



---

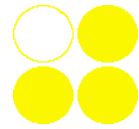
**BEBAUUNGSPLAN**

**GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD 3.0 '**

**GEMEINDE RINGSHEIM**

**-ORTENAUKREIS-**

**BEGRÜNDUNG**



## **GEMEINDE RINGSHEIM -ORTENAUKREIS-**

### **Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘**

# **BEGRÜNDUNG**

#### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

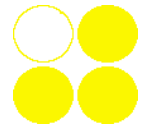
Wenn auch noch nicht alle Grundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplangebietern ‚Leimenfeld I‘ und ‚Leimenfeld II‘ entsprechend den Festsetzungen bebaut wurden, so sind diese sämtlich an Interessenten, vorwiegend aus dem Tourismusgewerbe von der Gemeinde veräußert worden, so dass die Gemeinde zum derzeitigen Zeitpunkt nicht über Flächen für eine aktive Gewerbeentwicklung verfügt.

In den letzten Jahren konnte die Gemeinde im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ im Gewann ‚Am Heuweg‘ ca. 4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen erwerben und diese nun, nachdem die Bauleitplanung -Flächennutzungsplanung- diese vorbereitend abgesichert hat, auf der Basis der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines öffentlich-rechtlich Bebauungsplanverfahrens weiter entwickeln. Somit sind die Voraussetzungen geschaffen für eine aktive kommunale Wirtschaftsentwicklung.

Mit zunehmender Expansion des EUROPAPARKS, des Verkehrsaufkommens auf der Bundesautobahn A5, der Dynamisierung der wirtschaftlichen Entwicklung der Raumschaft insgesamt und der verstärkten Kooperation der beiden Nachbargemeinden Rust und Ringsheim zeichnen sich verstärkt Synergieeffekte dieser Entwicklungen auch für Ringsheim ab.

Im Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ hatte dies zur Folge, dass eine starke Nachfrage nach Flächen für Beherbergungsbetriebe die Flächennachfrage dominierte und die klassische Versorgung mit Flächen für das örtliche Handwerk und sonstige Gewerbebetriebe nur sehr eingeschränkt befriedigt werden konnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Leimenfeld 3.0‘ verfolgt die Gemeinde Ringsheim nun das Ziel explizit für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe relativ kleinstrukturierte Flächen zur Nutzung anzubieten. Unterstrichen wird dies, durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghouses,..) innerhalb des Plangebietes. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind lediglich Wohnmobilstellplätze incl. Infrastruktur (max. 20 St).



## 2. VERFAHRENSTECHNISCHE / RAUMORDNERISCHE /RECHTLICHE VORGABEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 1 u.f. BauGB. Die erforderlichen Untersuchungen (Faunistische Potentialabschätzung von August 2019 des Büros Dr. F. Hohlfeld) zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind zwingend erforderlich und in einem Umweltbericht vom 28.05.2020 (Verfasser: Büro Dr. Winski), der Bestandteil der Bebauungsplansatzung Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘ ist, zusammengefasst dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringsheim weist das Plangebiet als Gewerbefläche aus, so dass der Bebauungsplan aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt wird und damit den Vorgaben des Bundesbaugesetzes entspricht.

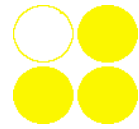
## 3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

### 3.1. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeschleife für den Schwerlastverkehr. Grundlage sind die Entwurfselemente und Empfehlungen der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Straßen). Der Anschluss an das örtliche Erschließungssystem erfolgt im nordwestlichen Planbereich durch eine Anbindung an die Elz-/Herbolzheimerstraße. Dieser Einmündungsbereich ist für den Schwerlastverkehr aufzuweiten. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ‚Leimenfeld 3.0‘, da die Gemeinde erst die Vermarktung und den tatsächlichen Besatz dieses neuen Gebietes abwarten will, um dann zu entscheiden, ob eine Aufweitung verkehrstechnisch zwingend notwendig ist.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße wird geprägt durch einen Fahrbahnquerschnitt von 6.0 m, einem einseitigen(teilweise) Gehweg von 1.5 m auf der nörd- und östlichen Seite und einer Versickerungsmulde (teilweise) mit 2.70 m (incl. Böschungsfächen) auf der süd- und westlichen Seite der Straße.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht voll umfänglich die notwendige Anzahl und Lage der Stellplätze bekannt ist, konnten nur Rahmenbedingungen für die Flächen festgelegt werden (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, flächenoptimierte Anlage auf den Grundstücken u.ä.)



Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung des Plangebietes ist im Bereich der Planstraße A -mittig innerhalb des Gebietes- eine Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation- ausgewiesen. Für den Versorgungsträger hier: netze-BW GmbH ist darüber hinaus zur rechtlichen Sicherung der Station die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

### **3.2. Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte**

Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. der Breitbandverkabelung erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anschluss an das öffentliche System erfolgt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes über private Grundstücksflächen, so dass diese öffentliche Nutzung über ein Leitungsrecht von 3.50 m breite zu Gunsten der Gemeinde Ringsheim gesichert wird. Bei den Kaufverträgen ist sicherzustellen, dass diese Baulast im Grundbuch eingetragen wird.

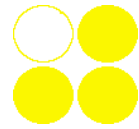
#### **Öffentliche Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasserkanalnetz wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Elzstraße angeschlossen. Die Regenwasserbehandlung erfolgt dezentral. Das Oberflächenwasser der Straßen- und Gehwegflächen der neuen Planstraße wird über das Straßenquergefälle direkt in eine parallel verlaufende bzw. im inneren des Wendehammers liegenden Versickerungsmulde eingeleitet und dort über eine belebte Bodenschicht versickert.

Es ist keine Regenwasserkanalisation geplant. Die Versickerungsmulden wurden so bemessen, dass sie einen 10-jährigen Regen auffangen und schadlos versickern können. Da eine gezielte Entlastung in eine Vorflut fehlt, wurde mittels Überflutungsnachweis der Nachweis erbracht, dass die Mulden das anfallende Oberflächenwasser eines 30-jährigen Regens aufnehmen können.

#### **Funktionsweise der Versickerungsmulden**

Die geplanten Mulden dienen zur Retention und zur Versickerung von Straßenoberflächenwasser des Plangebietes. Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt direkt in die offenen Erdmulden. Die Mulden können das anfallende Oberflächenwasser eines 10-jährigen Regens rückhalten und über eine 0,30 m starke belebte Bodenschicht versickern. Durch die Versickerung über die belebte Bodenschicht wird das Regenwasser gereinigt, bevor es dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird.



Nach der Bewertung durch das Merkblatt DWA-M 153 (siehe Anhang 4, Unterlage 6 MISERA) ist eine Regenwasserbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Durch die Versickerung über eine 0,30 m starke belebte Bodenschicht wird die erforderliche Regenwasserbehandlung eingehalten und somit gewährleistet das nur ausreichend gereinigtes Wasser in das Grundwasser eingeleitet wird.

Weitere Erläuterungen/Berechnungen zur Gesamtkonzeption der Entwässerung und zur Regenwasserbewirtschaftung: siehe Anhang 4 Entwässerung, Verfasser: MISERA

### **Private Entwässerung**

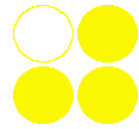
Jedes Baufeld erhält im Zuge der Erschließung einen Schmutzwasser-Hausanschluss, der an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Planstraße angeschlossen wird. Die Vorverlegung der Schmutzwasserhausanschlüsse erfolgt gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Ringsheim bis ca. 1,0 m nach der Grundstücksgrenze.

Das anfallende Oberflächenwasser der Baufelder muss vollständig auf den Baufeldern rückgehalten und versickert werden. Die Versickerung über eine belebte Bodenzone ist anzustreben. Sollte aus Platzgründen auf eine technische Anlage zurückgegriffen werden, muss diese über eine DIBt-Zulassung verfügen. Sollte eine Vorbehandlung notwendig werden, muss diese vor der Versickerung durch geeignete Maßnahmen erfolgen. Um den Vorbehandlungsaufwand einzuschränken, sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht erlaubt.

Die Versickerungseinrichtungen auf den privaten Baufeldern sind über eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen. Die Antragsstellung erfolgt durch die Grundstückseigentümer im Zuge des Bauantrages.

Da auch für die Baufelder keine Entlastung für das Oberflächenentwässerungssystem zur Verfügung steht, muss auch hier über einen Überflutungsnachweis die Leistungsfähigkeit des privaten Entwässerungssystems für das 30-jährige Regenereignis nachgewiesen werden.

Notüberläufe in die öffentliche Versickerungsmulde sind nicht gestattet.



## **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über einen neuen Löschwasserbrunnen außerhalb des Plangebietes auf dem Flst. Nr. 5321/29 sichergestellt.

## **Geotechnischer Bericht**

Im Rahmen der Erschließungsplanung für Leimenfeld 3.0 in Ringsheim wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthält.

Laut dem geotechnischen Bericht (Anhang 3 zum Bebauungsplan) stehen im Erschließungsgebiet verschiedene Bodenarten an:

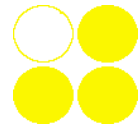
- Oberboden
- Auelehme
- gemischtkörnige (lehmige) Rheinkiese
- sandige Rheinkies

Die bindigen Auenlehme und die lehmigen Rheinkiese sind für die Versickerung des Oberflächenwassers nicht geeignet. Um eine ausreichende Versickerung sicherzustellen, muss zwischen der geplanten Versickerungsmulde und den gut durchlässigen Rheinkiesen eine Verbindung hergestellt werden.

Die mittleren Hochwasserwasserstände (MHW) liegen unterhalb des geforderten Sickertraumes von 1,0 m.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist somit möglich. Die vorhandenen oberflächennahen Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung ungeeignet. Aus diesem Grund müssen die bindigen Deckschichten ausgetauscht oder bis auf die durchlässigen Rheinkiese durchstoßen werden, um die erforderliche Versickerungsleistung zu erzielen.

Auf den Geotechnischen Bericht Geotechnischer Bericht Erschließung Neubaugebiet „Leimenfeld III“ 77975 Ringsheim von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH (KLC) vom 17. Dezember 2019) wird an dieser Stelle verwiesen.



## **Überflutungs- und Starkregenvorsorge**

### **HQextrem**

Das Plangebiet liegt teilweise im HQextrem Überflutungsgebiet. Gemäß der Überflutungskarten der LUBW wird eine Fläche südlich des geplanten Wendehammers ca. 0,10 m hoch überflutet.

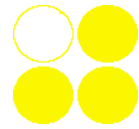
Die geplante Straßenoberkante der Planstraße liegt in diesem Bereich ca. 0,60 m höher als das Bestandsgelände. Da im Zuge der Bebauung die Grundstücke ebenfalls aufgefüllt werden, ist eine Überflutungsfährdung von Gebäuden und bebauten Flächen gering bzw. nahezu ausgeschlossen.

### **Starkregenvorsorge**

Die Topografie des geplanten Erschließungsgebietes ist sehr eben. Die geplante Straße mit der seitlich parallel verlaufenden Versickerungsmulde verläuft mit einer Längsneigung in Richtung Norden.

Aufgrund der Straßenquerneigung in Richtung offener Versickerungsmulde liegen die angrenzenden Baufelder höher als die Straßenflächen. Der öffentliche Straßenraum dient somit im Starkregenfall als Retentionsraum, der sich aufgrund des Längsgefälles schlimmstenfalls auf den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen entleert. Das anfallende Oberflächenwasser wird breitflächig direkt in die Mulde eingeleitet. Dadurch gibt es bei der Ableitung keine Verstopfungs- und Versagensgefahr. Der Freibord zu den Baugrundstücken beläuft sich auf ca. 0,20 m. Außerdem wird eine Erhöhung des westlichen Muldenrandes zu den angrenzenden Baufeldern vorgesehen, dass dadurch ein weiterer Überflutungsschutz gegeben ist. Somit ergibt sich in der Risikobetrachtung und der Gefährdungsbeurteilung aus topographischer und hydraulischer Sicht der einzelnen Baugrundstücke eher ein geringes Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen.

Da Überflutungen aufgrund von zunehmenden Starkregenereignissen generell nicht auszuschließen sind, werden objektbezogene Maßnahmen empfohlen. Dabei handelt es sich um bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser in Gebäude und auf Grundstücke, die im Verantwortungsbereich der privaten Grundstückseigentümer liegen.



Dies können beispielweise erhöhte Zugänge zu Gebäuden, druckdichte Fenster und Türen, wasserdichte Abdeckungen von Licht- und Lüftungsschächten, Bodenaufkantung etc. sein. Weitere Beispiele für Objektschutzmaßnahmen können der Broschüre „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge (Herausgeber: DWA, Hennef) und dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn) in der jeweils aktuellen Fassung entnommen

### **3.3. Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Wie bereits oben unter dem Titel „Erfordernis der Planaufstellung“ hingewiesen, steht im Vordergrund die Ansiedlung von kleinstrukturierten Handwerksbetrieben und Betrieben aus dem produzierenden Gewerbe. Dies Portfolio kann im Zuge der Vermarktung auf weitere Gewerbebereiche ausgedehnt werden, wie z.B. Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich o.ä.

Um die Dominanz bestimmte Gewerbebereiche und negative Auswirkungen auf die weitere Raumschaft (Region) auszuschließen bzw. zu vermeiden, ist das Plangebiet auf der Grundlage des § 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes gegliedert worden, in dem in bestimmten Bereichen die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden:

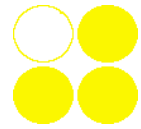
#### **Beherbergungsbetriebe**

Mit Ausnahme eines Wohnmobilstellplatzes mit max. 20 Stellplätzen sind innerhalb des Plangebietes Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, da diese bereits exklusiv im Gebiet des GE bzw. Sondergebiet ‚Leimenfeld II‘ berücksichtigt wurden.

#### **Einzelhandel**

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist, die Gewerbefläche „Leimenfeld III“ den klassischen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Verfügung zu stellen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls zu den zulässigen Gewerbebetrieben in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zählen, bewirken in gewerblich genutzten Gebieten regelmäßig Bodenpreissteigerungen bzw. Bodenpreise, welche das produzierende Gewerbe und/oder das Handwerk nicht erwirtschaften können.





Darüber hinaus besteht durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes an der B3 die Gefahr, dass die Neuansiedlung von Einzelhandelsunternehmen Kaufkraft aus den Dorf- und Stadtzentren der näheren Umgebung abzieht und diese Zentren nachhaltig städtebaulich geschwächt werden. Dies gilt es zu verhindern.

Aus diesem Grund ist die Ansiedlung/Nutzung von Gewerbegrundstücken im „Leimenfeld III“ für reine Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. wie folgt stark reglementiert worden:

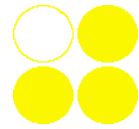
Grundsätzlich zulässig sind pro Gewerbeeinheit Verkaufsflächen (VKF) bis 10 % der gesamten Produktionsfläche ( max. 150 m<sup>2</sup>) für Waren / Produkte die Vor-Ort hergestellt werden. Hierbei handelt es sich um das sogenannte „Handwerkerprivileg“. Als Beispiel können hier genannt werden: Die Schuhmanufaktur, die einen Teil der Schuhe vor Ort verkauft, oder der Lebensmittelproduzent, der die Ware auch direkt verkaufen möchte.

Im Hinblick auf die konkrete Ansiedlung eines Unternehmens, das Zubehör für Wohnmobile und Caravans herstellt, wird im Plangebiet eine zusätzliche Einzelhandelsfläche -über die „Handwerkerprivileg-Fläche“ hinaus- von max. 500 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen, um auch **branchentypische Rand- und Ergänzungsprodukte** zu den auf dem Grundstück hergestellten Waren anbieten zu können.

Zur näheren Spezifizierung dieser Randsortimente ist eine Sortimentsliste festgelegt worden. Der Verkauf von Campingartikel im weitesten Sinne und Artikel für den Angelsportbedarf sind innerhalb des Rahmens von max. 500 m<sup>2</sup> VKF zulässig. Darüber hinaus können auf einer begrenzten Fläche von 75 m<sup>2</sup> innerhalb der zulässigen 500 m<sup>2</sup> VKF auch „zentren-/innenstadtrelevante“ Waren, wie Gardinen, Hausrat, Sportartikel, Sportkleidung und sonstige Textilien angeboten werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, stehen die Festsetzungen zu den eingeschränkt zulässigen Einzelhandelsflächen unter dem Vorbehalt einer Ausnahmeregelung.

Als weiteres mögliches Steuerungsinstrument können hierbei Auflagen in den Kaufverträgen dienen, da die Gemeinde Eigentümer der gesamten Fläche ist. Vorrangig gelten definitiv die im Bebauungsplan getroffenen planungs- und baurechtlichen



Festsetzungen. An diesen haben sich auch die Vereinbarungen in den Kaufverträgen zu orientieren.

### **Wohnungen**

Nach § 8 (3) 1.BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Um hier Fehlentwicklungen zu vermeiden hat die Gemeinde Ringsheim dies dahingehend geregelt, dass die Wohnfläche der ausnahmsweise zulässigen Wohnung (1 pro Grundstück) begrenzt wird auf 200 m<sup>2</sup> und diese in die gewerbliche Anlage integriert oder angebaut werden muss. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

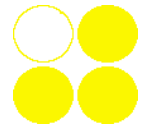
### **Vergnügungsstätten**

Nach § 8 (3) 3.BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden. Der Begriff der Vergnügungsstätte ist ein städtebaulicher Begriff, dessen Inhalt nicht abschließend definiert ist. Daher ist es ratsam sich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde über mögliche, auch negative Auswirkungen Gedanken zu machen. Dies insbesondere auch deswegen, da der Standort für eine Vergnügungsstätte innerhalb des Gewerbegebietes „Leimenfeld III“ durchaus Konfliktpotential aufwerfen kann.

Unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen werden im äußersten südlichen Bereich (Kennziffer 3 im Plan) des Pangebietes am Ende der Stichstraße lediglich Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken für allgemein zulässig. Die Zulässigkeit ausschließlich nur in diesem Bereich hängt auch mit der Spielstättenverordnung zusammen, in dem ein Mindestabstand von 500 m zur nächstliegenden Spielstätte (Vergnügungsstätte) festgesetzt ist. In den Planbereichen mit den Kennziffern 1 und 2 wurden Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen.

## **3.4. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind für das gesamte Gebiet auf 0.8 GRZ, und 2,4 GFZ bei einer 3-geschossigen Bauweise als



Höchstgrenze festgelegt worden. Die Gebäudehöhe insgesamt wird auf 10.0 m über OK-Straßenachse festgelegt und die Oberkante-Fertigfußboden auf 0.0 bis 0.6 m.

### **3.5. Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes wird nach § 22 BauNVO die abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabstände und Gebäudelängen bis 80.0 m festgelegt. In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf max. 50.0 m begrenzt. Aufgrund der örtlichen Situation, der Bedarfsnachfrage sind Gebäudelängen von über 50.0 m durchaus realistisch, so dass es zweckmäßig ist die Möglichkeit auf 80.0 m zu erweitern.

## **4. Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

In enger Abstimmung mit den beratenden Fachplanern für Umweltfragen, Dr. Winski und Dr. Hohlfeld wurden auf der Basis einer fundierten faunistischen Potentialabschätzung (Anhang 1 der Satzung) und des Umweltberichtes (Anhang 2 der Satzung) die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich konzeptionell in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verbindlich übernommen und entsprechend dargestellt. Hierbei sind die Standorte einzelner Bäume ausnahmsweise veränderbar, wenn dies betriebstechnisch erforderlich ist. Das gleiche gilt für Fassaden- und Dachbegrünungen.

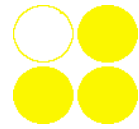
### **Artenschutz**

Es werden verschiedene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als baurechtlicher Ausgleich für die Avifauna (Vogelarten einer Region) und die Herpetofauna (Reptilienarten einer Region) empfohlen:

Die, den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.10 (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.) durchzuführen.

Wenn eine, für die Avifauna potentiell wertvolle, Habitatinsel auf der Westseite der Erweiterungsfläche durch die geplanten Eingriffe verschwindet werden baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Sie umfassen die Neupflanzung einer kleinen Gruppe Gebüsche mit ein oder zwei Bäumen in räumlicher Nähe.

Der von Mauereidechsen besiedelte Streifen entlang der Nordgrenze des Erweiterungsgebietes soll erhalten und für die Tiere optimiert werden. Hierzu soll ein Lesesteinhaufen und ein Sandriegel in die ansonsten unberührt bleibende Fläche integriert werden. Auf



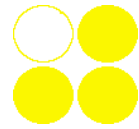
den Flächen im direkten Anschluss dürfen die Bauarbeiten erst ab Anfang November beginnen um eine versehentliche Tötung der Eidechsen zu vermeiden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung mit Kenntnissen im Bereich Artenschutz umzusetzen.

## **5. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan**

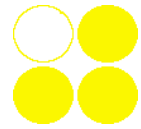
Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Die wesentlichen Inhalte sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben. Darin wurde auch gemäß §§ 13,14 und 15 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Dieser Umweltbericht, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anhang 2). Nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese entfällt jedoch nach § 50 Abs. 1 UVPG, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB (wie im vorliegenden Fall vorliegend) durchgeführt wird.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Zusammengefasst liegen folgenden Angaben vor:



<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Auswirkungen und Kompensation</b>
Mensch	Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen, sowie Staubemissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Durch die Umsetzung der Planung wird die Fläche überbaut und der Biotoptyp Acker geht verloren. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets; Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs.  Aufgrund der Begehung vom 05.08.2019 werden verschiedene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als baurechtlicher Ausgleich für die Avifauna und die Herpetofauna empfohlen.
Boden	Bei der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Ein Ausgleich ist erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen; Ausgleichskompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen; Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften - Hinweise zum Bebauungsplan. Die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind zu berücksichtigen.
Wasser	Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen.
Klima / Luft	Im Zuge der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Neubebauung und der großflächigen umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung sind jedoch zu beachten: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgeboten.
Landschaftsbild	Durch die Bebauung des Planungsgebiets entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch aufgrund der ebenen Lage abgeschwächt wird. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgeboten.
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebiets wurden in den Bebauungsplan übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:



- ♣ Pflanzgebote und -erhalt
- ♣ Gärtnerische Gestaltung unbebauter Bereiche
- ♣ Vorgaben zur Baufeldräumung (Artenschutz)
- ♣ Vermeidung von Lichtemissionen (Artenschutz)
- ♣ Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig anlegen

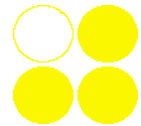
Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 4 des Umweltberichts). Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen.

Die internen Maßnahmen innerhalb des Planbereiches reichen den Untersuchungen zur Potentialabschätzung und den Ausführungen im Umweltbericht nicht aus, um den definitiv vorhandenen Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Dieses Ausgleichsdefizit, welches sich in erster Linie aus den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt beläuft sich auf 541.270 Ökopunkte und werden über das Eingriffs-/Ausgleichskataster der Gemeinde Ringsheim (Fläche „9 Mittelwald“ gedeckt werden.

## 6. Kostenschätzung -brutto-

Straßenbau einschl. Anschluss Elzstrasse	495.000 EUR
Kanalbau	225.000 EUR
Oberflächenentwässerung (öffentliche Flächen)	82.500 EUR
Trinkwasser- / Löschwasserversorgung	120.000 EUR
‚Eidechschenschutzstreifen‘	10.000 EUR
Planungs- /sonstige Baunebenkosten	200.000 EUR
<b>Summe</b>	<b>1.132.500 EUR</b>



## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	4.21 ha
davon ca.	
Gewerbefläche	3.52 ha
Straßenverkehrsfläche einschl. Gehweg	0.45 ha
Entwässerungsmulde	0.13 ha
‚Eidechschenschutzstreifen‘	0.11 ha

## 8. Bodenordnung

Die Gesamtfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, so dass keine Baulandumlegung erforderlich ist.

---

Freiburg, im Februar 2020  
ergänzt 19.02.2020  
ergänzt 04.03.2020  
überarbeitet/ergänzt zur Offenlage 19.05.2020  
überarbeitet/ergänzt zur Satzung am 25.11.2020

Reinhold Goldenbaum  
Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner SRL