

Malte Schneider

Von: Reddmann, Anne (RPF) <Anne.Reddmann@rpf.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 29. April 2025 12:47
An: Malte Schneider
Cc: Ingo Jehle
Betreff: AW: EXTERN: TöB Beteiligung §4.1 BauGB "Leimenfeld II.A5", Gemeinde Ringsheim

Sehr geehrter Herr Schneider,

für die Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns ebenso wie für die gewährte Fristverlängerung.

Wir verweisen auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 31.03.2025, der wir uns anschließen. Darüber hinaus tragen wir keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Mit freundlichen Grüßen

Anne Reddmann



Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

Anne Reddmann

Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Bissierstraße 7
79114 Freiburg

Telefon: (+49) 761 208-4695
E-Mail: anne.reddmann@rpf.bwl.de
Internet: www.rp-freiburg.de

Das Regierungspräsidium in den sozialen Netzwerken:
[Facebook](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie [auf unserer Internetseite](#) oder postalisch auf Anfrage.

Von: Malte Schneider <m.schneider@planungsbaerofischer.de>

Gesendet: Mittwoch, 19. März 2025 10:10

An: Abteilung 2 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung2@rpf.bwl.de>; Abteilung 4 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung4@rpf.bwl.de>; Abteilung 5 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung5@rpf.bwl.de>; Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <abteilung9@rpf.bwl.de>; FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>; info@rvso.de; 'Bauleitplanung' <bauleitplanung@Ortenaukreis.de>; dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com; Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de; T-NL-SW-PTI-31@telekom.de; fr@hv-suedbaden.de; 'ND, ZentralePlanung, Vodafone' <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>; netzplanung_rhs@netze-bw.de; ToeB@badenovonetze.de; manfred.vogt@ettenheim.de; info@Inv-bw.de; info@nabu-ettenheim.de; inbox@bund-ettenheim.com; 'TOEB.BW' <TOEB.BW@bundesimmobilien.de>; BMA Rust (Poststelle) <info@rust.de>; BMA Kappel-Grafenhausen (Poststelle) <gemeinde@kappel-grafenhausen.de>; Markus.Schoor@ettenheim.de; BMA Herbolzheim (Poststelle) <info@stadt-herbolzheim.de>; BMA Ringsheim (Poststelle) <gemeinde@ringsheim.de>

Betreff: EXTERN: TöB Beteiligung §4.1 BauGB "Leimenfeld II.A5", Gemeinde Ringsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie die Unterlagen zum Bebauungsplan „Leimenfeld II.A5“ im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund der Daten Menge erhalten Sie einen Link zum Herunterladen der Dateien, bitte laden Sie die Dateien innerhalb der nächsten 7 Tage herunter.

<https://we.tl/t-br6YV7kDVP>

Alternativ besteht die Möglichkeit über die Gemeinde Website die Dateien herunterzuladen <https://ringsheim.de/startseite/bauen+ +wirtschaft/aktuelle+bebauungsplanverfahren.html> bitte beachten Sie, dass aufgrund leicht verschobener Zeitfenster die Daten erst ab dem 31.03.2025 abrufbar sein können.

Bei Rückfragen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Malte Schneider
BA Stadtplanung

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg
Tel: 0761/70342-19
Fax: 0761/70342-24
Mail: m.schneider@planungsbuerofischer.de
<http://www.planungsbuerofischer.de/>

per E-Mail

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg
info@planungsbuerofischer.de

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und
Bergbau**

Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name: Mirsada Gehring-Krso
Telefon: 0761 208-3047
E-Mail: Mirsada.Gehring-Krso@rpf.bwl.de
Geschäftszeichen: RPF9-4700-131/23/2
(bei Antwort bitte angeben)
Datum: 1601.04.2025

**Bebauungsplan "Leimenfeld II.A5" der Gemeinde Ringsheim;
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping**

Ihr Schreiben vom 19.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Hochflutlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die [Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten](#) verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

2.2. Hydrogeologie

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Das Plangebiet liegt in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von Kiesen und Sanden (Vorkommensnr. L 7712-21, Bearbeitungsstand 2011). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst ([LGRB-Kartenviewer](#)) visualisiert werden (Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“).

Die [Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie](#) können als [WMS-Dienst](#) registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten [07/2016](#) und [04/2018](#) verwiesen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Kostyra

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: [9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Planungsbüro Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg

Datum 21.03.2025
Name Mathias Nicke
Durchwahl 0761 208-3580
Aktenzeichen RPS83-1-255-21/91/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 Ortenaukreis, Ringsheim, Gmk. Ringsheim, BPL "Leimenfeld II.A5"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 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.

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu



Dienstgebäude Günterstalstraße 67 · 79100 Freiburg im Breisgau · Telefon 0761 208 3570 · Telefax 0711 904 45444

abteilung8@rps.bwl.de · <https://rp.baden-wuerttemberg.de> · www.service-bw.de

übernehmen.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Mathias Nicke

Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj).

Wir würden Sie diesbezüglich um eine Bereitstellung der Shapes im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 UTM 32N bitten sowie um möglichst korrekte Geometrien (keine Selbstüberschneidungen oder Überlappungen) im Geometrietyp Polygon oder Multipolygon.



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg i. Br.

per e-Mail

Amt für Landwirtschaft

Prinz-Eugen-Straße 2 – 77654 Offenburg

Servicezeiten Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Mo. - Do. 14:00 - 16:00 Uhr
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 19.03.2025
Unser Zeichen: 411 - 2511.2 Ringsheim - 031
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Magdalena Proske
Zimmer: 206
Telefon: 0781 805 7195
Telefax: 0781 805 7200
E-Mail: magdalena.proske@ortenaukreis.de
Datum: 30.04.2025

Bebauungsplan "Leimenfeld II.A5" der Gemeinde Ringsheim - Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Fischer,

der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 14.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leimenfeld .A5" beschlossen. In der Sitzung am 18.03.2025 hat der Gemeinderat über den Entwurf des Bebauungsplanes beraten und die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Dargelegte Planung

In einem zusammenhängenden Areal sollen Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park bzw. Rulantica (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 Tipidorfes 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.



Übergeordnete Planungen

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) handelt es sich um landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (alte Flurbilanz). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leimenfeld II.A5" ist in der rechtswirksamen 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 gilt 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.

Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,14 ha. Die überplante Fläche an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen beträgt ca. 0,9 ha welche als Ackerland genutzt werden.

Laut Digitaler Flurbilanz 2022/23 handelt es sich bei der Änderungsfläche des o.g. Bebauungsplans auf u.a. Flurstück-Nr. 5379 und 5380 (Gemarkung Ringsheim) um eine Vorrangflur der Wertstufe 1 (Flur OG 2892). Die Digitale Flurbilanz ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 LLG (*Landwirtschafts- und Landeskultugesetzes*) verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (*VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz*) vom 31.03.2022 definiert ist. Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf. Sie soll zukünftig alle 5 Jahre aktualisiert werden.

Die *Vorrangflur* umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb *zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten* sind. Fremdnutzungen *müssen* ausgeschlossen bleiben.

Wir bitten darum die Planunterlagen entsprechend der neuen digitalen Flurbilanz anzupassen und die alte Flurbilanz zu verwerfen. https://lel.landwirtschaft-bw.de/_Lde/Startseite/Unsere+Themen/Geofachdaten+Flurbilanz+2022.

Zerschneidung (Durchschneidung)

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den Flurstücksgrenzen, aber zerschneidet und verkleinert eine große Bewirtschaftungseinheit. Die Landwirtschaft ist auf die Erhaltung und Entwicklung wirtschaftlicher Flächenstrukturen angewiesen. Größere Einheiten bedeuten Wirtschaftlichkeit. Zerschneidungen, Restflächen oder ungünstig geformte Bewirtschaftungseinheiten führen zu geringerer oder gar keiner Wirtschaftlichkeit.

Immissionsschutz Ackerkulturen

Das Planungsgebiet wird im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Pflanzenschutz, ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

In den vorliegenden Planunterlagen und Lageplänen sind private und öffentliche Grünflächen, als auch Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen, was wir begrüßen.

Das Planungsbüro äußert sich wie folgt: 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 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.

Ausgleichsmaßnahmen

Planungen zu Kompensationsmaßnahmen liegen bereits vor. 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 73.666 ÖP. Durch die Abbuchung von Ökopunkten erfolgt lt. Ökokontoverordnung ein ausreichender Ausgleich für das Schutzgut Boden. Dies nehmen wir zur Kenntnis.

Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken in genanntem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Magdalena Proske



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**
Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: P2025014
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Herr Manz
Zimmer: 239 A
Telefon: 0781 805 1221
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de
Datum: 25.04.2025

Aufstellung Bebauungsplan „Leimenfeld II.A5“, Ringsheim Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.03.2025 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* BAURECHTSAMT

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 9517 1221

Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Berücksichtigung des § 3 Abs. 2 BauGB unter Beachtung des § 1 DVO GemO.

Dies gilt nicht, sobald die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Ettenheim wirksam ist. In dieser soll zur Offenlage die Fläche des Bebauungsplans "Leimenfeld II.A5" aufgenommen werden (s. hierzu auch Ziffer 2.2 der Begründung).

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Seite 1



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES1OFG
Volksbank eG
IBAN DE66 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE61OG1

Landratsamt Ortenaukreis
Badstraße 20 · 77652 Offenburg
Postfach 1960 · 77609 Offenburg
landratsamt@ortenaukreis.de | www.ortenaukreis.de
USt-IdNr. DE 14 25 81 768
Gläubiger-Identifikationsnummer DE04LRA00000095345

Telefon Zentrale +49 (0) 0781 805 - 0
Telefax Zentrale +49 (0) 0781 805 - 1211
Servicezeiten
Montag - Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Montag – Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr
Termine nur nach Vereinbarung

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Ziffer 2.1:

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die privaten Grünflächen nach § 19 Abs. 3 BauNVO nicht miteinbezogen werden. Sofern noch nicht geschehen, empfehlen wir zu prüfen, ob vor diesem Hintergrund die geplante GRZ von 0,8 ausreichend ist. Falls erforderlich, wäre nach § 17 BauNVO eine Überschreitung der Orientierungswerte mit entsprechender Begründung durchaus möglich.

Ziffer 2.3:

Die Rechtsgrundlage für diese Regelung findet sich in § 21 a Abs. 4 und nicht § 21 Abs. 4 BauNVO. Zusätzlich könnte die entsprechende Ziffer (hier Ziffer 3) ergänzt werden.

Ziffer 3:

Nach dem zeichnerischen Teil sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies wäre zu ergänzen.

Nach Ziffer 5 sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der privaten Grünfläche sind zu einem Großteil mit einem Leitungsrecht belegt. Es sollte noch festgesetzt werden, dass wenn Nebenanlagen dem Zweck des Leitungsrechts widersprechen, in diesem nicht zulässig sind.

Ziffer 6.2:

Festgesetzt wird eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB. Eine Festsetzung nach Nr. 15 verlangt die Festsetzung einer Grünfläche verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung. Je nach Zweckbestimmung der Grünfläche sind bauliche Anlagen und Wege in der Grünfläche nicht ausgeschlossen, wenn sie eine nur *untergeordnete Bedeutung* haben und nicht ihrerseits für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. Einer Festsetzung, dass Wege sich auf ein Minimum zu beschränken haben wäre dann entbehrlich. Allerdings ist darauf zu achten, dass, sofern in dem Teil der privaten Grünfläche, der nicht als Versickerungsmulde oder Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, die Zweckbestimmung der Grünfläche den Ausgleichsmaßnahmen nicht entgegensteht.

Da u. E. sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden sollen, sollte noch festgesetzt werden, dass Garagen die keine Tiefgaragen sind, im Baugebiet nicht zulässig sind.

Ziffer 9.6, zweiter Absatz:

Wir empfehlen hier einen Versickerungsfaktor vorzugeben.

Für das geplante Projekt sind im Bebauungsplan Maximalwerte (z. B. Vollgeschosse, Gebäudehöhen) vorgegeben. Um aus städtebaulicher Sicht die gewünschte Bebauung in ihrer Intensität einzufordern, sollten auch entsprechende Mindestwerte (Mindestanzahl von Vollgeschossen, Mindestgebäudehöhen, ...) festgesetzt werden.

örtliche Bauvorschriften:

Ziffer 2:

Durch Ziffer 5.3.1 der Begründung gehen wir davon aus, dass das Attikageschoss an allen Gebäudeseiten von der Gebäudeaußenwand zurückversetzt errichtet werden soll. Ziffer 2 gibt zwar vor, dass das Attikageschoss von allen Gebäudeseiten zurückversetzt angeordnet werden muss. Ein Maß ist hierbei nicht vorgegeben. Es wäre deshalb möglich an einer Gebäudeseite lediglich z. B. 50 cm von der Gebäudeseite abzurücken um an anderer Stelle ein größeres Abrücken zu ermöglichen, wenn die 85 % eingehalten sind. Sollte hier noch eine Präzisierung erforderlich sein (z. B. „von allen Gebäudeseiten gleich weit zurückversetzt“) wäre dies zu ergänzen.

Zeichnerischer Teil:

Sofern noch nicht erfolgt, empfehlen wir zu prüfen, ob in NZ 2 bei einer GRZ von 0,8 und 5 Vollgeschossen eine GFZ von 2,4 ausreichend ist. Gleiches gilt in NZ 1 bei GRZ 0,8 und 4 Vollgeschossen.

Begründung:

Ziffer 8:

Es sollte noch eine Aussage erfolgen, ob die Löschwasserversorgung gesichert ist.

*** VERMESSUNG UND FLURNEUORDNUNG**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Flüge

Telefonnummer: 0781 805 1870

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen nicht mit dem Liegenschaftskataster überein.

Wir empfehlen den weiteren Planungen, einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu Grunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung beziehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Frau Proske

Telefonnummer: 0781 805 7195

Die Stellungnahme wird nachgereicht bis 30.04.2025.

*** AMT FÜR WALDWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Frau Davi

Telefonnummer: 07834 988 3404

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

*** STRASSENVERKEHR UND ÖPNV**

Ansprechpartner/-in: Frau Regenold

Telefonnummer: 0781 805 1348

Die Erschließung soll 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 "Leimen-feld 3.0A5", erfolgen. 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.

Notwendige verkehrsrechtliche Maßnahmen zu Beschilderung und Markierung im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungen sind rechtzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht.

*** STRASSENBAUAMT**

Ansprechpartner/-in: Herr Kolks

Telefonnummer: 0781 805 9214

Die Belange des klassifizierten Straßennetzes sind von dem Vorhaben nicht berührt. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht geltend gemacht.

*** AMT FÜR GEWERBEAUFSICHT, IMMISSIONSSCHUTZ UND ABFALLRECHT**

Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer

Telefonnummer: 0781 805 9821

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.

*** AMT FÜR UMWELTSCHUTZ**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Artenschutz

Im Fachbeitrag Artenschutz des Büros *EPE* vom 03.13.2024 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Im Geltungsbereich selbst konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Im weiteren Umfeld wurden jedoch u.a. Mauereidechsen sowie Haussperling und Feldlerche festgestellt.

Die in Kapitel 4.3 und 5.3 des Fachbeitrags genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zum Schutz der Vogelarten und der Mauereidechse durchzuführen.

Darüber hinaus wird empfohlen den Geltungsbereich in südliche Richtung – also in Richtung der bekannten Mauereidechsenvorkommen – mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Dies verhindert das Einwandern von Tieren während der Bauphase.

Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.

Im weiteren Untersuchungsgebiet – außerhalb des Geltungsbereichs – wurde ein Brutnachweis der Feldlerche erbracht. Diese Art meidet Kulissenwirkungen wie Gehölze und Gebäude in einem Umkreis von bis zu 150 m. Der nächst gelegene Brutnachweis liegt ca. 120 m vom Rand des Geltungsbereichs entfernt. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgegeben wird. Da der Lebensraum zwischen Gewerbegebiet und A5 immer kleiner wird, ist die Umsetzung der Vorsorgemaßnahme VoM1 (vgl. Bebauungsplan „Leimenfeld 3.0A5“) - aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert.

Betrachtet man die kumulierende Wirkung beider Bebauungspläne haben diese das Potential die lokale Population der Feldlerche in diesem Bereich erheblich zu beeinträchtigen. Daher wird

empfohlen das im Rahmen des B-Plans „Leimenfeld 3.0A5“ vorgeschlagene Monitoring durchzuführen, so dass ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Nachsteuerung ergriffen werden können.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die im Umweltbericht des Planungsbüros *Fischer* vom 24.02.2025 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 73.666 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Durch die in Kapitel 8.2 dargestellte Kompensationsmaßnahme wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert. Ein entsprechender Nachweis über die Zuordnung der Maßnahme ist nachzureichen.

Vermeidung Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umwelthanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022).

Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Ergebnis

Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Wir empfehlen die Auswirkungen der beiden Bebauungspläne „Leimenfeld 3.0A5“ sowie „Leimenfeld II.A5“ auf die Feldlerche im Rahmen eines Monitorings entsprechend zu überwachen.

* AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu dem mit Schreiben vom 19. März 2025 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand

Die Entwässerung im Geltungsbereich (Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiterwohnungen ZVT / Europa Park“) soll über dezentrale Oberflächenversickerung erfolgen. Entsprechend einer technische Machbarkeitsanalyse durch das Ing. Büro Keller, sei die Realisierung einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsmulde innerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt.

Weiter ist in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen, dass ein Teil der Tiefgaragen (mind. 1.200 m²) sowie ein Teil der Flachdächer (mind. 1.000 m²) zu begrünen sind.

Fachtechnische Beurteilung

Wir gehen davon aus, dass bei der in der Begründung genannten „technischen Machbarkeitsprüfung“ entsprechende Kriterien sowie die Maßgaben des DWA Regelwerkes Arbeitsblatt A 138-1 (Okt. 2024) beachtet wurden und eine regelkonforme Versickerungsanlage tatsächlich realisiert werden kann. Vorsorglich wird bzgl. der gewählten Abflussbeiwerte (u.a. Dachbegrünung Tiefgarage und sonstige Flachdächer) auf die dortige Tabelle 9 verwiesen und ebenfalls um entsprechende Beachtung gebeten.

Um Missverständnisse zu vermeiden, ist in Bezug auf die textliche Festsetzung zur Herstellung einer Versickerungsanlage (Ziffer 7.1 und Ziffer 9.4) ein Verweis auf das entsprechende Regelwerk DWA A 138-1 ergänzend aufzunehmen.

Hinweise

Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass Fotovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung sich nicht gegenseitig ausschließen und beide System gemeinsam installiert werden können.

Im Zusammenhang mit der in Ziffer 9.4 formulierten textlichen Festsetzung bzgl. dem Einbringen von Bruchsandsteinen und Wurzelstöcke im Böschungsbereich der Versickerungsanlage, weisen wir darauf hin, dass es sich hier um eine abwassertechnische Anlage handelt, welche gemäß dem allgemein gültigen Regelwerk der Abwassertechnik (u.a. DWA A 138-1) zu unterhalten und zu betreiben ist.

II. Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Hinblick auf die in Teil A der Schriftlichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen) unter Punkt 10 (Auffüllung) genannten Forderung, dass das Planungsgebiet bis auf Straßenniveau aufzufüllen ist, machen wir darauf aufmerksam, dass die unter Kapitel C (Hinweise und Empfehlungen), Punkt 2.5 (Bodenschutz) aufgeführte Auflage, wonach zu Geländeauffüllungen ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden ist, anhand der aktuellen gesetzlichen Vorgaben, lediglich für sogenannte durchwurzelbare Bodenflächen gilt. Unter durchwurzelbare Bodenflächen sind zum Beispiel Grünflächen zu verstehen.

Zur Auffüllungen von Flächen, die später als technisches Bauwerk genutzt werden sollen (Gebäude-, Verkehrs-, Wege- und Parkplatzflächen etc.) dürfen gemäß Ersatzbaustoffverordnung auch andere mineralische Materialien (Baustoffrecyclingmaterial etc.) eingesetzt werden, wenn gewährleistet ist, dass die dort genannten Anforderungen an den Grundwasserschutz eingehalten werden.

III.
Hinsichtlich der Themen "**Oberirdische Gewässer**", "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**" und "**Altlasten**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

I. Grundwasser

1. Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)

- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten
- Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)
- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten
- Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

II.

Boden/Altlasten

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Boden“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung)
- Veränderung der Bodenfunktionen und der Struktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag
- Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen
- Verringerung des Ertragspotentials durch Veränderung der Standorteigenschaften
- Verlust an Rohstoffen, Überbauung und Zerschneidung von Rohstoffvorkommen
- Verbesserung durch Sanierung schadstoffbelasteter Böden

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

III.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich des Schutzgutes „**Oberflächengewässer**“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

*** GESUNDHEITSAMT**

Ansprechpartner/-in: Frau Schönfeld

Telefonnummer: 0781 805 6471

Im Rahmen des Gutachtens wurden in einigen Fällen die Grenzwerte für Lärm überschritten. Die Umsetzung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen ist vorzusehen.

*** EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Ziffer C „Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:

Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Hinweis:

Die von der Haupteerschließungsstraße „Herbolzheimer Straße“ in westlicher Richtung abzweigende, kurze, Stichstraße wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll) im Einmündungsbereich zur „Haupteerschließungsstraße“ zur Abholung bereit gestellt werden müssen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:

Bodenaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

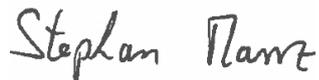
Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung

kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um Entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers (wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Manz

Info Planungsbüro Fischer

Von: Ingo Jehle <jehle@region-suedlicher-oberrhein.de>
Gesendet: Montag, 31. März 2025 14:26
An: info@planungsbuerofischer.de
Cc: info@rvso.de; abteilung2@rpf.bwl.de; Steuer, Andrea
<Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de> (Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de);
Bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan „Leimenfeld II.A5“, Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan „Leimenfeld II.A5“
Gemeinde Ringsheim
Ihr Schreiben vom 19.03.2025
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,1 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen eine Sondergebiet SO „Mitarbeiterwohnen ZVT/Europa-Park“ fest. Die notwendige 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Aus der Begründung sollte hervorgehen, warum gerade am Rande des Ringsheimer Gewerbegebiets Leimenfeld Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park entstehen sollen. Grundsätzlich würde eine Zuordnung von Mitarbeiterwohnungen zu vorhandener Wohnbebauung besser passen, als am Rande eines Gewerbegebiets. Es ist auch zu bedenken, dass die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung im Bereich Leimenfeld durch die Schutzwürdigkeit der vorgesehenen Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Abkürzung „ZVT“ und der damit gemeinte Zweckverband sollte in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert werden.

Wir weisen darauf hin, dass westlich der geplanten Sondergebietsfläche ein Regionaler Grünzug (PS 3.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan) anschließt. Entsprechend der Vorabstimmung im Jahr 2021 besteht kein Zielkonflikt. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung nach Westen würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen und könnte aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die effektive Flächennutzung der 6 Gebäude mit Tiefgarage begrüßt. Der Bebauungsplan sollte allerdings das städtebauliche Konzept (insbesondere Baukörper, Baudichte, Gebäudehöhen) entsprechend fixieren, damit es zu keinen unerwünschten Abweichungen kommt.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Jehle
Siedlungsplanung/Bauleitplanung

Regionalverband Südlicher Oberrhein
Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg
Tel. +49 761 70327-25

E-Mail jehle@rvso.de
www.region-suedlicher-oberrhein.de



DB AG • Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

DB AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-BW-25-203266

09.04.2025

Ihre Zeichen: Lioba Fischer Schreiben vom: 19.03.2025

Bebauungsplan „Leinfeld II.A5“ der Gemeinde Ringsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.

Die durch den Bebauungsplanentwurf betroffenen Flächen weisen einen ausreichenden Abstand zu den von der technischen ABS- oder NBS-Planung betroffenen Flächen auf.

Allerdings rückt durch den Bebauungsplan die bebaute Fläche der Gemeinde Ringsheim näher an die NBS-Trasse heran. Kritisch sehen wir in dem Bezug, dass dies Auswirkungen auf die Schallschutzmaßnahmen an NBS und/oder ABS haben kann. Das kann allerdings nur im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung geklärt werden.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

Uta
i.A. **Kleinekort**
Digital unterschrieben
von Uta Kleinekort
Datum: 2025.04.09
14:22:46 +02'00'

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzner
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela
Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



ID56789
Planungsbüro Fischer
Lioba Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Elektronisch versandt

Unser Zeichen

SU-as

Ihre Ansprechpartnerin

Andrea Steuer

E-Mail

andrea.steuer@freiburg.ihk.de

Telefon

+49 761 3858- 119

Telefax

+49 761 3858- 4119

Freiburg, 1. April 2025

Bebauungsplanverfahren „Leimenfeld II.A5“ der Gemeinde Ringsheim; frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fischer,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.3.2025 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,14 ha befindet sich am westlichen Rand des Siedlungskörpers von Ringsheim im Bereich der Ringsheimer Gewerbegebiete „Leimenfeld xx“. Aufgrund der rasanten Weiterentwicklung des Europa-Parks mit stetig wachsenden Mitarbeiterzahlen soll auch in Ringsheim ein unternehmenseigener Mitarbeitercampus entstehen. Geplant sind sechs 4- bis 5-geschossige Baukörper in 2 Reihen mit gemeinsamer Tiefgarage. Fünf davon sind ausschließlich für Mitarbeiterwohnungen inkl. wohl gemeinsamer Infrastruktur vorgesehen, das 6. höhere Gebäude soll als Boardinghouse für Künstler und temporäre Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Zur klaren Eingrenzung der Nutzung auf die gewünschten spezifischen Wohnnutzungen soll ein entsprechendes Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

An das Plangebiet grenzen diverse „gewerbliche“ Bereiche bzw. Bebauungspläne an, zwei rechtswirksame sowie ein Bebauungsplan, welcher sich im Verfahren befindet. Erstere Bereiche sind bereits aufgesiedelt oder befinden sich in der Aufsiedelung. Auch unmittelbar südlich des Plangebietes sind uneingeschränkte Gewerbegebiete insbesondere für „klassisches Gewerbe“ geplant (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leimenfeld 3.0A5“).

Das Vorhaben der maßgeblichen Schaffung von Wohnraum für weitere Mitarbeiter des Unternehmens an sich wird begrüßt, was auch für die hohe Flächeneffizienz der Planung gilt.

Allerdings werden die neuen Wohnnutzungen unmittelbar an die gewerblich genutzten Bereiche der Gemeinde angrenzen. Mit Realisierung des Campus am nun vorgesehenen Standort darf es weder zu einer Einschränkung der aktuellen Betriebsweise bereits ansässiger Betriebe inkl. angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für diese, noch eine Einschränkung der Nutzbarkeit des künftigen südlichen Gewerbegebietes entsprechend eines „GE“ kommen können.

Derzeitige Anregungen

a) Lärm:

- Im beigefügten Übersichtsplan sollten u.E. möglichst alle den aktuellen Plan im Sinne von § 50 BImSchG tangierenden weiteren Pläne mit ihren Geltungsbereichen eingezeichnet werden.
- Das Areal wird von verschiedenen Lärmquellen beaufschlagt, weshalb ein Lärmgutachten erstellt worden ist. Dieses erscheint aber weder vollständig, noch abschließend (s. Anlage unten, Maximalpegelkriterium (s. Gutachten S. 12) ...)?
- Im Gutachten wird ohne Kommentar bzw. Begründung für das Sondergebiet die Empfindlichkeit eines Mischgebietes angenommen, auch in der Planbegründung fehlt noch eine Erläuterung für die Annahme. Dies ist jedoch wesentlich hinsichtlich potenzieller Nutzungskonflikte zwischen neuen Bewohnern und benachbarten Betrieben bzw. für einen Rechtsanspruch auf Abhilfe der neuen Bewohner bei Beschwerden. Des Weiteren wird deshalb auch angeregt, die (dann begründet) angenommene geringere Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit der neuen Wohnnutzungen in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Hinweis mit aufzunehmen.
- Hinsichtlich der Lärmquelle Gewerbelärm dürfte im Gutachten u.E. noch die Berücksichtigung des geplanten, südlich angrenzenden Gewerbegebietes fehlen, s. Anlage unten?
- Hinsichtlich der resultierenden Außenlärmpegel wird die Frage gestellt, ob im Gutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel der verschiedenen, relevanten Lärmquellen entsprechend Abschnitt 4.4.5.7 der DIN 4109-2 energetisch zu einem resultierenden Außenlärmpegel addiert worden sind? Wir bitten um Erläuterung.
- U.E. müsste das Schallgutachten in der Satzung als verbindlicher Bestandteil in § 2 a) aufgenommen werden.

b) U.E. bedarf die Bezeichnung des Sondergebietes noch einer Erläuterung.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Standort und Branchen
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

Zur Kenntnis per E-Mail an:

Landratsamt Ortenaukreis, Bauleitplanung, Stephan Manz, bauleitplanung@ortenaukreis.de
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, abteilung2@rpf.bwl.de
Regionalverband Südlicher Oberrhein, Bauleitplanung, Ingo Jehle, jehle@rvso.de

Anlage: Auszug aus Anlage 1 des Schallgutachtens

