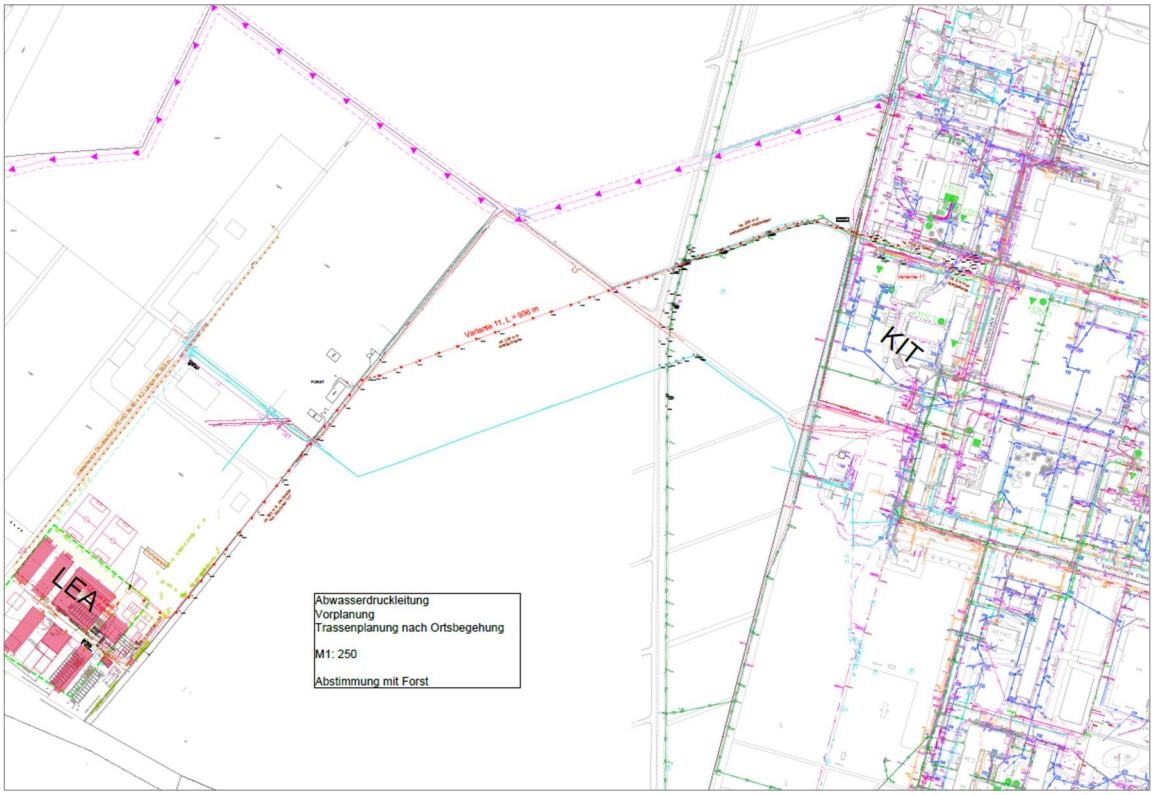

Abb. 10: Geplanter Verlauf der künftigen Druckleitung (Quelle: Vermögen und Bau)

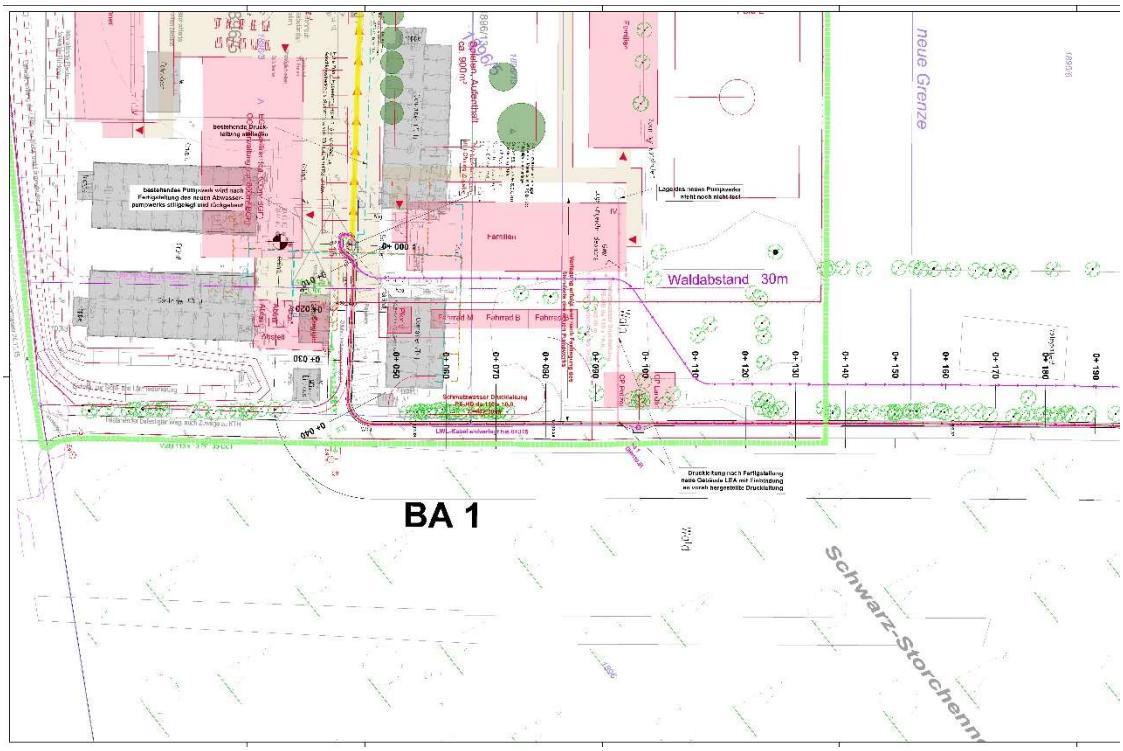

Abb. 11: Geplanter Verlauf der künftigen Druckleitung im Bereich der Bebauung (Quelle: Vermögen und Bau)

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Trinkwasser
Das Trinkwasser wird vom KIT zugeliefert. Eine entsprechende Leitung DN 100 liegt in der Straße „Am Schröcker Tor“.

Löschwasser
Gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt DVGW W 405“ müsste für den Grundschutz bei einer baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für ein Gebiet WR, WA, WB, MI, MD oder GE und maximal 3 Vollgeschossen sowie einem mittleren Brandausbreitungsrisiko Löschwasser mit 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.

Ein mittleres Brandausbreitungsrisiko liegt vor, wenn die Umfassung nicht feuerbeständig ist, jedoch eine harte Bedachung vorliegt.

Die Belastung der Leitung bei voller Entnahme liegt dann bei 26,7 l/s. Der notwendige Leitungsdruck für die Entnahme der genannten Löschwassermenge ist am Standort bei dem bestehenden Leitungsnetz nicht gegeben.

Somit bleibt nur der Bau einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 2h x 96 m³/h = 192 m³. Solche Produkte gibt es komplett ausgestattet als Fertigteilbauwerk, das unterirdisch eingebaut werden kann.

Die Zisterne ist so zu positionieren, dass die im Infoblatt des Deutschen Feuerwehrverbands („Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“) genannte Entfernung von maximal 75 m Lauflinie zu den Gebäuden eingehalten werden kann.

Stromversorgung
Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehende kundeneigene Trafostation LEOPO-E-UST-031 „Containerwohnheim“. Die Anordnung von ergänzenden, der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind entsprechend § 23 BauVNO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Telekommunikation
Die Versorgung erfolgt im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Am Schröcker Weg“.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung der L559 und der Bundesstraße B36 ist die EA erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung von Heine + Jud aus Stuttgart erarbeitet worden, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO, Zweckbestimmung Wohnheim) vorgesehen, in welchem die bestehende Erstaufnahmeeinrichtung weiterentwickelt werden soll.*

- *Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orien-tierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen.*
- *Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden bis 11 dB tags und bis 13 dB nachts überschritten. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird zudem tags und nachts der Schwellenwert der Gesundheitsgefahr durch die Immissionen des Straßenverkehrs überschritten. Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.*
- *Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden passive und städtebauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen bzw. ist ein weitest mögliches Abrücken der Bebauung von der Straße zu prüfen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Immissionsorte im Plangebiet liegen maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109-1 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.*
- *Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Dies betrifft flächenhaft das gesamte Plangebiet.*
- *Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.*

Die im Gutachten ausgearbeiteten Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurde im Rahmen der Bebauungskonzepte untersucht, inwieweit eine Abschirmung der Freibereiche innerhalb der Einrichtung durch entsprechende Stellung der Gebäude in Kombination mit transparenten Lärmschutzwänden erreicht werden kann. Die Empfehlung, die Gebäude möglichst weit von der Straße abzurücken, wurde geprüft, ist aber durch den zu erhaltenden Erdwall, den einzuhaltenden Waldabstand und die Grünzäsur, die im Norden berücksichtigt werden muss, beschränkt. Die finale Stellung der Gebäude bzw. die Wahl der Mittel zur Bewältigung der Schallschutzthematik bleibt dem Generalplaner vorbehalten.

9. Boden / Kampfmittel

9.1 Boden

Zur Ermittlung der notwendigen Informationen zum Thema Boden wurde von Weber Ingenieure aus Pforzheim ein Geotechnischer Bericht erstellt, der dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Einige wichtige Ergebnisse des Berichts werden nachfolgen zusammenfassend wiedergegeben:

Im Zuge der Erstellung des Gutachtens wurden insgesamt 39 Rammkernsondierungen und mehrere Versickerungsversuche durchgeführt.
Der Untergrund im Plangebiet ist durch quartäre Sedimente des Rheins, hauptsächlich in Form von Sanden und Kiesen geprägt. Aufgrund der aktuellen Nutzung

sowie an den asphaltierten Straßen und befestigen Waldwegen ist oberflächennah mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen.
Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung kann der Baugrund in die folgenden Baugrundschichten unterteilt werden:
- Schicht 1: Auffüllungen
- Schicht 2: Fluviatile Sande, Quartär

Bei der orientierenden abfallrechtlichen Einstufung der Aushubmaterialien ergab sich bei den untersuchten Schwarzdeckenproben ein Phenolindex durchweg unter der Bestimmungsgrenze von 0,08 mg/1.
Lediglich eine Schwarzdeckenprobe und eine Tragschichtenprobe weisen erhöhte PAK-Konzentrationen auf und deuten auf die Notwendigkeit einer Beseitigung des anfallenden Aufbruchmaterials auf eine hierfür zugelassenen Deponie. Aus diesen Befunden kann abgeleitet werden, dass vermutlich der gesamte Straßenaufbruch aus dem östlich der EA nach Nordosten verlaufenden Weges PAK-Belastungen aufweist.
Aus den unauffälligen Analysenbefunden aller anderen untersuchten Proben lässt sich ableiten, dass die auf dem EA-Gelände bestehende Schwarzdeckenbefestigung und die weiteren Wegbefestigungen voraussichtlich unbelastet sind. Demnach könnte hieraus anfallender Schwarzdeckenaufbruch einer Verwertung im Heißmischverfahren zugeführt werden und anfallender Aushub aus Tragschichtenmaterial im Bereich der Wege uneingeschränkt in technischen Bauwerken verwertet werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Analysenbefunde sind die im Bereich des geplanten Baufeldes anstehenden künstlichen Bodenauffüllungen in die Boden-Materialklassen BM-F1 und BM-F3 zu klassifizieren. Insofern wird der hieraus anfallende Aushub nur entsprechend genehmigten Verwertungsmaßnahmen in technischen Bauwerken zugeführt werden können oder zur Beseitigung auf eine entsprechend geeignete Deponie der Klasse OK 0 bzw. DK I verbracht werden müssen.

Auf Grundlage der vorliegenden Analyseergebnisse ist der im Bereich nördlich des EA-Geländes untersuchte Oberboden ausschließlich angesichts des erhöhten TOC-Wertes in die Boden-Materialklasse BM-F0* zu klassifizieren. Da dieser Wert aus gutachterlicher Sicht auf natürliche organische Bestandteile in der Probe zurückzuführen ist und alle Vorsorgewerte der BBodSchV n.F. eingehalten werden, sollte prinzipiell das Auf- oder Einbringen des Materials unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht uneingeschränkt möglich sein. Sofern möglich, ist eine Verwertung vor Ort vorzusehen.

Aushub aus den unterhalb der künstlichen Auffüllungen oder des humosen Oberbodens natürlich anstehenden Sanden und feinsandigen Schluffen, kann mit der Einhaltung der Zuordnungswerte für die Materialklasse BM-0 durchweg uneingeschränkt einer Verwertung in technischen Bauwerken zugeführt werden. Da die Vorsorgewerte der BBodSchV n.F. für die Bodenart Sand durchweg eingehalten werden, sollte auch das Auf- oder Einbringen des Materials unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht uneingeschränkt möglich sein.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Der Bemessungsgrundwasserstand wird für den Bauzustand mit GW_{Bau}=106,0m ü. NHN angegeben, für den Endzustand mit GW_{max} = 106,5m ü. NHN.

Die Versickerungsversuche ergaben, dass die Böden im Plangebiet als versickerungsfähig einzustufen sind. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist bis auf weiteres möglich.

9.2 Kampfmittel

Es wurde eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung im Plangebiet durchgeführt. Diese wurde von der Luftbildauswertung GmbH durchgeführt und ist Geotechnischen Bericht von Weber-Ingenieure als Anlage 7 beigefügt. Der Inhalt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Das vorliegende Gutachten […] wurde zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg erstellt. Die Erkenntnisse der Vorerkundung basieren zum einen auf einer historischen Recherche über die Kriegsereignisse in der Region, in der das Untersuchungsgebiet liegt, zum anderen auf der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und führen zu folgendem Ergebnis:

> *Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet.*
>
> *Nach dem Kenntnisstand des Gutachters zur Zeit der Untersuchung können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.*

Diese Aussagen können aber nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden. Sie beziehen sich ausschließlich auf das dargestellte Untersuchungsgebiet und gelten für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens.

10. Artenschutz, Umweltprüfungen und Umweltbericht

10.1 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Jahr 2021 vom Büro bhm aus Bruchsal eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt. Darauf aufbauend wurde 2026 der „Fachbeitrag Artenschutz“, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt. Die beiden Gutachten sind dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Vorprüfung zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das Habitatpotenzial folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen) untersucht:

- Höhere Pflanzen
- Säugetiere

- Vögel
- Amphibien
- Reptilien
- Fische und Rundmäuler
- Käfer
- Libellen
- Schmetterlinge
- Weichtiere

Als Ergebnis der Untersuchungen werden folgende Maßnahmen bzw. folgender zusätzlicher Untersuchungsumfang empfohlen:

Das Habitatpotenzial des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist eher gering. Einige Reptilien-, Fledermaus- und Vogelarten haben im Plangebiet jedoch Habitatpotenzial. Im Umfeld der Planung ist dieses als hoch einzustufen.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird empfohlen folgenden Maßnahmenkatalog und Untersuchungsumfang mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen:

- *Bauzeitenvorgabe von Anfang Oktober bis Ende Februar, um eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen während ihrer Brut- und Aktivitätszeit durch das Baugeschehen zu vermeiden*
- *Erhalt der Gehölzstrukturen im Plangebiet (abschirmenden Baumreihe und Einzelgehölze im Osten sowie Heckenstruktur im Norden des Plangebiets)*
- *Notwendige Gehölzrückschnitte ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar*
- *Vorgaben zu ausschließlich insekten- und fledermausfreundlicher, vom Wald abgewandter Beleuchtung der Zuwegung und Anlage*
- *Erhalt der Wallstruktur sowie Heckenstruktur im Norden sowie Abzäunen der potenziellen Habitate mittels Reptilienschutzzaun*
- *Ergänzender Untersuchungsumfang bei nicht Einhalten der o. g. Maßnahmen zu Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfern.*

Aufbauend auf der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Auf Grundlage von faunistischen Kartierungen wird ermittelt, ob im Wirkraum der Planung artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) vorkommen und von den bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens betroffen sind.
Grundlage für die Auswahl der zu erfassenden Artengruppen ist die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 29.09. 2021 (bhm, 2021).

Neben der Übersichtsbegehungen im Rahmen der ASVP sind faunistische und floristische Kartierungen im Zeitraum April - September 2025 folgender Arten/Artengruppen Grundlage für die Aussagen im Fachbeitrag Artenschutz durchgeführt worden:

- *Vögel*
- *Fledermäuse*
- *Reptilien*
- *Nachtkerzenschwärmer*

Auf Grundlage der faunistischen Erfassungen und der Wirkungsprognose wurden Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Das Vorhaben bzw. die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Notwendig sind Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und die Zauneidechse. Außerdem sind Maßnahmen für den Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) für die Zauneidechse notwendig.

Die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungslans übernommen. Die weiteren vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

10.2 Vorprüfungen zur Umwelt

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro bhm aus Bruchsal aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zu Natura 2000-Flächen eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Außerdem wurde eine allgemeine UVP-Vorprüfung vorgenommen. Die Vorprüfungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Natura 2000-Vorprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzungen und in deren Umfeld die Auswirkungen durch die Erweiterung der EA vernachlässigbar sind. Sollte es zu einer Änderung des Beleuchtungsregimes im Zuge der Neubebauung kommen, ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept umzusetzen (fledermaus- und insektenfreundlich).

Die allgemeine UVP-Vorprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

10.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht, der vom Büro bhm aus Bruchsal erstellt wurde, ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst:

Zur Bestandsanalyse und –bewertung wurden die Sachdaten der Landesfachämter ausgewertet sowie Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen und verschiedener Tiergruppen vorgenommen. Reptilien, Vögel, Fledermäuse und der Nachtkerzenschwärmer wurden dabei vertieft untersucht.

Wesentliche Wirkungen durch die Planung sind auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden/Fläche zu erwarten. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

Trotz Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleibt für die Schutzgüter Biotoptypen und Boden ein rechnerisches Gesamtdefizit von 161.549 Ökopunkten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise über die artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die Zauneidechse sowie ergänzend außerhalb des Geltungsbereichs über die Ökokontomaßnahme 215.02.002.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist durch ein Monitoring zu begleiten, welches die Funktionsfähigkeit der Maßnahme überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Vorsorgemaßnahmen werden planungsrechtlich im Bebauungsplan oder vertraglich gesichert.

Mit der Berücksichtigung des Maßnahmen- und Monitoringkonzeptes entstehen bzw. verbleiben durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

Mitigationsmaßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen Gebäudevolumen mit einem guten A/V-Verhältnis (Verhältnis von Gebäudeaußenfläche zu Gebäudevolumen) und damit die Voraussetzung für eine energieeffiziente Bauweise.

Die festsetzten Dachformen (Flachdach) ermöglichen eine optimale Ausrichtung von Solarmodulen.

Es wird angestrebt, die Bebauung als energieeffiziente Gebäude gemäß EuKK[4] als Effizienzhaus 40 (EH40) mit Photovoltaik-Anlage auf Flachdach auszuführen. Die Gebäude sollen in Holzbauweise und soweit möglich mit vorgefertigten Raummodulen realisiert werden.

Der Typ der Heizung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

[4] EuKK steht für ein Energie- und Klimaschutzkonzept. In Baden-Württemberg sind diese Konzepte maßgeblich für Hochschulen und Landesliegenschaften, um den Gebäudebestand bis 2030 treibhausgasneutral zu organisieren.

Klimaanpassungsmaßnahmen
Durch die Begrünung der Dachflächen und die Pflicht zur Begrünung der nicht überbaubaren Bereich wird einer zu starken Überhitzung der Einrichtung vorgebeugt.

Anfallende Niederschläge werden auf dezentralen Versickerungsflächen vor Ort über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt, die geplante Dachbegrünung verzögert den Wasserabfluss.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen insbesondere die Möglichkeit zur geplanten Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung (EA) ermöglichen.

Entsprechend wird im Plangebiet in Abstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet Wohnheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- die für den Betrieb einer Erstaufnahmeeinichtung für Flüchtlinge im Sinne des § 1 (2) FlüAG notwendigen baulichen Anlagen (z.B. eine Erstaufnahmeeinichtung mit den zugehörigen Wohngebäuden, Gemeinschaftsgebäuden, Einrichtungen für die Jugendbetreuung, Ankunft und Verwaltung)
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- die zugehörigen Stellplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe BZH sowie die die maximale Gebäudehöhe GH gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Grundflächenzahl
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ von 0,5 liegt im Rahmen des von der BauNVO vorgegebenen Rahmens für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, berücksichtigt die in den Bebauungskonzepten für die EA entwickelte Gebäudestruktur und lässt darüber hinaus noch ausreichend Spielraum für die auf dem Bebauungsplan aufbauende Planung des Generalplaners zur Umsetzung der Einrichtung. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist außerdem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

Höhenentwicklung der Gebäude
Bei der geplanten EA sollen insbesondere für die Wohngebäude standardisierte Baukörper verwendet werden, die für diesen Typus der EA üblich sind. Diese sind als viergeschossige Gebäude konzipiert. Die Gemeinschaftsgebäude sind in den Bebauungskonzepten als zwei- bis dreigeschossige Baukörper entwickelt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m ermöglicht die Umsetzung der standardisierten viergeschossigen Wohngebäude und der Gemeinschaftsgebäude, deren Geschosshöhe zum Teil höher als die der Wohngebäude ist. Da der Standort der Gebäude erst endgültig durch den Generalplaner festgelegt wird, wird diese Höhe für das gesamte Baufenster festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist als das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Flachdach-Attika / dem höchsten Punkt der Dachhaut definiert.

Um die optimale Ausrichtung von Solaranlagen und sonstigen notwendigen technischen Anlagen im Bereich der Dachflächen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe GH durch technische Anlagen (z.B. Solarmodule, Klimaanlagen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 3 m überschritten werden darf.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull angegeben und orientiert sich an der Höhe der erschließenden Straße „Am Schröcker Weg“ im Bereich des Plangebiets.

12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Flächen
Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Da die Stellung der Gebäude final erst durch den Generalplaner festgelegt wird, wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Die Baugrenzen berücksichtigen den erforderlichen Waldabstand von 30 m, die Freihaltezone von 20 m entlang der Landesstraße L559 und die Gebäudestellungen der im Vorfeld erstellten Bebauungskonzepte für die Anlage.

Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, innerhalb der überbaubaren Flächen gibt es keine Beschränkung der Gebäudelänge.

Die Festsetzung dieser abweichenden Bauweise wird in erster Linie aus Gründen des Schallschutzes gewählt. Wie aus dem Schallgutachten hervorgeht, ist das Plangebiet durch den Verkehrslärm der L559 und der B36 stark belastet. Daran kann auch der bestehende Erdwall im Süden und Westen des Plangebiets nichts Wesentliches ändern. Eine Erhöhung des Walls durch eine Schallschutzwand im städtebaulich vertretbarem Umfang wäre auch nicht ausreichend wirksam und ist außerdem aus artenschutzrechtlichen Gründen problematisch.

Insbesondere für die Schaffung von lärmberuhigten Aufenthaltsbereichen im Freiraum ist deshalb eine Gruppierung von Gebäuden in Verbindung mit transparenten Lärmschutzwänden entlang der Süd- und Westseite des Areals aus schalltechnischer Sicht die effektivste Methode. Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht dies. Durch den Erdwall an der Süd- und Westseite des Areals und das

bestehende Feldgehölz entlang der L559 und der Auffahrt zur B36 hat das Areal trotzdem eine ausreichende Einbindung in den Landschaftsraum.

Auf Festsetzungen zur Stellung der Gebäude wird aufgrund der gewählten Dachform (Flachdach) verzichtet. Außerdem werden die Gebäudestellungen erst final durch den Generalplaner festgelegt.

12.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen
Auf Festsetzungen zu Nebenanlagen wird verzichtet. Aufgrund des bestehenden Erdwalls an der L559 und der Westseite des Plangebiets haben diese auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Anlage keinen wesentlichen Einfluss. Sie können deshalb innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche in Anwendung von § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Plangebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Vorgesehen an Nebenanlagen sind bei der geplanten Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung unter anderem eine Technikzentrale / Trafostation, ein Pförtnerhäuschen, Stellplätze für Fahrräder für Bewohner und Personal, Aufstellflächen für Abfallbehälter, Abstellflächen sowie Spiel- und Sportflächen für Kinder und Erwachsene.

Stellplätze
Im Rahmen der Umsetzung der EA sind ca. 15 Stellplätze für Personal und zwei Stellplätze / Carports für die Polizei vorgesehen. Diese wurden bei den Bebauungskonzepten im östlichen Teil der Anlage im Bereich der Zufahrt bzw. im Bereich des Waldabstandes untergebracht. Tiefgaragen sind nicht geplant.

Die genaue Anordnung der Stellplätze erfolgt erst durch den Generalplaner. Insofern werden in den Festsetzungen keine Einschränkungen hinsichtlich der Lage der Stellplätze vorgenommen. Stellplätze können im Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

12.5 Private Grünflächen
Im zeichnerischen Teil werden zwei private Grünflächen festgelegt, zum einen die Fläche des bestehenden Erdwalls im Süden des Plangebiets, der aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten werden soll, zum anderen der nördliche Teil des Plangebiets, der sich im Bereich einer Grünzäsur des Regionalplans befindet und deshalb als Grünfläche im Bebauungsplan gesichert wird.

Für die Pflege und die interne Vernetzung wird in beiden Grünflächen das Anlegen von Wegen zugelassen. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird außerdem die Anlage von Entwässerungsmulden zugelassen. In der nördlich gelegenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport wird zusätzlich

auch das Anlegen von Sportplätzen erlaubt. Hier sollen insbesondere zwei Bolzplätze entstehen, die ebenfalls Teil des Raumprogramms der EA sind.

12.6 Verkehrsflächen

Die bestehende Straße „Am Schröcker Weg“ wird im zeichnerischen Teil private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die notwendigen Flächen für die geplanten Wendeschleife für Reisebusse und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird ebenfalls als private Verkehrsfläche gesichert.

Für die zweite Zufahrt im Nordwesten des Plangebiets zur Sondergebietsfläche wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese liegt zukünftig innerhalb des eingefriedeten Bereichs der EA.

12.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Umweltbericht entwickelten Vorschläge für flächenbezogene Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (Erhalt des bestehenden Erdwalls, CEF-Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse im Bereich des Plangebiets) wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die sonstigen Vorschläge zum Artenschutz wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und werden planungsrechtlich gesichert.

12.8 Bepflanzung

Die im Umweltbericht entwickelten Vorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen. Diese betreffen die Dachbegrünung und die Verwendung von heimischen Gehölzen.

12.9 Immissionsschutz

Die im schalltechnischen Gutachten entwickelten Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

12.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die 20 m tiefe Anbauverbotszonen entlang der L559 und der B36 wurden im zeichnerischen Teil entsprechend der Anregung der zuständigen Behörde aus der frühzeitigen Beteiligung als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachneigung

Als zulässige Dachform werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° bis 5° Dachneigung zugelassen, für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Die festgesetzten Dachformen befinden sich bereits im Bestand wieder. Die durchgängige Dachform sichert ein kohärentes städtebauliches Gesamtbild der Einrichtung. Sie ermöglicht außerdem eine Dachbegrünung und eine optimale Ausrichtung von Photovoltaikanlagen und ermöglicht die Umsetzung der geplanten typisierten Baukörper.

13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen, werden aufgrund der geplanten Nutzung aber nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Begrenzung möglicher negativer Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig, was der geplanten Nutzung aber angemessen ist.

13.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) oder notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

13.4 Einfriedungen

Auf Festsetzungen zu Einfriedungen wird verzichtet, da sich diese nach den üblichen Standards für die geplante Nutzung als EA richten können müssen.