

Fertigung:.....

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Leimenfeld II.A5" und
 - zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Leimenfeld II.A5"
- der Gemeinde Ringsheim (Ortenaukreis)

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich zur Offenlage ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leimenfeld II.A5" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In einem zusammenhängenden Areal sollen Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park bzw. Rulantica, Zweckverband Tourismus-Dienstleistungen-Freizeit Ringsheim/Rust (ZVT-Gebiet) sowie ein Boardinghouse für Künstler, Techniker, Arbeiter und temporäre Mitarbeiter geschaffen werden. Mit der Umstrukturierung von Themenbereichen sowie dem Bau einer zusätzlichen Gastronomie und einem Gästehaus im Bereich des Camp-Resort erhöht sich die Anzahl der Mitarbeiter des Europa-Parks. Die bereits vorhandenen Mitarbeiterwohnungen werden bereits von den Mitarbeitern des Europa-Parks genutzt, und sind nicht ausreichend. Derzeit sind einige Mitarbeiter in Containern auf dem Parkplatz "Rulantica" temporär untergebracht. Es besteht daher ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, der mit dem Baugebiet "Leimenfeld II.A5" gedeckt werden soll. Die Mitarbeiter können den Shuttlebus vom Bahnhof Ringsheim/Europa-Park zu Rulantica und dem Europa-Park nutzen, so dass zusätzlicher PKW-Verkehr vermieden wird.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Westen der Gemeinde Ringsheim insgesamt sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan südlicher Oberrhein

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) handelt es sich um landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1.

Der westliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs.



Der Verband Region Südlicher Oberrhein hat bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim der Ausweisung eines ca. 50 m breiten Geländestreifens westlich der Herbolzheimer Straße als gewerbliche Baufläche zugestimmt.

Die durch den Bebauungsplan "Leimenfeld II.A5" darüber hinaus überplante Fläche wird als Grünfläche ausgewiesen.

Eine weitergehende Siedlungsentwicklung nach Westen ist aufgrund des Regionalen Grünzugs nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leimenfeld II.A5" ist in der rechts-wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim größtenteils als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Westen beinhaltet der Geltungsbereich einen Streifen Landwirtschaftsfläche.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (das Verfahren galt bisher nur für eine Fläche in Ettenheim und ist bereits eingeleitet), erfolgt die Umwandlung der Fläche in eine Sonderbaufläche "Mitarbeiterwohnen ZVT/Europa-Park" bzw. Grünfläche. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt.

Für die südlich angrenzende gewerbliche Baufläche besteht inzwischen der rechtskräftige BPlan "Gewerbegebiet Leimenfeld 3.0A5", der eine ausschließlich gewerbliche Nutzung vorsieht, Hotels sind hier ausgeschlossen.

3 Verfahren

Der in einem zweistufigen Verfahren durchgeführte Bebauungsplan wird als qualifizierter B-Plan aufgestellt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 1,14 ha, liegt am westlichen Ortsrand von Ringsheim und wird im Osten künftig durch die "Herbolzheimer Straße" begrenzt. Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Leimenfeld II.A5" überlagert im Osten im Bereich der Herbolzheimer Straße mit einer Fläche von ca.0,16 ha den rechtskräftigen Bebauungsplan "Leimenfeld II". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Leimenfeld II.A5" wird dieser überlagernde Bereich geändert.

Im Süden befindet sich in einem Abstand von ca. 32 m der Geltungsbereich des rechtskräftigen "Gewerbegebiet Leimenfeld 3.0A5". Im Norden und im Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erfordernis / Bedarf

Das Europa-Park Erlebnis Resort ist mit 5.250 Vollzeitmitarbeitenden (Vollzeit-äquivalent) einer der größten Arbeitgeber in der Region südlicher Oberrhein und leistet damit einen Beitrag zu einer Arbeitslosenquote von nur 4,0 % (Stand April 2025) im Ortenaukreis, während in Deutschland diese im Vergleich 6,3 % beträgt.

Die Anzahl der Mitarbeiter des Europa-Parks erhöht sich stetig durch Umstrukturierung von Themenbereichen, Schaffung neuer Attraktionen, u. a. auch dem Bau eines neuen Gästehauses mit 120 Zimmern im Bereich des "Silver Lake City" Resort.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt das Europa-Park Erlebnis Resort über ca. 1.500 Betten für die Mitarbeitenden und ist dabei, diese Anzahl langfristig zu sichern und auszubauen, um den Betrieb des Resorts vollumfänglich und in der notwendigen Qualität gewährleisten zu können. Der Europa-Park beschäftigt Mitarbeitende aus mehr als 100 Nationen und hat entscheidende Schritte zur gelungenen Integration von Fachkräften und Arbeitskräften auf den Weg gebracht.

Da national und regionale Arbeits- und Fachkräfte ebenso wie internationale Arbeits- und Fachkräfte hier in der Region einen extrem angespannten Mietmarkt vorfinden, ist es für den Europa-Park unerlässlich in weitere Mitarbeiterwohnungen zu investieren.

Ein zentraler Baustein der Unternehmensphilosophie des Europa-Parks ist es, den Mitarbeitern in der Nähe des Arbeitsplatzes ein Zuhause zu bieten. So wurden über die Jahre an vielen Standorten in Rust und zuletzt auch am Bahnhof in Ringsheim Mitarbeiterwohnungen geschaffen.

Vorbild für den geplanten Campus "Rulantica Living" in Ringsheim ist dabei der Campus "Gemeinschaft leben" in Rust mit ca. 130 Wohnungen für ca. 280 Mitarbeiter, dessen Konzept sich bewährt hat.

Aufgrund von verschiedenen Faktoren wie zum Beispiel die Erweiterung der Gästelodge im "Silver Lake City" Resort, dem Wegfall von bestehenden Betten und dem Mitarbeitenden Wachstum in den nächsten Jahren ist nach Aussage des Europa-Parks für die Jahre 2026 und 2027 von einem Mehrbedarf von 400 Betten/Wohnungen in den nächsten zwei Jahren auszugehen.

Mit der Ausweisung des Campus "Rulantica living" wird diesem Bedarf Rechnung getragen, die Entwicklung des Europa-Parks gestärkt und zeitnah eine Lösung für die temporäre Unterbringung von Mitarbeitern in Containern auf dem Parkplatz von Rulantica erzielt.

5.2 Standort / angrenzende Nutzung

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets westlich der Herbolzheimer Straße wurde ein Standort in einem Umfeld gewählt, in dem bereits überwiegend Hotels und Ferienwohnungen angesiedelt sind und somit von einer touristischen Prägung gesprochen werden kann. Auch wenn das Mitarbeiterwohnen als Dauerwohnen einzustufen ist, unterscheidet sich die geplante Bebauung aufgrund des Raumprogramms der Gebäude vom klassischen Mietwohnungsbau.

Des Weiteren scheidet ein Standort im Wohngebiet der Ortslage bzw. einem klassischen Wohngebiet schon aufgrund der Größenordnung des Vorhabens mit 1-Zimmer-Wohnungen für ca. 300 Mitarbeiter aus städtebaulicher Sicht aus. (Im Vergleich dazu sind im Bereich Bahnhof nur ca. 99 Wohnungen realisiert.)

Hinsichtlich der Frequentierung, der Nutzung und aus lärmschutztechnischer Sicht sind mit dem geplanten Vorhaben Parallelen zur umgebenden Nutzung mit Hotels und Ferienwohnungen zu finden. Insofern erscheint der Standort für die geplante Nutzung geeignet.

Ein großer Standortvorteil ist auch die verkehrliche Anbindung. Vor dem Campus befindet sich eine Bushaltestelle der Buslinie Richtung Rust bzw. Rulantica. Auch für Radfahrer ist die geringe Entfernung zum Arbeitsplatz von Vorteil.

5.3 Plankonzept

Geplant sind sechs Baukörper, die in zwei Reihen versetzt angeordnet sind. Damit ergeben sich abgeschirmte Freiflächen im Innern für die Bewohner. Für die Mitarbeiterwohnungen sind fünf Gebäude vorgesehen, in denen die Mitarbeiter in Einer-, Zweier- und Viererwohngemeinschaften mit gemeinsamer Küche untergebracht sind. Des Weiteren verfügt jedes Gebäude über einen gemeinsamen Aufenthaltsraum im obersten Geschoss.

Im südöstlichen Bereich ist ein Boardinghouse geplant. Hier sollen u. a. Künstler für die Sendung "Immer wieder sonntags" sowie temporäre Mitarbeiter, Austauschmitarbeiter, Ingenieure, Techniker u. ä. untergebracht werden.

Mit der Umsetzung dieser Planung, soll ein Mitarbeitercampus analog des Campus "Rulantica living" in Rust entstehen, der sich in seiner Konzeption in den letzten Jahren für den Europa-Park bewährt hat.

Der Standort liegt im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV in Ringsheim günstig. Des Weiteren ist mit dem Angebot in Ringsheim auch die Nahversorgung der Mitarbeiter in ihrer Freizeit gewährleistet.



Städtebauliches Konzept im Entwurf / AP+M Architekten

5.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Mitarbeiterwohnen ZVT / Europa-Park" ausgewiesen. Zulässig sind innerhalb des Sondergebietes Wohnungen für Mitarbeiter und ein Boardinghouse für Künstler, u. a. für die Sendung "Immer wieder sonntags," sowie temporäre Mitarbeiter / Ingenieure und Techniker.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand ergeben.

5.5.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Für die NZ 1 wird eine Bebauung mit mind. 3 Vollgeschossen und maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das 4. Geschoss als zurückgesetztes Attikageschoss zu realisieren ist.

Im südöstlichen Bereich (NZ 2) wird für das geplante Boardinghouse eine Bebauung mit mind. 4 Vollgeschossen und maximal 5 Vollgeschossen festgesetzt.

Die max. Geschosshöhe orientiert sich dabei am östlich gelegenen Baugebiet "Leimenfeld II".

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der verdichtenden Planung und wird mit 0,8 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze durch Flächen für Garagen/Tiefgaragen mit Zufahrten überschritten werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ durch die Ausweisung von Pkw- und Fahrradstellplätzen / Tiefgarage mit Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten.

Um die Freiflächen entsprechend von den Bewohnern nutzen zu können, müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Tiefgarage überdeckelt und intensiv begrünt wird, so dass dieser Bereich wie Erdreich zu betrachten ist und ein Teil der Tiefgarage mit einem Aufbau von 0,40 m mit einem Abflussbeiwert von $\Psi = 0$ vorgesehen ist. Weiterhin sind aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen nachzuweisen. Dies führt in der Summe zu einer erhöhten Versiegelung auf dem Grundstück und erfordert eine abweichende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die max. Geschossflächenzahl wurde entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO für Sonstige Sondergebiete festgesetzt und ermöglicht die Realisierung der vorliegenden Planung.

Um eine gewisse Verdichtung zu gewährleisten wird abweichend eine mind. GFZ von 1,6 festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Tiefgarage nicht auf die GFZ angerechnet werden muss.

5.5.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Obergrenze mit 14,50 m für die NZ 1 bzw. 17,50 m für die NZ 2 für die Gebäudehöhe beschränkt, wobei die OK Gebäudehöhe gleichzusetzen ist mit dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

Um eine gewisse Verdichtung zu gewährleisten wird neben der max. Gebäudehöhe für beide Nutzungszonen auch eine mind. Gebäudehöhe festgesetzt.

5.6 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da die einzelnen Baukörper eine Baukörperlänge von 50 m nicht überschreiten.

5.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung von Süden im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges, der bis zur Zufahrt der Tiefgarage als öffentliche Straße ausgewiesen wird, nördlich des geplanten Gewerbegebietes "Leimenfeld 3.0A5". Von da aus erfolgt eine direkte Zufahrt zu der Tiefgarage.

Mit dem Shuttlebus vom Bahnhof Ringsheim/Europa-Park und einer Bushaltestelle an der Herbolzheimer Straße, ist eine Anbindung an die Gemeinde Rust und den Europa-Park/Rulantica mit dem ÖPNV gewährleistet.

5.8 Landwirtschaftliche Flächen / Inanspruchnahme, Zerschneidung und Immissionsschutz

Mit der Überplanung werden nach Aussage der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) landwirtschaftliche Flächen der Stufe Vorrangflur in Anspruch genommen.

Die Fläche wurde bereits i. R. d. 4. Änderung des FNPs der VVG Ettenheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der 5. Änderung des FNPs bzw. der Aufstellung des vorliegenden B-Plans soll eine Umwandlung in ein Sondergebiet erfolgen.

Die Herbolzheimer Straße ist in diesem Bereich nur an der östlichen Seite bebaut. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erscheint es naheliegend, auch an der Westseite eine Baufläche auszuweisen, um eine einseitige Erschließung zu vermeiden.

Des Weiteren ist hier beabsichtigt, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeiter des Europa-Parks zu schaffen.

In der Abwägung sind daher die Planungsziele höher zu gewichten als die Belange der Landwirtschaft.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches, der zur Zerschneidung einer größeren Bewirtschaftungseinheit führt, ergibt sich aus den raumordnerischen Vorgaben (regionaler Grünzug). Diese sind im vorliegenden Fall gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen höher zu gewichten.

Im Westen sowie im Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen wird durch die private Grünfläche, die der Versickerung und Eingrünung dient, ein entsprechender Abstand **hinsichtlich einer möglichen Spritzmittelabdrift eingehalten**.

Ein Wirtschaftsweg im Norden sowie der herzustellende Pflanzstreifen garantieren, dass entsprechende Abstände eingehalten werden.

Durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges zur Straße für die TG-Einfahrt werden auch im Süden die entsprechenden Abstände eingehalten.

6 Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch *die Bauingenieure* wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht. Dabei wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Ringsheim in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet. Die maßgeblichen Lärmquellen, die auf das Neubaugebiet einwirken, der Verkehrslärm der A5-Anschlussstelle Rust (westlich) sowie der Gewerbelärm des östlich angrenzenden Gewerbegebiets werden betrachtet. Hinzukommende Quellen wie weitere Straßen, die Bahntrasse 4000 sowie die angrenzenden Sportstätten des örtlichen Tennisclubs und des Schützenvereins fließen ebenfalls in die Bewertung ein.

Die Geräuschimmissionen des Verkehrslärms entstehen hierbei hauptsächlich durch die Eisenbahn sowie durch den Straßenverkehr auf der A5.

Im Rahmen dieses Gutachtens sollen daher die Geräuscheinwirkungen aus Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und Vorgaben für erforderliche Schallschutzmaßnahmen unterbreitet werden. Zudem ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu ermitteln.

Weiterhin sollen in dieser Untersuchung die Schallemissionen durch die Nutzung der geplanten Gebäude mit der zugehörigen Tiefgarage in die Nachbarschaft („Gewerbelärm“) beurteilt werden.

Sondergebiete kommen in der Aufzählung in Abschnitt 6.1 der TA Lärm nicht vor und bedürfen daher einer vergleichenden Einschätzung.

Hinsichtlich des Gebietscharakters nach TA Lärm wird aus sachverständigen Sicht das zu betrachtete Gebiet als Mischgebiet einzuordnen sein, da eine Wohnnutzung in der Gemengelage mit Gewerbegebieten geplant ist. Weitere Einschränkungen/Definitionen der Nutzung, bspw. durch die BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

In der Konsequenz wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugrunde gelegt.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wird der prognostizierte Verkehr für Straßen und Schienen als Gesamtverkehrslärm in Anlage 3 berechnet und dargestellt. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei Bauprojekten anzustreben. Für Mischgebiete betragen sie tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). In der Bauleitplanung können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Der Gesamtlärmpegel des Verkehrs überschreitet tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 5 dB. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden tags um 1 dB überschritten.

Der Prognose-Beurteilungspegel überschreitet die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete nachts um bis zu 4 dB. Damit werden auch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 nachts um bis zu 8 dB überschritten.

Die Schallimmissionen des Verkehrs wurden auch hinsichtlich der vorgesehenen Außenwohnbereiche im Planungsentwurf untersucht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden tags an fast allen betrachteten Immissionsorten in den Außenwohnbereichen um 1 bis 6 dB überschritten.

Die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV für Mischgebiete werden tags an den an Häusern 1-4 betrachteten Immissionsorten in Außenwohnbereichen überschritten. Die vollständigen Ergebnisse aller Immissionsorte sind der Karte 3-13 zu entnehmen.

In den, in Anlage 3-14 grün dargestellten Bereichen sind Außenwohnbereiche ohne weitere Schutzmaßnahmen ausführbar. In den rot dargestellten Bereichen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Um in diesen Bereichen Außenwohnbereiche zu ermöglichen sind Maßnahmen, wie in Abschnitt 3.6.1 beschrieben, erforderlich

Die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei Bauprojekten anzustreben. Für Mischgebiete betragen sie tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). In der Bauleitplanung können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Hier liegen die Grenzwerte um 4 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005. Bei Überschreitung dieser Grenzwerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen vorzusehen.

In der Nähe des Plangebietes, parallel zur A5, wird ein viertes Gleis durch die Deutsche Bahn AG geplant. Da sich dieses Vorhaben noch in der Vorplanungsphase befindet, wurde es inklusive eventueller Lärmschutzmaßnahmen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Gewerbelärmimmissionen

An den Immissionsorten der Häuser 1 - 5 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete unterschritten bzw. eingehalten.

An Haus 6 sind Überschreitungen von maximal 0,6 dB(A) prognostiziert. Diese Überschreitungen beschränken sich jedoch auf einen kleinen Fassadenabschnitt im 2. Obergeschoss auf einer Länge von ca. 6 m. In diesem Bereich dürfen keine offenbaren Fenster vorgesehen werden.

Die Maximalpegel werden für den Beurteilungszeitraum nachts, da dieser als maßgeblich zu betrachten ist, überprüft. Hinsichtlich der Maximalpegel ist eine Überlagerung, bzw. das gleichzeitige Auftreten mehrerer kurzzeitiger Geräuschspitzen nicht zu erwarten. Maßgeblich ist damit der Zeitraum, mit der höheren Differenz zwischen den zu erwartenden Geräuschspitzen und zulässigem Maximalpegel.

An den Immissionsorten der Häuser 1 - 5 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete unterschritten bzw. eingehalten.

An Haus 2 sind Überschreitungen von maximal 2 dB(A) prognostiziert. Diese Überschreitungen beschränken sich jedoch auf einen kleinen Fassadenabschnitt im 1. und 2. Obergeschoss auf einer Länge von jeweils ca. 6 m. In diesem Bereich dürfen keine offenbaren Fenster vorgesehen werden. Eine Ausweisung des Plangrundstückes als Mischgebiet, ist aus schallschutztechnischer Sicht bzgl. Gewerbelärmimmissionen möglich.

Sportlärmimmissionen

Die Beurteilungspegel nachts wurden nicht berechnet, da innerhalb dieses Zeitbereichs keine Lärmemissionen durch die Sportanlagen erfolgen.

Eine Ausweisung des Plangrundstückes als Mischgebiet, ist aus schallschutztechnischer Sicht hinsichtlich der Sportlärmimmissionen möglich.

Außenlärmpegel

An allen Immissionsorten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete inklusive dem Vorhaltemaß von 6 dB(A) unterschritten.

In Anlage 8, Karten 3-4 werden die Maximalpegel der Gewerbelärmimmissionen in Form von Gebäude und Rasterlärmkarten tags dargestellt.

An allen Immissionsorten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten. Die Maximalpegelkriterien werden eingehalten.

Der Betrieb der geplanten Gebäude ist aus schallschutztechnischer Sicht möglich.

Empfohlene Maßnahmen, die im B-Plan festgesetzt sind

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist – in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Karten Anlage 6) – einzuhalten. Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Aufgrund der Grenzwertüberschreitung in der Nacht und damit ein ungestörter Schlaf bei geschlossenen Fenstern möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen und im Nachweis des äußeren Schallschutzes zu berücksichtigen.

Eine Möglichkeit um die Dachterrassen und Balkone als Außenwohnbereiche nutzbar zu machen, ist eine massive bzw. luftdicht geschlossene Brüstung als abschirmende Maßnahme in Verbindung mit einer lärmindernden Fassadengestaltung. Die Brüstungshöhe beträgt hierfür mindestens 0,80 m bei Balkonen und 1,20 m bei den Dachterrassen. Die Ausführung der lärmindernden Fassadengestaltung (Erdgeschoss – Dachgeschoss) erfordert ein Schallabsorptionsgrad von $\geq 0,40$, bzw. einen Reflexionsverlust von $\geq 2,0$ dB. Alternative Maßnahmen sind individuell zu prüfen.

Die Schaffung von Unterkünften mit akustisch günstiger Grundrissorientierung ist aufgrund der geplanten hauptsächlichlichen Errichtung von Ein-Zimmer-Appartements im Gebäude nicht möglich.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Eine detaillierte Darlegung der Lärmsituation sowie die entsprechenden Berechnungen sind dem Bebauungsplan beigefügtem Lärmgutachten zu entnehmen.

7 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt und somit eine Umweltprüfung durchgeführt.

Für den Bebauungsplan „Leimenfeld II.A5“ liegt ein Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, in der Fassung vom 24.02.2025 vor. In dem Umweltbericht wurden die umweltrelevanten Belange dargestellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Es liegen für den Vorhabensbereich keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebiets bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Das Büro EPE - Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg wurde mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt, in der geprüft wurde, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) vom 03.12.2024** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme sich keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten (Vögel und Fledermäuse) ergibt.

Die im Gutachten aufgeführte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zur Baufeldräumung wurde in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Darüber hinaus wurde, da das Planungsgebiet am Ortsrand liegt eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen aufgenommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt. In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Leimenfeld II.A5" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Innerhalb des Bebauungsplans werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich dabei auch um Gestaltungsmaßnahmen, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich.

Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	75.664 Ökopunkte
• ein Ausgleichsplus für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	3.924 Ökopunkte
Gesamt	71.740 Ökopunkte

Ein entsprechender Ausgleich wird durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ringsheim erbracht.

Nachfolgende Maßnahme wird z. T. zugeordnet:

- Ökokontomaßnahme EAK Mittelwald 2, Abteilung 1/2
Entwicklung eines Eichen-Mittelwaldes in einem Teil des "Niederwald Ringsheim" zwischen A5 und Rust mit einem Gesamtaufwertungspotential von 883.012 ÖP.
Zugeordnet wird ein Aufwertungspotential von **71.740 ÖP**.

Durch die Abbuchung von Ökopunkten erfolgt lt. Ökokontoverordnung ein ausreichender Ausgleich für das Schutzgut Boden.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen, der diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der Herbolzheimer Straße.

8.2 Entwässerung (Ing.-Büro Keller)

Eine technischen Machbarkeitsanalyse zur dezentralen Oberflächenversickerung kam zu folgendem Ergebnis:

Ausgehend von den aktuellen Regenspenden des KOSTRA-DWD 2020 und einem kf-Wert von 5×10^{-5} ergibt sich bei einer Versickerungsfläche von im Mittel 230 m^2 bei einem Bemessungsregen $T_N=5a$ ein Einstau von 25 cm.

Die geplante Versickerungsmulde soll im westlichen Grundstücksbereich des Flurstück Nr. 5379 zwischen geplanter Tiefgarage und Flurstücksgrenze an das benachbarte Flurstück Nr. 5381 errichtet werden.

Die Mulde wird mit einer Tiefe von mindestens 50 cm ausgebildet, sodass auch der gem. DIN 1986-100 geforderte 30-jährliche Überflutungsschutz sichergestellt werden kann.

8.3 Löschwasserversorgung

In der Herbolzheimer Straße liegt eine bestehende AD 125 Trinkwasserleitung. Südöstlich des Grundstücks befindet sich im Kreuzungsbereich auf Flst.-Nr. 5321/29 ein Löschwasserbrunnen mit einer maximalen Leistung von 96 m³/h. Um eine Trink- und Löschwasser Versorgung auf dem Grundstück sicherzustellen ist einer der vier bestehenden Trinkwasseranschlüsse von AD 50 auf AD 125 aufzudimensionieren. Es sind trockene Steigleitungen vorzusehen.

Die Maßnahmen sowie der zweite Rettungsweg und Feuerwehraufstellflächen sind mit dem Brandschutzsachverständigen abzustimmen.

Die Erfordernis einer Brandmeldeanlage ist zu prüfen.

8.4 Stromversorgung

Eine Stromversorgung erfolgt über die Herbolzheimer Straße. Ein Anschluss an das bestehende Stromnetz ist möglich. Ein Standort für eine erforderliche Trafostation steht noch nicht abschließend fest. Es wird auf die planungsrechtliche Festsetzung 5.1 verwiesen, nach der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb des Baufensters zulässig sind.

8.5 Gasleitung

Für eine bestehende Gashochdruckleitung im südlichen Bereich des Plangebiets wird zugunsten des Betreibers ein Leitungsrecht ausgewiesen.

9 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Da die Herbolzheimer Straße bereits Bestand ist, ist eine Auffüllung des Baugebietes nicht möglich.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,14 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,13 ha	=	11,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,02 ha	=	1,7 %
Private Grünfläche	ca.	0,24 ha	=	21,1 %
Sonstiges Sondergebiet - Nettobaufläche	ca.	0,75 ha	=	65,8 %

Freiburg, den 31.01.2025 LIF/SHN-hö
24.02.2025 SHN/FEU-hö
19.05.2025 SHN/FEU

Ringsheim, den

📄 116Beg05_Leimenfeld II.A5.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Weber, Bürgermeister