

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Leimenfeld 3.0A5"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Ringsheim (Ortenaukreis)



1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, da in der Gemeinde Ringsheim weiterhin eine große Nachfrage besteht. Da in dem östlich gelegenen Gewerbegebiet „Leimenfeld 3.0“ fast keine Grundstücke mehr verfügbar sind, soll mit der Aufstellung des B-Planes dieser weiter bestehende Bedarf gedeckt werden um eine kontinuierliche gewerbliche Entwicklung sicherzustellen, zumal die Gemeinde im Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt ist.

Das Plangebiet befindet sich in äußerst verkehrsgünstiger Lage zum Autobahn A 5 sowie zur Bundesstraße B 3. Ringsheim ist darüber hinaus ein Nah- und Fernverkehrshalt der Bahn.

Die Gemeinde Ringsheim möchte mit der Ausweisung des Gewerbegebietes auch ihrer Funktion als Siedlungsbereich Gewerbe im Regionalplan nachkommen.

Die städtebauliche Ordnung ist gewährleistet, da die Änderung keinen wesentlichen Einfluss auf den ursprünglichen B-Plan bzw. auf die im Flächennutzungsplan dargestellte städtebauliche Entwicklung hat, zumal die Darstellung der gewerblichen Baufläche beibehalten wird

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes „GE Leimenfeld 3.0A5“ geschaffen werden.

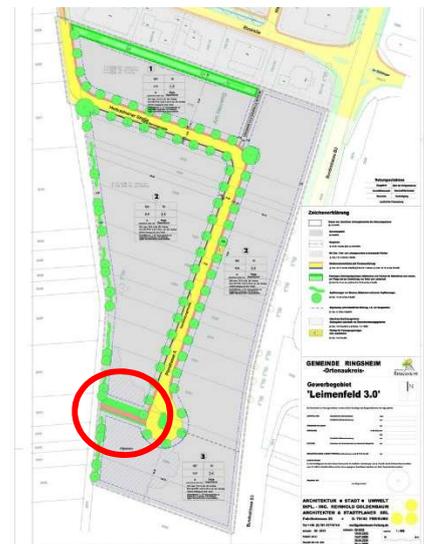
2 Verfahren

2.1 Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „GE Leimenfeld 3.0A5“ erfolgte am 07.11.2023. Der B-Plan wird im Normalverfahren durchgeführt. Die Frühzeitige Anhörung fand im Nov./Dezember 2023 statt,

2.2 Überlagerung mit B-Plan „GE Leimenfeld 3.0“

Der südöstliche Teilbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes „Leimenfeld 3.0“ und ist in diesem als Grünfläche bzw. Gehwegfläche ausgewiesen. Mit Rechtskraft des B-Planes „GE Leimenfeld 3.0A5“ wird dieser Teilbereich entsprechend geändert.

Nebstehend:
B-Plan „GE Leimenfeld 3.0“
(Plan unmaßstäblich)



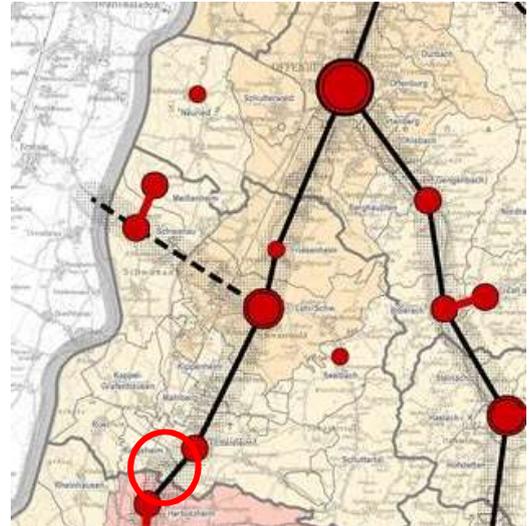
3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Ringsheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg - Emmendingen - Herbolzheim - Ettenheim - Offenburg gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan. Die Gemeinde liegt zudem im ländlichen Raum im engeren Sinn und in der Nähe des Unterzentrums Ettenheim.

Die Gemeinde Ringsheim ist im Regionalplan (Stand Juni 2019) als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und als Gemeinde mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Kat. C) ausgewiesen.

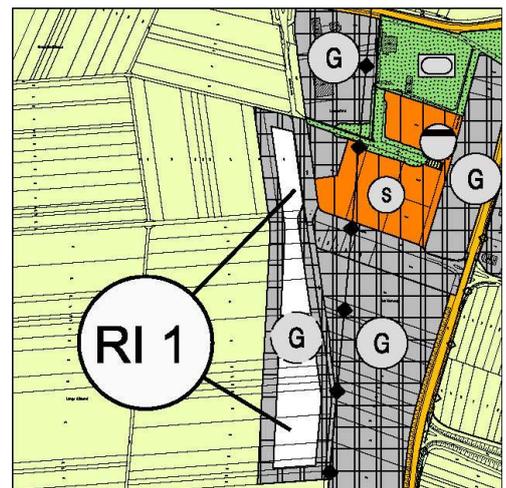
Der nordwestliche Teilbereich ist vom Regionalen Grünzug tangiert. Im Rahmen der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes wurde vom Regionalverband dazu Stellung genommen, dass entsprechend der Vorabstimmung unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraumes kein Zielkonflikt besteht



3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Rahmen der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen (siehe nebenstehend). Im Rahmen der Offenlage wurden zu der Fläche keine Bedenken vorgebracht (siehe auch Regionalplan). Da die 4. Änd. im Juli 2024 genehmigt wurde, kann der B-Plan als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.



3.3 Naturschutz

Von der Ausweisung des Plangebietes sind weder Flächen des Europäischen Netzes „Natura 2000“ noch geschützte Biotope betroffen.

3.4 Hochwasserschutz

Der südliche Teilbereich des B-Planes ist laut Hochwassergefahrenkarte von HQ_{extrem} betroffen.

3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.6 Äußere bzw. innere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt nach Norden über die Verlängerung der vorhandenen Herbolzheimer Straße. Diese führt direkt auf den Autobahzubringer der Gemeinde in nächster Nähe zum Autobahnanschluss Rust/Ringsheim der A 5. bzw. nach Nordosten zur B 3-Umfahrung der Gemeinde Ringsheim.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von Osten über den auszubauenden derzeitigen Feldweg.

Darüber hinaus ist im Südosten zukünftig auch ein Anschluss an das Bestehende Gewerbegebiet „Leimenfeld 3.0“ geplant.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Ringsheim (siehe auch Übersichtsplan unten).

Er wird im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet „Leimenfeld 3.0“ , im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die verkehrsgünstige Lage ergibt sich daraus, dass der Autobahnanschluss Rust/Ringsheim in nächster Entfernung im Nordwesten befindet.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,97 ha.



Übersichtsplan, unmaßstäblich

5 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „GE Leimenfeld 3.0A5“ soll das bestehende Industriegebiet „GE Leimenfeld 3.0“ nach Westen erweitert werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um den gewerblichen Charakter des Gebietes zu unterstreichen wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im größeren südlichen Teilbereich ausgeschlossen. Daher werden auch weitere schutzbedürftige Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen jeglicher Art ausgeschlossen.

Eine Einzelhandelsnutzung wurde ausgeschlossen, um gewerblichen Betrieben eine bessere Ansiedlungsmöglichkeit zu geben. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten bei Betrieben, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, sofern jeweils die Fläche von max. 10 % bis max. 150 m² der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird analog B-Plan „GE Leimenfeld 3.0“. Grundlage ist jeweils die zentrenrelevante Sortimentsliste aus dem Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim von 2010.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Ebenso sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sowie Ferienwohnungen jeglicher Art ebenfalls im gesamten Gewerbegebiet i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Das Gewerbegebiet soll in erster Linie der gewerblichen Entwicklung dienen. Die vorgenannten, nicht zulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle auf Gemarkung Ringsheim möglich. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art soll ein Trading-Down-Effekt verhindert werden.

5.1.2 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 Ortsrand und der gewerblichen Nutzung ergeben.

5.1.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet durchgängig mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) durchgängig mit 2,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Gebäude durch andere Festsetzungen (Höhe, GRZ, GFZ) hinreichend bestimmt sind.

5.1.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude mit einer Gesamtlänge bis 80 m zu errichten.

5.2 Mindestgröße von Grundstücken

Um die gewerbliche Nutzung des Gebietes zu unterstreichen, wird eine Mindestgröße für Grundstücke (mit 800 m²) festgesetzt.

5.3 Nebenanlagen

Um eine flexible Anordnung der Nebenanlagen für Telekommunikation, Elektrizität u.a. (wie Trafostationen und insbesondere auch E-Ladeeinrichtungen) sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, jedoch nicht in den dargestellten öffentlichen bzw. privaten Grünflächen.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sollen diese hinsichtlich Lage und Größe ordnen. So sollen Stellplätze unter gewissen Anforderungen entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden und somit z.T. der innere Grundstücksbereich von Stellplätzen freigehalten werden.

5.5 Führung von Versorgungsleitungen

Die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen unterirdisch hergestellt werden sollen, erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten entsprechend der Vorgehensweise in den bisherigen Gewerbegebieten der Gemeinde.

5.6 Grünflächen

Am westlichen Rand ist eine Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung zur Einbindung in die freie Landschaft dargestellt.

Darüber hinaus ist am östlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche für eine Versickerungsmulde dargestellt.



5.7 Hochwasser

Im Süden des Plangebietes ist eine HQ_{extrem}-Fläche entsprechend der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Die gesetzlichen Bestimmungen zu dieser Fläche sind zu beachten und in den Hinweisen zum B-Plan aufgeführt.

5.8 Flächen für Aufschüttungen

Um einen höhengleichen Übergang zwischen der in z.T. höherliegenden Straßenfläche und dem Grundstück sicherzustellen wurde festgesetzt, dass die Grundstücke in Teilbereichen entsprechend auf Straßenniveau aufzufüllen sind.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Umweltbericht. Dazu zählt auch die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen.

5.10 Zuordnung landschaftspflegerischer Maßnahmen

Mit der Festsetzung werden entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

5.11 Artenliste

In der Artenliste werden insbesondere örtlich vorkommende Baum- und Strauchpflanzen aufgeführt, die bei den Bepflanzungen im Plangebiet zu verwenden sind.

5.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Durch die Örtliche Bauvorschrift, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° Dachneigung ihrer Grundfläche begrünt werden müssen sofern sie nicht mit Photovoltaik belegt sind, wird die Wasserrückhaltung und somit auch der mikroklimatische Aspekt der Bebauung verbessert.

Durch die Unzulässigkeit von bestimmten unbeschichteten Metalleindeckungen soll der Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser vermieden werden.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen (Höhen- bzw. Flächenbegrenzung, Verbot von blinkender Werbung) soll sicherstellen, dass von den Werbeanlagen auf diesen Grundstücken keine Beeinträchtigung für den Fahrzeugverkehr insbesondere auf der Autobahn A 5 entsteht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung minimieren.

Die Einfriedungen der Grundstücke wurden in der Höhe auf 1,80 m begrenzt. Um dem Sicherheitscharakter der gewerblichen Grundstücke gerecht zu werden, sind auch höhere bzw. geschlossene Einfriedungen ausnahmsweise zulässig. Dabei ist jeweils das Nachbarrecht zu beachten. Um das Anlegen der Stellplätze entlang der Verkehrsflächen sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Einfriedungen 6,0 m gegenüber den Verkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden müssen.

Mit der Bauvorschrift zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll der Abfluss des Niederschlagswassers insbesondere von den Dachflächen geregelt bzw. geordnet werden. Damit soll der Regenwasserabfluss reduziert werden, damit die Kanalisation entlastet und letztlich auch die Hochwassergefahr vermindert wird.

5.13 Änderungen zur Offenlage

Zeichn. Teil

- nur noch ein GE
- öffentliche Grünfläche im Norden, auch als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (lebensraumverbessernde Maßnahme, Artenschutz für Mauereidechse)
- Versickerungsmulde östlich der Straße (statt Entwässerungsrinne)
- Fl.st.Nrn. für geteilte Grundstücke

Schriftliche Festsetzungen

- A 1.1.1 Ergänzung Nutzung entsprechend Text BauNVO um Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- A 1.1.2 Betriebsleiterwohnungen werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen
- A 1.1.3 Handwerkerprivileg jetzt 10 % max. 150 m² wie „Leimenfeld 3.0“
- A 5.1 E-Ladesäulen als Nebenanlagen zulässig
- A 6.1 Klarstellung, dass Stellplätze und Carports nicht auf privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig sind
- A 8.1 Grünflächen, neue Versickerungsmulde M, Überfahrt für östlich angrenzende Grundstücke zulässig, sofern Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulde nicht beeinträchtigt wird

Örtliche Bauvorschriften

- B 1.1 Dachgestaltung, Klarstellung, dass alle baulichen Anlagen gemeint sind
- B 2.1 Werbeanlagen max. 3,0 m über tatsächlicher Wandhöhe nicht Firsthöhe
- B 4.1 Einfriedungen, Klarstellung, dass die Straße im Osten des Plangebietes gemeint ist

6 Klimaschutz

Durch die geplante Bebauung und Anlage von Verkehrsflächen wird sich das Kleinklima verändern, da sich versiegelte und bebaute Flächen gegenüber den bisherigen Landwirtschaftsflächen stärker aufheizen.

Der zusätzlichen Wärmebelastung wird mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb privater Grünflächen, die auch eine Einbindung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft darstellen, sowie mit Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten und der Versickerung des Niederschlagswassers entgegengewirkt.

Da eine kühlende Wirkung auch bei der Verdunstung von Vegetationsbeständen auf Dächern und Fassaden gegeben ist, wurden Vorgaben bzw. Empfehlungen zu Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht vom 07.05.2024 wird verwiesen, der diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

7 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Leimenfeld 3.0A5“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Fassung vom 22.10.2024 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 Bioplan, Bühl wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), von der Gemeinde Ringsheim beauftragt, in der geprüft wurde, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können. Das Gutachten vom 04.03.2024 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde aufbauend auf die vorliegende artenschutzrechtliche Abschätzung, die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Stadt Mahlberg und den Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rust für die Flächenausweisung RI 1 erstellt wurde, ausgearbeitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche im FNP reduziert hat.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 2 - Amphibien

VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

Vorsorgemaßnahmen

VoM 1 – Feldlerche

VoM 2 – Lebensraumverbesserung Mauereidechse

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen (Ökologische Baubegleitung)

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In der nachfolgenden 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.

Die Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind zu berücksichtigen.

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 "GE Leimenfeld 3.0A 5" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

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

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	303.014 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tiere u. biologische Vielfalt	34.322 Ökopunkte
Gesamt	337.336 Ökopunkte

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

Nachfolgende Maßnahmen werden zugeordnet:

- Umwandlung einer Ackerfläche in Wiese mit Obstbaumreihe auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 5433, auf Gemarkung Ringsheim, in Höhe von 30.420 Ökopunkten
- Ökokontomaßnahme EAK 2 Kuhläger II
Umwandlung einer Ackerfläche in artenreiche Glatthaferwiese mit Obstbäumen sowie Fettwiese mittlerer Standorte mit Feldhecken auf Flst.Nr. 5194 mit einem Gesamtaufwertungspotential von 414.300 ÖP.
Zugeordnet wird ein Aufwertungspotential von 25.850 ÖP.
- Ökokontomaßnahme EAK 3 Ringsheim (ZAK)
Entwicklung eines Komplex aus Lösssteilwänden, Magerwiesen mittlerer Standorte, Gebüsche auf ehemaliger Rebfläche im Gewinn Kahlenberg mit einem Gesamtaufwertungspotential von 368.000 ÖP.
Zugeordnet wird ein Aufwertungspotential von 120.500 ÖP.

- 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 160.566 ÖP.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Abbuchung von Ökopunkten erfolgt lt. Ökokontoverordnung ein ausreichender Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

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

8 Entwässerung

8.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Planstraße. Das Schmutzwasser von ca. 2/3 des Einzugsgebietes wird in Richtung Norden abgeleitet. In der Elzstraße wird der neue Schmutzwasserkanal DN 250 an den Bestandskanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser der südlichen Baugrundstücke wird über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Planstraße nach Süden und im weiteren Verlauf nach Osten abgeleitet. Der neue Schmutzwasserkanal schließt in der Emmendinger Straße im Bereich des Wendehammers an den bestehenden Schmutzwasserkanal des Gewerbegebietes Leimenfeld 3.0 an.

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. 1,00 m nach der Grundstücksgrenze.

8.2 Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über Versickerungseinrichtungen. Es ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation geplant.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen der neuen Planstraße wird über das Straßenquergefälle direkt in eine straßenbegleitende Versickerungsmulde eingeleitet. Die Versickerungsmulde ist so bemessen, dass sie ein 30-jähriges Regenereignis aufnehmen und rückhalten kann. Die Vorbehandlung (Reinigung) des Niederschlagswassers erfolgt über eine 0,30 m starke bewachsene Oberbodenschicht. Damit die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde gegeben ist, müssen die Bodenschichten unterhalb der Mulde bis auf die durchlässigen grauen Rheinkiese ausgetauscht und durch filterstabiles, durchlässiges und unbelastetes Bodenmaterial ersetzt werden.



Die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstück erfolgt dezentral. Das anfallende Oberflächenwasser der Baufelder muss vollständig auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden. Die Versickerung über eine belebte Bodenzone als Vorbehandlung 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.

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 Stellungnahme des Büros Klipfel & Lenhardt Consult GmbH (KLC) vom 20. Februar 2024 wird an dieser Stelle verwiesen.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau mit Sitz in Ettenheim.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz im Südosten des Plangebietes

9 Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über eine neue Trinkwasserleitung in der Planstraße sichergestellt. Sie wird im Norden und im Süden an das Bestandsnetz in der Emmendinger Straße angeschlossen und versorgt somit das Plangebiet als Ringleitung.

Jedes Baugrundstück erhält einen Trinkwasserhausanschluss, der im Zuge der öffentlichen Erschließung bis 1,00 m nach der Grenze auf das jeweilige Baugrundstück geführt wird.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Südliche Ortenau mit Sitz in der Gemeinde Ringsheim.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen im Südosten des Plangebietes vorgesehen.

9.2 Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Leimenfeld 3.0 wurde ein neuer Löschwasserbrunnen mit Entnahmestelle auf dem Flurstück Nr. 5321/29 hergestellt. Somit ist auch die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes Leimenfeld 3.0A5 gesichert.

9.3 Überflutungsvorsorge für Starkregenereignisse

9.3.1 Einführung

Die Überflutungsvorsorge für Starkregenereignisse gewinnt in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung in den Bauleitverfahren. Bei Starkregenereignissen handelt es sich überwiegend um Niederschläge, die eine hohe Intensität aufweisen, von eher kurzer Dauer und meist lokal begrenzt sind. Oftmals stehen diese Starkregenereignisse in Verbindung mit Gewittern im Sommerhalbjahr.

Überflutungen können durch überlastete Entwässerungssysteme, durch Zuflüsse von Außengebieten und durch über die Ufer getretene Gewässer entstehen.

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge muss ein angemessener Überflutungsschutz bei Starkregen gewährleistet sein. Bei der Frage der Angemessenheit besteht jedoch allgemein Konsens, dass die alleinige Vergrößerung unterirdischer Entwässerungssysteme und zentraler Regenrückhalteanlagen aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht zielführend ist.

Die kommunale Überflutungsvorsorge hat zur Aufgabe die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungssysteme für ein langjähriges Mittel sicherzustellen. Dabei wird die Kanalisation über die sogenannte Überstauhäufigkeit, also die Anzahl der Ereignisse, an denen das Wasser aus dem Kanal über die Schachtbauwerke austritt, nachgewiesen. Das Kanalnetz muss hydraulisch so leistungsfähig sein, dass ein Überstau (Wasseraustritt) für das jeweilige Bemessungsregenereignis ausgeschlossen ist. Darüber hinaus dienen auch Straßen- und Freiflächen der

Überflutungsvorsorge, wenn sie temporär als Ableitung oder Zwischenspeicherung bei Starkregenereignissen genutzt werden können. Die Überflutungsvorsorge wird insbesondere bei der Betrachtung von Starkregenereignissen als Gemeinschaftsaufgabe angesehen, die auch private Grundstückseigentümer betrifft. Dabei kommt dem gezielten Objektschutz zunehmend Bedeutung bei größer werdenden Starkregenereignissen zu.

Damit Überflutungsrisiken erkannt und bewertet werden können, müssen kritische Bereiche mit besonderer Überflutungsgefährdung ortsbezogen identifiziert und eingegrenzt werden. Dabei werden insbesondere die Topographie, entwässerungstechnische und bauliche Gegebenheiten und infrastrukturelle Einrichtungen betrachtet (z.B. Tiefpunkte, Unterführungen, Senken, Abgänge, Einfahrten von Tiefgaragen, Bebauungen unterhalb des Straßenniveaus, hydraulische Engstellen im Kanalnetz usw.).

9.3.2 Methodik

Für die Abschätzung von Gefährdungspotentialen im Plangebiet „Leimenfeld 3.0A5“ wurde eine sogenannte vereinfachte Methode ohne Berücksichtigung einer Niederschlagsbelastung angewandt. Bei dieser Methode beschränkt sich die Bewertung der Überflutungsgefahr auf qualitative Aussagen zur möglichen Ausprägung von Wasseransammlungen in Geländetiefpunkten und Fließwegen. Sie enthält keine quantitativen Aussagen zu Wasserständen und Fließgeschwindigkeiten bei entsprechenden Niederschlagsereignissen, die als Starkregenereignisse eingestuft sind.

9.3.3 Gefährdungsanalyse

9.3.4 Hydraulische Analyse

Im Plangebiet „Leimenfeld 3.0A5“ wird das Niederschlagswasser ausschließlich versickert. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Filtersubstratrinne am östlichen Fahrbahnrand abgeleitet und in die tieferliegenden Kiesschichten versickert. Die Bemessung der Filtersubstratrinne erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 für ein 5-jähriges Regenereignis. Bei der Bemessung der Filtersubstratrinne wird ein zusätzliches Volumen innerhalb der Rinne berücksichtigt, welches bei stärkeren Regenereignissen zur Verfügung steht. Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke wird ebenfalls auf den Grundstücken versickert. Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge sind die Nachweise der Versickerungseinrichtungen für ein 5-jähriges Regenereignis und die Überflutungsnachweise für ein 30-jähriges Regenereignis zu erbringen.

9.3.5 Topographische Analyse

Für das Plangebiet wurde eine Entwurfsvermessung durchgeführt. In Verlängerung der Herbolzheimer Straße verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, der zur Erschließungsstraße ausgebaut werden soll. Der Weg begrenzt das Plangebiet auf der Ostseite. Der bestehende Wirtschaftsweg hat nahezu kein Längsgefälle in Nord-Süd-Richtung und liegt



gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücksflächen deutlich höher. Das Gelände des Plangebietes hat wie der Wirtschaftsweg kaum Längsgefälle in Nord-Süd-Richtung. Es fällt jedoch vom Weg bis in etwa zur Mitte der Baufelder nach Westen hin ab, um im weiteren Verlauf nach Westen wieder leicht anzusteigen.

Insgesamt ist die Geländetopographie als gleichmäßig flach zu bewerten. Anhand der Einordnung der räumlichen Gegebenheiten kann für das Plangebiet „Leimenfeld 3.0A5“ keine Überflutungsgefährdung aufgrund von Außengebietszuflüssen oder Fließgewässern festgestellt werden. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet im südlichen Teil erst vom HQ_{Extrem} betroffen.

Außengebietszuflüsse aus den angrenzenden Straßenbereichen und Bebauungen können mit größter Wahrscheinlichkeit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Neben der räumlichen Einordnung zur Identifizierung von möglichen Überflutungsgefährdungen wurde auch die Topographie der geplanten Erschließungsstraße betrachtet.

Die Planstraße weist generell grundsätzlich geringe Längsneigungen auf, so dass im Falle von Überflutungen keine hohen Fließgeschwindigkeiten zu erwarten sind. Nach ca. 180 m in südliche Richtung befindet sich der Straßentiefpunkt, dem allerdings ein mäßiges Überflutungsrisiko zugeschrieben werden kann. Gemäß DWA-M 119 werden Senken mit einem spezifischen Speichervolumen zwischen 100 m³/ha bis > 500 m³/ha als „mäßige Überflutungsgefahr“ klassifiziert. Das spezifische Speichervolumen wird als Quotient aus dem potenziellen Speichervolumen der Senke bei Vollfüllung und der zugehörigen Einzugsgebietsfläche berechnet.

Die Berechnung des spezifischen Speichervolumens der Senke ergibt einen Wert von ca. 1.516 m³/ha.

Bei Starkregenereignissen können sich im Bereich dieser Senken Überflutungen bilden, die je nach Intensität und Dauer des Starkregenereignisses über die Straßen- und Gehwegflächen auf die angrenzenden Baufelder austreten können.

7.3.6 Analyse des Schadenspotentials

Eine Ermittlung des Schadenspotentials für diese Senke ist abschließend nicht möglich, da noch keine konkreten Baupläne für die angrenzenden Baufelder und bauliche Infrastrukturen vorhanden sind.

Aufgrund der geplanten Gebietsnutzung als Gewerbegebiet lässt sich das Schadenspotential jedoch als mäßig bewerten.

Dennoch werden Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge empfohlen.

9.3.7 Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge

Bei der Maßnahmenkonzeption für das Plangebiet Leimenfeld 3.0A5 scheiden kanalnetzbezogene und weitestgehend infrastrukturbezogene Maßnahmen aus, da keine Regenwasserkanalisation vorgesehen ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Außenrand der Bebauung könnten die westlichen Freiflächen zur schadlosen Überflutung dienen. Da die Ableitung jedoch gezielt erfolgen müsste und somit Fließwege auf den privaten Baugrundstücken, auch für die öffentlichen Verkehrsflächen,



freigehalten werden müssten, scheiden flächenbezogene Maßnahmen zum Überflutungsschutz eher aus.

Daher kommt den objektbezogenen Maßnahmen eine hohe Bedeutung für das Plangebiet zu.

9.3.8 Infrastrukturbezogene Maßnahmen

Als Überflutungsvorsorge der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Querneigung der Planstraße einseitig in Richtung des Gehweges auf der Ostseite hergestellt. Der Gehweg wird mit einem Hochbordstein zur Fahrbahn abgegrenzt. Somit werden zum einen die östlich angrenzenden Baugrundstücke des Gewerbegebietes Leimenfeld 3.0 geschützt. Zum anderen bietet der Straßenraum aufgrund der Bordsteinhöhe ein gewisses Retentionsvolumen im Falle von stärkeren Regenereignissen.

9.3.9 Objektbezogene Maßnahmen

Objektbezogene Maßnahmen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser in Gebäude und auf Grundstücke. Sie liegen im Verantwortungsbereich der privaten Grundstückseigentümer.

Es wird daher generell empfohlen, bei der Planung und Ausführung der Bebauung im Plangebiet „Leimenfeld 3.0A5“ objektschützende Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge zu berücksichtigen. Dabei sollten Zugänge zu Gebäuden über dem Straßenniveau angeordnet und Tiefgaragenzufahrten in überflutungsgefährdeten Bereichen vermieden werden. Ebenso sollten mögliche Überflutungsrisiken bei der Nutzungsfestlegung von Unter- und Erdgeschossen in Gebäuden und Freiflächen berücksichtigt werden.

Bei der Gebäudeplanung wird eine detailliertere Betrachtung der Rückstauenebene für die Rückstausicherung der Grundstücksentwässerungsanlage empfohlen. Als technisch-konstruktive Objektschutzmaßnahmen können beispielweise druckdichte Fenster und Türen, wasserdichte Abdeckungen von Lichtschächten und Tiefgaragenbelüftungen, Bodenaufkantungen usw. dienen. 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, online verfügbar: urn:nbn:de:101:1-2019072508461865341499) in der jeweils aktuellen Fassung entnommen werden.

10 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 SchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,97 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,21 ha	=	7,1 %
Öffentliche / Private Grünfläche	ca. 0,18 ha	=	6,1 %
Nettobaufläche	ca. 2,58 ha	=	86,8 %

12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 07.11.2023 HOF
geändert 04.06.2024
22.10.2024

Ringsheim, den

.....
Planer

.....
Weber, Bürgermeister

