

A. Landratsamt Ortenaukreis**TöB I. Baurechtsamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Manz Telefonnummer: 0781 805 1221

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) auf dem

Postweg sowie **auf elektronischem Wege** zukommen zu lassen. Des Weiteren legen Sie uns bitte einen Nachweis über die Bekanntmachung auf dem Postweg vor.

Verwaltung Zur Kenntnis und Beachtung**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**

Ziffer 1.1.1: Es macht aus unserer Sicht städtebaulich keinen Sinn innerhalb eines Gewerbegebiets bei gleichen Gebäudehöhen (Nutzungszonen 1 bis 3 jeweils 10 m) unterschiedliche maximale Vollgeschosse (II bzw. III) festzusetzen. Darüber hinaus würde bei einer GRZ von 0,8 und von 3 Vollgeschossen einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen die GFZ von 1,6 entgegenstehen. Wir gehen davon aus, dass unabhängig von der Nutzungsart die Gebäudehöhe maximal 10,0 m betragen darf. Dies sollte klargestellt werden. Sollte dem nicht so sein, wäre zu definieren, welche Gebäudehöhen für die anderen Nutzungsarten gelten.

Verwaltung siehe auch Ziffer 1.1.1.1. u.f. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Für das gesamte Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf 3 (drei) festsetzen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m über OK-Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt: rechtwinkliger Schnittpunkt Mittellinie des Grundstücks/Straßenachse ; oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt aufsteigende Außenwand / Dacheindeckung, bei Flachdächern oberster Traufpunkt) Die GFZ (Geschoßflächenzahl) wird generell auf 2,4 GFZ festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird die OK-Straßenhinterkante definiert. Nach unserem Wissen ist nach der Rechtsprechung bei der Überplanung einer Fläche, bei der bislang keine Erschließungsanlagen vorhanden sind, die Festsetzung des Bezugspunkts auf die Erschließungsstraße nicht zulässig, da zu unbestimmt (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012, 10 D 46/10.NE). Da das Plangebiet eine relativ flache Topographie aufweist, bietet sich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in m+NN an.

Verwaltung siehe auch Ziffer 1.1.1.3. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Höhenlage der EG-OK-FFB (Erdgeschoss-Oberkantenfertigungsboden) (Bezugspunkt: rechtwinkliger Schnittpunkt Mittellinie des Grundstücks/Straßenachse) + 0,00 bis 1,00 m über OK-Straßenachse festgelegt.

Ziffer 1.1.2.1 stimmt nicht mit der Begründung überein. Nach dieser sollen Vergnügungsstätten in Nutzungszone 3 ausnahmsweise und nicht allgemein zulässig sein. Der letzte Satz dieser Vorschrift ist keine Festsetzung und ist zu streichen. Dieser Hinweis kann jedoch in die Begründung aufgenommen werden. Eine Aussage zu der generellen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Nutzungszonen 1 und 2 fehlt in der Begründung gänzlich.

Verwaltung Beachten und in Begründung näher ausführen

Ziffer 1.1.2.3: Dort sollte die Zitierung wie folgt lauten: „... nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ...“.

Verwaltung korrigieren

Der Nachweis, dass die zulässigen Werte der TA-Lärm nicht überschritten werden ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren zu führen.

Verwaltung **Zur Kenntnis und Beachtung in den jeweiligen Verfahren**

Nach Ziffer 1.1 der Begründung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Flächen des Bebauungsplans explizit kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben anzubieten. Sollten freistehende Betriebswohnungen zulässig sein, würde dies u.E. dem Ziel des Bebauungsplans widersprechen. Wie auch die Höhere Raumordnungsbehörde sind wir der Ansicht, dass deshalb Festsetzungen zum zulässigen Umfang des Betriebswohnens erforderlich sind. Z.B. könnten die Anzahl und die maximale Wohnfläche festgesetzt werden. Auch könnte Betriebswohnen nicht freistehend, sondern nur innerhalb der gewerblichen Gebäude zulässig sein.

Verwaltung siehe auch Ziffer 1.1.2.3 u.f. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Gewerbegebiet ‚Leimenfeld III‘ sind nach § 8 Abs. 3- Ziffer 1 BauNVO 1. ... Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Es wird max. 1 (eine) Wohnung für Aufsichtspersonen, Hausmeister oder sonstigen Verantwortlichen, integriert/angebaut in das gewerbliche Hauptgebäude mit max. 200 m² Wohnfläche zugelassen.

Ziffer 1.1.2.4: Wir schlagen folgende Formulierung vor: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghouse, ...) sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig.“

Verwaltung siehe auch ziffer 1.1.2.6. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Formulierung wurde angepasst und konkretisiert

Ferienwohnungen sind nach § 13 a BauNVO in Gewerbegebieten nicht zulässig (weder als nicht störender Gewerbebetrieb noch als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes). Der Begriff der Ferienwohnung ist deshalb zu streichen.

Verwaltung gestrichen

In der Begründung ist darzulegen, aus welchen Gründen einzelne Nutzungsarten von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Verwaltung wird in der Begründung konkretisiert

Ziffer 2.1.1: Dort ist mit „separat“ wohl „freistehend“ gemeint. Dies sollte präzisiert werden.

Verwaltung wird in der Begründung korrigiert

Ziffer 3.0: Der erste Satz ist zu unbestimmt („auf ein Mindestmaß reduziert werden“).

Verwaltung siehe auch Ziffer 1.1.8.1.3. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Juristisch vom LRA korrekter Hinweis, aber in einem GE schwierig zu fixieren, da Anforderungen der jeweiligen Betriebe sehr unterschiedlich sind. Sollte dennoch im Text bleiben, da die Forderung durchaus seine Berechtigung hat. Eine Konkretisierung erfolgte durch Hinweis auf die notwendigen Stellplätze nach der LBO-BW

Ziffer 6.2: Dabei handelt es sich nicht um eine Festsetzung nach § 9 BauGB sondern eine generelle Regelung. Die Ziffer ist deshalb zu streichen.

Verwaltung Wird in den Festsetzungen gestrichen und in den Hinweisen aufgenommen

Es fehlt eine Festsetzung dahingehend, wie der Ausgleichsbedarf von 588.481 Ökopunkten, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht wird, ausgeglichen werden soll (s. hierzu Ziffer 4.3 des Umweltberichts des Büro Winski).

Verwaltung siehe auch Ziffer 1.1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Zur Kenntnis und Beachtung**Örtliche Bauvorschriften:**

Ziffer 1.1.2: Diese Vorschrift gilt in der derzeitigen Formulierung für alle baulichen Anlagen. Sofern die Regelung für kleinere bauliche Anlagen nicht gelten soll (z.B. Fahrradunterständen, Eingangsüberdachungen, ...) wäre dies noch zu definieren.

Verwaltung ist präzisiert in Ziffer B. 1.1.2

Das Wort „sind“ ist einmal zu streichen.

Verwaltung redaktionell geändert

Ziffer 1.1.3: Der Verweis ist nicht korrekt.

Verwaltung redaktionell geändert**Zeichnerischer Teil:**

In der Definition der Nutzungsschablone sollte nicht von „Geschoßzahl“ sondern von „Zahl der Vollgeschosse“, nicht von „Grundfläche“ sondern „Grundflächenzahl“ und nicht von „Geschoßfläche“ sondern „Geschoßflächenzahl“ gesprochen werden. Dies sind planungsrechtlich unterschiedliche Begrifflichkeiten.

Verwaltung redaktionell geändert

Wo endet die Nutzungszone 1 und beginnt die Nutzungszone 2? Die Festsetzung eines Leitungsrechts reicht als Abgrenzung nicht aus. Es ist an der entsprechenden Stelle eine Knödellinie aufzunehmen.

Verwaltung redaktionell/zeichnerisch verdeutlicht

Rechts neben der Definition der Nutzungsschablone befindet sich Text. Dieser gibt eine gesetzliche Regelung der BauNVO wieder. Dieser ist deshalb zu streichen.

Verwaltung im zeichnerischen Teil gestrichen

Zur festgesetzten offenen Bauweise ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen noch einzugehen.

Verwaltung siehe hierzu auch Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Es wird die abweichende Bauweise festgelegt nach § 22 (4) BauNVO: offen mit seitlichen Grenzabständen, jedoch sind Gebäude bis zu einer Länge von 80.0 m zulässig.**Begründung:**

Ziffer 2.1: Der geplante Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan ist ein Regelverfahren nach dem BauGB durchzuführen.

Verwaltung wird zur Kenntnis genommen

~~Ein Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht zulässig, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung gegenüber heute berührt werden (aus Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB werden Innenbereichsflächen nach § 30 BauGB).~~

Verwaltung irrtümlicher Textblock

Ziffer 2.2.3: Im planungsrechtlichen Teil ist entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB ein Verweis auf das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht aufzunehmen.

Verwaltung berücksichtigt und verdeutlicht unter Ziffer 1.1.4

Bei dieser Festsetzung handelt es sich nicht um eine Baulast. Wie das Leitungsrecht außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert wird (Baulast, Grundbucheintrag, ...) ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Das Leitungsrecht ist durch die Gemeinde in geeigneter Weise zu sichern.

Verwaltung zur Kenntnis und Berücksichtigung bei Abschluss der Kaufverträge

Ziffer 2.2.4: Es sollte zunächst einmal ausgesagt werden, welche Gebietsart die Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festsetzt und danach aufgezeigt werden, warum und wie von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch gemacht werden soll.

Verwaltung Abschnitt der Begründung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt

Das Ergebnis des Umweltberichts sowie das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in Ziffer 2.3 der Begründung als Zusammenfassung darzulegen (z.B. dass interne und externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen; dass Vorgaben artenschutzrechtlicher Natur erforderlich sind, ...).

Verwaltung Abschnitt der Begründung wird entsprechend ergänzt

Zu dem Umstand, dass ein Teil des Plangebiets in einem Bereich von HQextrem liegt findet sich keine Aussage. Somit findet sich auch kein Bezug zu § 78 b WHG und den sich hieraus ergebenden Restriktionen. Dies ist zu ergänzen.

Verwaltung siehe auch Ziffer 1.1.6. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wurde ergänzt und vom Büro MISERA in den Erläuterungen zum Entwässerungskonzept sorgfältig und umfassend dargestellt.

Nach Ziffer 18.5.2 des Anhangs zum UVPG ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Nach § 50 Abs. 1 UVPG ist die allgemeine Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen. Eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird. Dies sollte noch ergänzt werden.

Verwaltung **Abschnitt der Begründung wird entsprechend ergänzt****TöB** **II. Vermessung und Flurneuordnung**

untere **Vermessungsbehörde**: Ansprechpartner/-in: Herr Komenda Telefonnummer: 0781 805 1877

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Verwaltung **OK**

untere **Flurneuordnungsbehörde**: Ansprechpartner/-in: Herr Jäger Telefonnummer: 0781 805 1901

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens.

Verwaltung **OK****TöB** **III. Straßenverkehr und ÖPNV**

Ansprechpartner/-in: Frau Regenold Telefonnummer: 0781 805 1348

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen Anschluss an die Elz-/ Herbolzheimerstrasse geplant. Die geplante Wendefläche im Plangebiet sollte über einen Schleppkurvennachweis für Schwerlastverkehr geeignet sein.

Verwaltung **ist gewährleistet: Wendefläche nach RASt (Richtlinie für die Anlage von Straßen) 06 konzipiert und entspricht den Erfordernissen für ein rangierfreies Wenden des Schwerlastverkehrs (Sattelzüge, Zugmaschinen mit Anhänger o.ä.)**

Wir empfehlen die Freihaltung von ausreichenden Sichtdreiecken an öffentlichen Einmündungen und auch für die Grundstückzufahrten in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Verwaltung **siehe hierzu auch Ziffer C. 11.0 der Hinweise zum Bebauungsplan. Nach Prüfung ist an den öffentlichen Straßeneinmündungen und an den privaten Grundstückseinfahrten sowohl im Gehweg- wie auch im Muldenbereich die Freihaltung der Sichtdreiecke gewährleistet. Zur Sicherstellung und Sensibilisierung ist dennoch ein Hinweis im Text- teil (Hinweise 11.0) aufgenommen.**

Für den Fußverkehr wird durch die Schaffung eines Gehweges Vorsorge getroffen.

Verwaltung **Kenntnisnahme**

Um parkenden Fahrzeugen im Gehwegbereich vorzubeugen empfehlen wir den Ausbau durch Hochbord im Bereich außerhalb der Grundstückzufahrten.

Verwaltung **Kenntnisnahme; ist in der Ausführungsphase der Erschließungsanlagen zu klären**

Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht.

TöB **IV. 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

TöB **V. Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Böhler Telefonnummer: 0781 805 1357

Umweltschaden

Wird eine Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes (Umweltschaden) verursacht, trifft die hierfür verantwortliche Person die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. § 19 Abs. 4 BNatSchG). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst, wird zwar noch kein Umweltschaden hervorgerufen. Durch spätere Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes ist dies jedoch denkbar. Zur Vermeidung eines Umweltschadens bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben innerhalb des künftigen Bebauungsplanes empfehlen wir daher ausdrücklich, die Auswirkungen der künftigen Bebauung auf Arten und Lebensräume der FFH Richtlinie Anhang I, II und IV (z.B. Hirschkäfer, vgl. § 19 BNatSchG) bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Bei Berücksichtigung der Arten im Rahmen des Bebauungsplanes liegt bei künftigen Bauvorhaben kein Umweltschaden vor, da die nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zuvor ermittelt wurden und zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG).

Winski: Wird zur Kenntnis genommen. Es wurden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, welche das Vorkommen von Arten und Lebensräume der FFH Richtlinie abprüften.

Artenschutz

Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Die im artenschutzrechtlichen Gutachten vorgegebenen Maßnahmen sind einzuhalten und mit einer Ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Ein Bericht über die Umsetzung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

In der vorgelegten artenschutzrechtlichen Bewertung sind Aussagen zu den weiteren nach §44 BNatSchG relevanten Arten (z.B. Tothholzkäfer, Pflanzen, weitere Reptilienarten) zu ergänzen.

Winski: Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung beurteilt die Situation vor Ort für die nach § 44 BNatSchG relevanten Arten. Aufgrund der Beschaffenheit der Fläche ist sie nicht als Lebensraum für die in Anhang IV der Artenschutzrichtlinie genannten Arten geeignet.

Gemäß Gutachten des Planungsbüros Dr. Hohlfeld ist eine Nutzung des Offenlandes durch Feldlerchen unwahrscheinlich. Eine Nutzung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Umweltbericht finden sich zudem Ackerbrachen, die ggf. als Lebensraum genutzt werden könnten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher entsprechende Untersuchungen bezüglich der Vogelarten durchzuführen um ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erstellen zu können.

Winski: Ein Brutvorkommen von Feldlerchen ist unwahrscheinlich. Es wird in drei weiteren Begehungen überprüft werden, ob es sicher ausgeschlossen werden kann. Falls sich Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen ergeben, werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen formuliert und nachgereicht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon jedoch nicht auszugehen.

Der Einzelbaum auf der Westseite kann gemäß zeichnerischem Teil nicht erhalten werden. Daher sind gemäß Gutachten die Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Winski: Entsprechende Vorgaben werden in Umweltbericht und Artenschutzgutachten gemacht.

Gemäß Gutachten sind die Bauarbeiten in den angrenzenden Bereichen der Lebensräume der Eidechsen in den Wintermonaten ab November durchzuführen. Hierzu sind Erläuterungen bezüglich des Abstandes der angrenzenden Bereiche und zum Ende der zeitlichen Beschränkung zu ergänzen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Wintermonate ist der Einsatz eines Reptilienschutzzaunes während der Bauarbeiten zu prüfen und ggf. als Maßnahme zu ergänzen.

Die Aufwertung des Lebensraumes für die Mauereidechse muss ohne Verwirklichung der Verbotstatbestände erfolgen. Hierzu sind Erläuterungen über den Zeitpunkt der Durchführung Maßnahmen zu ergänzen.

Zudem sind die beschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung des Lebensraumes gemäß dem Gutachten von Dr. Hohlfeld (Sandlinsen und Steinhäufen) einzuhalten. Zu viele zusätzliche Gehölzpflanzungen (vgl. Umweltbericht und Festsetzungen) auf dem ca. 7m breiten Streifen, könnten Beschattungseffekte

zur Folge haben, die eine Nutzung des Lebensraumes ausschließen könnten. Ggf. ist die Bepflanzung zu reduzieren.

Winski: Bei der Anlage von Reptilienersatzlebensräumen ist eine Bepflanzung mit Sträuchern regelmäßig vorgesehen. Ebenso regelmäßige Pflegeeingriffe, z. B. die Rücknahme von Gehölzen, Überwuchern mit Brombeere o. ä. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Zur Lage des Eidechsenenschutzstreifen sind ebenfalls Erläuterungen zu ergänzen ggf. muss dieser verschoben werden. Da sich unmittelbar südlich und nördlich Bebauung anschließt bzw. anschließen wird, kann eine Beschattung die zu einer Aufgabe des Lebensraumes und damit zur Verwirklichung des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führen könnte nicht ausgeschlossen werden.

Winski: Die vorhandene Eidechsenpopulation erstreckt sich auf einen kleinen Bereich am Rande der bisherigen Bebauung. Ein direkter Eingriff erfolgt nicht. Die bisherigen Lebensraumstrukturen (Mauern der nördlich angrenzenden Grundstücke) bleiben erhalten.

Damit der Effekt einer zeitweisen Beschattung künftig nicht erheblich nachteilig ins Gewicht fällt, wurden insgesamt 3 Steinhaufen wie beschrieben vorgesehen, was weit über einen eigentlich erforderlichen Kompensationsbedarf hinausgeht.

Die Maßnahmen wurden so abgestimmt, dass sie den bestehenden Lebensraum räumlich ergänzen. Dadurch ist eine rasche Besiedelung sichergestellt.

Eine Verschiebung der Ausgleichsmaßnahmen an eine andere Stelle würde diese räumliche Ergänzung gefährden. Daher ist sie aus Artenschutzsicht nicht zielführend.

Die Wirksamkeit von CEF – Maßnahmen sind durch ein 5 – jähriges Monitoring zu belegen. Der unteren Naturschutzbehörde sind die jährlichen Berichte vorzulegen.

Winski: Ein entsprechender Passus wird ergänzt.

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen, empfehlen wir zudem nächtliche Beleuchtungen zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, sollte zur Reduzierung der Lichtemissionen eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.

Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein um Streulicht zu vermeiden.

Winski: Entsprechende Vorgaben werden im Umweltbericht gemacht.

Die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen sind zur rechtlichen Sicherung in den Festsetzungen als Beschreibungen zu ergänzen.

Verwaltung **siehe hierzu die Ziffern 1.1.8 bis 1.1.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Maßnahmen wurden entsprechend den Ausführungen des Fachplaners Winski in den planungs-, bauordnungsrechtlichen Teil und der Begründung des Bebauungsplanes übernommen.**

Umweltbericht

Die fehlenden Schutzgüter z.B. Fläche sind im Umweltbericht zu ergänzen.

Winski: Das Schutzgut Fläche wird indirekt über das Schutzgut Boden abgehandelt.

Unmittelbar östlich angrenzend zum Plangebiet findet sich eine Allee. Diese ist nach § 31NatSchG als Landschaftsbestandteil geschützt. Die Beseitigung von Alleien sowie alle Maßnahmen die zu deren Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Winski: Die Allee liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung. Sie ist durch die Planung nicht betroffen.

Bestandsermittlung

Zur Nachvollziehbarkeit der Ökopunktevergabe der Bestandstabelle der einzelnen Biotoptypen ist die Zustandsbeschreibung des Plangebietes zu konkretisieren. Grundsätzlich sind Abweichungen vom Normalwert gemäß Ökokontoverordnung zu erläutern.

Angaben bezüglich der Ausprägung und Punktevergabe zu den Brachflächen und dem Grünland sind zu ergänzen. Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten sind Gehölze im Plangebiet vorhanden, welche auch im Bestand zu ergänzen sind.

Winski: Entsprechende Ergänzungen wurden vorgenommen.

Kompensation

Als Kompensation für das Ausgleichsdefizit in Höhe von 588.481 Ökopunkten wird eine Maßnahme aus dem privaten Ökokonto des Zweckverband Abfallbehandlung Kahlenberg vorgeschlagen. Dieser Maßnahme kann gemäß Abstimmung am 10.03.2020 zugestimmt werden, wenn die Maßnahme entsprechend den Vorgaben der Ökokonto Verordnung bewertet wird. Die weitere Maßnahme, Anlage und Aufwertung Eidechsenstreifen, wird mit 10 Ökopunkten bewertet. Grundsätzlich sind Abweichungen vom Normalwert gemäß Ökokontoverordnung zu erläutern.

Winski: Wird zur Kenntnis genommen.

TöB VI. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar Telefonnummer: 0781 805 9674

Die Ausführungen und Anregungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz werden in einer separaten Anlage zum Bebauungsplan vom Büro MISERA, als Planer der Entwässerungs- und Erschließungsanlagen in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft, behandelt und dargestellt (siehe hierzu die Anlage 4 : Erläuterungsbericht vom 13. Mai 2020 und weitere Unterlagen des Büros MISERA planen + beraten

Zu dem mit Schreiben vom 10. März 2020 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

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

I. Oberirdische Fließgewässer (Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2)

1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1 Sachstand

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) teilweise überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: Ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

Verwaltung Kenntnisnahme; ist in der Ausführungsphase der Erschließungsanlagen zu klären

1.2 Fachtechnische Beurteilung

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“. Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i. V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;

4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;

5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind **insoweit** nichtig.

1.3 Hinweis / Handlungsempfehlung

Da es sich bei den o. g. Plangebieten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hier ist auf das Thema „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) eingegangen worden.

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand

Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll im Plangebiet kein öffentlicher Regenwasserkanal erstellt werden. Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser (nur Dachwasser) soll auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Die Straßenentwässerung soll lt. der zeichnerischen Darstellung parallel zur Erschließungsstraße über „offene“ Versickerungsmulden erfolgen. Bzgl. des Umganges mit evtl. behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser von privaten Hof-/ Verkehrsflächen aus den einzelnen Grundstücken sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems, an welches angeschlossen werden soll (hier über Schmutzwasserpumpwerk an Mischsystem), sind keine Angaben zu entnehmen.

Weiter ist zur Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in den textlichen Festsetzungen noch aufgeführt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis bzgl. der Versickerungsfähigkeit zu erbringen ist.

Fachtechnische Beurteilung

Die Bebauungsplanunterlagen sind für eine abschließende Stellungnahme noch unvollständig.

Eine abschließende Beurteilung kann unsererseits daher nicht erfolgen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unser Merkblatt „Bauleitplanung“ Kapitel 3 und bitten um eine ausreichend konkrete Darstellung der tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption.

In Anlehnung an die bisherige Entwässerungssituation im bestehenden „Gewerbegebiet Leimenfeld“ gehen wir davon aus, dass auch hier ein modifiziertes Trennsystem zur Umsetzung kommt.

Zumal die hydraulische Mindestleistungsfähigkeit der vorhandenen Mischsystem-entwässerung der Gemeinde Ringsheim nicht gewährleistet ist (fehlendes Rückhaltevolumen am Pumpwerk 1). Wir verweisen hierzu auf den aktuell erstellten Generalentwässerungsplan und bitten um entsprechende Aussagen zur tatsächlich vorhandenen hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems (Mischsystem, Schmutzwasserpumpwerk) an welches angeschlossen werden soll.

Insbesondere bitten wir um Aussagen, wie mit dem evtl. anfallenden behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser aus den einzelnen Grundstücken umgegangen werden soll. Für das bereits bestehende Gewerbegebiet wurde eine zentrale Regenwasserbehandlung mit anschließender Versickerung geplant und umgesetzt.

Weiter weisen wir ausdrückliche drauf hin, dass die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseignung (und weitere Kriterien im Sinne des DWA Arbeitsblattes A 138) seitens der Kommune **vor** einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen muss. Wir bitten auch hier um konkrete Aussagen und entsprechender Korrektur im Bebauungsplan.

Im Zusammenhang mit der Aussage im Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen bzgl. dem Einsatz von Zisternen, bitten wir ebenfalls um konkrete Aussagen, wie diese Zisternen bei der Grundstückentwässerung zu berücksichtigen sind. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Zisternen zu Rückhalte zwecken für die Gartenbewässerung nicht bei der Bemessung von ggf. Rückhaltevolumen/Versickerungsanlagen berücksichtigt werden können. Sofern Retentionszisternen zum Einsatz kommen sollen, ist in der Begründung zum Bebauungsplan eine entsprechende Entwässerungskonzeption aufzuzeigen und anhand einer zugehörigen Systemskizze mit Musterberechnung darzulegen. Um Missverständnisse bei der späteren Umsetzung zu vermeiden, sind auch hierzu klare und eindeutige Aussagen zu treffen.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass das gezielte Versickern von Niederschlagswasser voraussetzt, dass keine unbeschichteten Metalle als Dacheindeckungen zum Einsatz kommen. Auch dies ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Zur Entwässerung der Erschließungsstraße ist eine straßenbegleitende offene Versickerungsmulde vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass bei der bisherigen Planung die allgemein gültigen Regelwerke ausreichend berücksichtigt wurden (u. a. DWA A 138 i. V. m. den Arbeitshilfen der LUBW). Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass die Überflutungssicherheit offener Ableitungssysteme der von konventionellen Kanalsystemen entsprechen muss. In dem noch durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren sind hierzu entsprechende Aussagen zu treffen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für die Regenwasserbehandlung – sofern auch für dieses Gebiet eine zentrale Lösung umgesetzt werden soll – erkannt und im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden kann.

Sollten für die Regenwasserbehandlung dezentrale Lösungen beabsichtigt sein, so sind diese in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu formulieren.

In den vorgelegten Antragsunterlagen sind die einzelnen Eckdaten zur geplanten Entwässerung unvollständig dargestellt und im Festsetzungsteil bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Auch in diesem Zusammenhang sind aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.

Hinweise

Wir empfehlen, bei künftigen Bebauungsplänen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem (i.d.R. modifiziertes Misch- oder Trennsystem) zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen.

Verwaltung Die konkreten Beschreibungen der Entwässerungskonzeption wird nach Vorlage durch das Büro MISERA in die Begründung zum BPL als gesondert Abschnitt integriert.

Erlaubnispflichtige Versickerungsanlagen

Da es beabsichtigt ist im geplanten Gewerbe-/ Industriegebiet das anfallende Niederschlagswasser (unbelastetes Dachflächenwasser) auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen zu entsorgen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Das gesamte Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück der Versickerung zugeführt werden, bei kontaminierten Oberflächenwasser mit einer Vorreinigung. Im Plangebiet ist RW-Kanal oder sonstiges Vorflutsystem vorhanden.

Durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.

Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt Versickerung (www.ortenaukreis.de) zu entnehmen.

Von Seiten der Gemeinde Ringsheim (Antragsteller B-Plan) ist bei der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die Grundstückseigentümer bzw. Verantwortlichen über diesen Sachverhalt ausreichend informiert werden (z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und/oder des satzungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Grundstücksentwässerung).

Verwaltung **Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren**

B) Äußerung zum Umfang/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.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Verwaltung **Kenntnisnahme; Anforderungen wurden vom Büro Winski im Rahmen der Umweltprüfung erbracht.**

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.

Verwaltung **Kenntnisnahme und Beachtung**

TÖB VII. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwendungen.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Ziffer „C .- Hinweise“ 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 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Verwaltung **siehe hierzu: Hinweis in Ziffer C 7. Im planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplans**

Abfallwirtschaftssatzung

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

Verwaltung **Kenntnisnahme und Beachtung**

Des Weiteren weisen wir auf folgendes hin:

Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr.3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

Verwaltung **Die Anregungen und Hinweise sind voll umfänglich in den Bplan-Unterlagen dargestellt.**

B. Regierungspräsidium Freiburg

Der Bebauungsplan „Leimenfeld“ entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim.

Gemäß den Ausführungen des Begründungstextes soll mit dem Bebauungsplan explizit ein Angebot an bebaubaren Gewerbegrundstücken für Handwerks- und Gewerbebetriebe geschaffen werden. Hierfür sind gemäß Pkt. 1.1.2.3 der textlichen Festsetzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und – leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Die Siedlungsentwicklung in der Rheinebene und insbesondere im Umkreis des Europaparks wird bestimmt durch Flächenengpässe und Flächenkonkurrenzen sowie den Mangel an bebaubaren Wohn- und Gewerbegrundstücken. Dieser Konflikt hat und wird sich weiterhin verschärfen durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern und die dringende Notwendigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen, zur Erhaltung von Flora und Fauna und für die Minderung der Auswirkungen des Klimawandels Freiflächen zu sichern.

Seit Jahren beobachten wir gleichzeitig, wie über Ausnahmemöglichkeiten weiterhin ein erheblicher Anteil der Gewerbeflächen durch Wohnnutzungen belegt wird.

Wir empfehlen daher dringend, eine deutlichere Begrenzung der zulässigen Wohnnutzungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen und deren Umfang genau zu definieren. So könnte ausnahmsweise je Gewerbebetrieb maximal eine Wohnung für den Betriebsinhaber/oder -leiter oder für Aufsichts-/bzw. Bereitschaftspersonal zulässig sein.

Weiterhin sollte die hierfür pro Betrieb zulässige Wohnfläche deutlich begrenzt und genau definiert werden. Diese Wohnflächen sollten ferner ausnahmsweise ausschließlich als Wohnungen innerhalb der Produktionsgebäude bzw. Gewerbebauten zulässig sein.

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.2.3 und 1.1.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Städtebaulich nachvollziehbare Anregung. Eine bereits vorhandene Einschränkung wurde im Textteil weiter verschärft

Der Bebauungsplan sieht keine Beschränkung des Einzelhandels vor, damit könnten sich im Plangebiet mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die zusammen eine Einzelhandelsagglomeration darstellen können. Derartige Einzelhandelsagglomerationen sind aus raumordnerischer Sicht äußerst problematisch, da sie bestehende Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde, aber auch in den Umlandgemeinden massiv beeinträchtigen können.

Wie der Regionalverband in seiner Stellungnahme vom 25.03.2020 bereits dargelegt hat, sind mehrere - auch an sich selbständige, nicht-großflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen (siehe Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan).

Daher halten wir mindestens den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel für erforderlich.

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.2.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Städtebaulich nachvollziehbare Anregung.

C. Regionalverband

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,2 ha und setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet GE fest.

Die Gemeinde Ringsheim weist ca. 2400 Einwohner auf und ist nach Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie C, festgelegt. Aufgrund des Europaparks haben sich im Vergleich zur Gemeindegröße viele Hotels angesiedelt, die das Ortsbild teilweise dominieren.

Wir begrüßen, dass durch den Bebauungsplan kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe angesprochen werden sollen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass mehrere - auch an sich selbständige, nicht-großflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind (siehe Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan). Aufgrund der von der Gemeinde beabsichtigten Förderung des Kleingewerbes und im Sinne einer aktiven Einzelhandelssteuerung halten wir den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung für erforderlich. Selbstverständlich kann eine dem Gewerbebetrieb untergeordnete und auf dessen Produktion bezogene Einzelhandelsnutzung im Sinne des Handwerkerprivilegs explizit festgesetzt werden.

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.2.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Städtebaulich nachvollziehbare Anregung. Siehe hierzu Abwägung / Bemerkungen zu Stellungnahme RP Freiburg oben

D. Abwasserzweckverband Südliche Ortenau

In der oben genannten Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens des Abwasserzweckverband Südliche Ortenau bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich.

Zum vorliegenden Entwurf erlauben wir uns folgende Hinweise und Anregungen:

zu Ziffer 3.1, Stellplätze und Garagen

Für die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind verschiedene Befestigungsarten aufgezählt, gleichzeitig ist ein Abflussbeiwert von 0,7 benannt. Hierzu ist anzumerken, dass fast alle beispielhaft genannten Befestigungsarten einen deutlich geringeren Abflussbeiwert haben, was die Vermutung nahelegt, dass eigentlich eine größere Durchlässigkeit gewünscht ist. Insofern wäre zu überlegen, ob nicht auch ein geringerer Abflussbeiwert angegeben werden sollte (z. B. 0,4).

Die beispielhafte Aufzählung könnte auch noch um „wasserdurchlässiges Betonpflaster“ (Ökopflaster), das ebenfalls einen geringen Abflussbeiwert besitzt, ergänzt werden.

Verwaltung **siehe Ziffer 1.1.8.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Anregungen sind sinnvoll und die Festsetzungen werden entsprechend geändert**

zu Ziffer 3.2

Sofern ein Betrieb keine Stellplätze anlegt, sondern nur einen großflächigen Zufahrtsbereich- wie ist es dann mit der 10 % Regelung für die ersatzweise Grünfläche?

Verwaltung **siehe hierzu Ziffer 1.1.8.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Hinweis ist berechtigt. Die entsprechende Festsetzung wurde konkretisiert.**

zu Ziffer 6.1, Regelung des Wasserabflusses

Da es sich bei dem geplanten Gebiet um ein Gewerbegebiet handelt, sind für die Versickerungen auf den Grundstücken grundsätzlich wasserrechtliche Genehmigungen des Landratsamtes erforderlich. Bei der Planung der Versickerung sind die Grundlagen des Regelwerkes A 138 der DWA zu beachten. Die Versickerung muss entsprechend den Vorgaben der Wasserwirtschaft geplant und ausgeführt werden. Die Versickerung erfolgt im Allgemeinen über die belebte obere Bodenschicht/Grasnarbe. Eine Versickerung über ein Substrat, das eine Zulassung besitzt, ist ebenfalls denkbar.

Die Versickerung ist auch Bestandteil des Entwässerungsantrags, die Genehmigung der Versickerung erfolgt wie vor erwähnt durch das Landratsamt.

Verwaltung **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen.**

Ein Zusammenhang zwischen Versickerung und Rückhaltung in Zisternen ist nicht erkennbar - der Absatz sollte gestrichen werden.

Verwaltung **Richtig, wurde gestrichen**

Zu Ziffer 6.2,

Im Falle undurchlässig befestigter Flächen (aufgrund wassergefährdender Stoffe), auf denen Niederschlagswasser anfällt, ist dieses Niederschlagswasser ebenfalls der Versickerungsanlage auf dem Grundstück zuzuführen, da kein Regenwasserkanal zur Ableitung vorhanden ist. Deshalb ist dieses Niederschlagswasser über eine entsprechende Vorbehandlungsanlage (z.B. Lamellenklärer) der Versickerungsanlage zuzuleiten. Die Vorbehandlungsanlage ist ebenfalls Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags an das Landratsamt.

Verwaltung **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

E. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein möchten wir zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung Folgendes äußern: Die Gemeinde Ringsheim möchte im südlichen Anschluss an „Leimenfeld II“ weitere Gewerbeflächen ausweisen. Die Grundstücke von „Leimenfeld I“ und „Leimenfeld II“ seien zwar erst z.T. bebaut, jedoch alle bereits an Interessenten vorwiegend aus dem Tourismussektor veräußert. (Mit der vorerst letzten 4. Änderung von „Leimenfeld II“ wurde noch ein größerer Teil des bisherigen Gewerbegebietes zu einem Sondergebiet für Hotels, Ferienhäuser und -wohnungen geändert.) In Leimenfeld II sind in den verbliebenen Gewerbegebietsteilen Vergnügungsstätten wie bspw. Spielhallen wohl sogar allgemein zulässig. Laut Begründung soll mit der vorliegenden Planung nun das Ziel verfolgt werden, Flächen für klassische (kleinere) Handwerks- und

Gewerbebetriebe anbieten zu können. Um die neuen Flächen dem klassischen Gewerbe vorhalten zu können, sollen im Plangebiet Beherbergungsbetriebe wie bspw. Hotels ausgeschlossen werden. Dies wird begrüßt.

Folgende Anregungen möchten wir machen:

Art der baulichen Nutzung

Nach den Bebauungsvorschriften, Ziffer 1.1.2.1 sollen im südlichsten, auch schon größeren Bereich „3“ Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros etc. nach den Bebauungsvorschriften erneut allgemein zulässig sein. In der Begründung hingegen wird von nur ausnahmsweiser Zulässigkeit gesprochen. Es wird um Klarstellung gebeten.

Verwaltung **Klarstellung ist in der Begründung erfolgt**

Angeregt wird, die Zulässigkeit an diesem Standort (am Ende des Gewerbegebiets mit „Sackgassensituation“) auch im Hinblick auf o.g. Planungsziel nochmals zu überdenken. Mögliche Auswirkungen dürften allgemein bekannt sein und müssen hier nicht wiederholt werden. Gleichzeitig dürfte der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten unserer Einschätzung nach gerade in dieser Lage, bspw. im Zusammenhang mit der räumlichen Nähe zum Europapark, zur A5 und zu Frankreich sehr hoch sein.

Verwaltung **siehe auch Ziffer 1.1.2.1 u.f. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Der zulässige Standort ist gewählt worden, da dieser die gesetzliche Abstandsvorgabe von 500 m zur nächstliegenden Vergnügungsstätte einhält. Städtebaulich nachvollziehbare Anregung, da der Begriff „Vergnügungsstätte“ nicht nur die Spielhalle, sondern deckt auch das gesamte mögliche Paket der Vergnügungen ab. (FKK-Clubs, Bordelle, Tanzclubs, usw.) Vorschlag: auf reine Spielhallenbetriebe analog zum Bestand an der OMV-Tankstelle reduzieren**

Zum Schutz der Ortszentren von Ringsheim und der benachbarten Gemeinden wird weiterhin mindestens der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels dringend empfohlen.

Verwaltung **siehe hierzu Ziffer 1.1.2.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Städtebaulich nachvollziehbare Anregung. Siehe hierzu Abwägung / Bemerkungen zu Stellungnahme RP Freiburg, Regionalverband, LRA Ortenaukreis, IHK**

Im Sinne des angegebenen Planungsziels wird zudem angeregt, den Ausschluss weiterer Anlagenarten zu prüfen, bspw. für Tankstellen, für die in § 8 Abs. 2 und 3 aufgeführten Anlagen („Anlagen für sportliche, ... Zwecke“) sowie für Einzelhandel (in Gänze).

Verwaltung **Städtebaulich wird hierfür nicht zwingend die Notwendigkeit gesehen, die Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken, da ohnehin die Nachfrage für diese Einrichtungen an dieser Stelle gar nicht gegeben ist oder Optionen offen gehalten werden für zukünftige Entwicklungen im Bereich der Mobilität (Stichwort: E-Ladestationen) oder Gesundheit (Stichwort: Reha, Fitnesspark o.ä.)**

Es wird angeregt, der höheren Rechtssicherheit wegen Ziffer 1.1.2.4 der Bebauungsvorschriften in „Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind ...“ umzuformulieren (s. hierzu bspw. § 13a BauNVO und Begründung hierzu).

Verwaltung **Ist korrigiert und angepasst worden**

Offen bleibt der Sinn von Ziffer 1.1.2.5 der Bebauungsvorschriften, auch in der Begründung findet sich hierzu keine Erläuterung. Geht es um Übernachtungsmöglichkeiten?

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.2.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Max. 20 Wohnmobilstellplätze incl. Infrastruktur werden ausnahmsweise zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Um die Flächen möglichst effizient nutzen zu können, schlagen wir vor, die diesbezüglich relevanten Kenngrößen auf die im Sinne einer städtebaulichen Verträglichkeit noch vertretbaren Kenngrößen zu reduzieren. U.E. wäre hierzu die Festsetzung einer (maximalen) GRZ von 0,8 und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (hier 10 m) völlig ausreichend. Wie der jeweilige Betrieb dies - bspw. mit welcher Anzahl von Vollgeschossen und Geschossfläche er diese Rahmenvorgaben „ausfüllt“ -, sollte ihm überlassen werden. Weitere Anmerkungen behalten wir uns für die Offenlage vor,

Verwaltung wurde bereits in der Abwägung zur Stellungnahme LRA -Baurechtsamt- abgehandelt

F. Handelsverband Sübaden e.V.

Aus der Begründung geht hervor, dass Sie für das produzierende Gewerbe bzw. Handwerker dringend Gewerbeflächen benötigen. Daher wird in diesem Areal ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, wenn diese gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Beherbergungsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen. Dies ist von unserer Seite nachzuvollziehen. An diesem peripher gelegenen Standort wird allerdings dringend angeraten, den Einzelhandel zu steuern. Zumindest sollten zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Verwaltung siehe hierzu Ziffer 1.1.2.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Städtebaulich nachvollziehbare Anregung. Siehe hierzu Abwägung / Bemerkungen zu Stellungnahme RP Freiburg, Regionalverband, LRA Ortenaukreis, IHK

G. Bürgermeisteramt Kappel-Grafenhausen

Die Aufgaben und Belange der Gemeinde Kappel-Grafenhausen sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht.

Kenntnisnahme und Beachtung

H. Stadt Mahlberg

Wir teilen Ihnen hiermit mit, dass seitens der Stadt Mahlberg keine Bedenken und Anregungen bestehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erwünscht.

Kenntnisnahme und Beachtung

I. Stadt Herbolzheim

Keine Bedenken und Anregungen

Kenntnisnahme und Beachtung

J. bnNETZE

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

1. Einwendung: keine
2. Rechtsgrundlage: entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt

4. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

5. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Elzstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Verwaltung **Kenntnisnahme und Beachtung in der weiteren Ausführung. Teilweise wurden die Anregungen als Hinweise in den schriftlichen Teil übernommen.**

K. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH

*unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens **3 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

Verwaltung ***Kenntnisnahme und Beachtung in der weiteren Ausführung. Teilweise wurden die Anregungen als Hinweise in den schriftlichen Teil übernommen.***

Gemeinde	77975 Ringsheim -Ortenaukreis-
Bebauungsplan	144-2019 Gewerbegebiet ,Leimenfeld 3.0'
Verfahrensstand	Frühzeitige Beteiligung nach § 4(2) BauGB

Behörde	Abteilung / Bereich	Email-Adresse	Strasse	Nr.	PLZ	Ort	Zusätze	Antwort
LRA Ortenaukreis	Amt für Flurneuordnung, Vermessung und Geoinformation	vermessung-flurneuordnung@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg		22.04.20
LRA Ortenaukreis	Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz u. Abfallrecht	gewerbeaufsicht@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg		22.04.20
LRA Ortenaukreis	Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg	+ 2 analog	22.04.20
LRA Ortenaukreis	Baurechtsamt	stephan.manz@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg	+ 1 analog	22.04.20
LRA Ortenaukreis	Amt für Umweltschutz/Naturschutz	umwelt@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg	+ 1 analog	22.04.20
LRA Ortenaukreis	Straßenbauamt	strassenverkehrsamt@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg		22.04.20
LRA Ortenaukreis	Gesundheitsamt	gesundheitsamt@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg		
LRA Ortenaukreis	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	abfallwirtschaft@ortenaukreis.de	Postfach	1960	77609	Offenburg		22.04.20
LRA Ortenaukreis	Naturschutzbeauftragter Michael Naber	michael.naber@ortenaukreis.de	Prinz-Eugen-Str.	78	77654	Offenburg		
VVG Ettenheim		markus.schoor@ettenheim.de	Rohanstr.	16	77955	Ettenheim		
RP Freiburg	Abt.2,Ref.21, Raumordnung Bauwesen	abteilung2@rpf.bwl.de	Abhofach		79083	Freiburg		30.03.20
RP Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	abteilung8@rps.bwl.de	Postfach	200152	73712	Esslingen		??????
Regionalverband	Südlicher Oberrhein	rvso@region-suedlicher-oberrhein.de	Reichsgrafenstr.	19	79102	Freiburg		25.03.20
IHK	Südlicher Oberrhein	andrea.steuer@freiburg.ihk.de	Schnewlinstr.	11-13	79098	Freiburg		19.03.20
Handwerkskammer Freiburg		info@hwk-freiburg.de	Bismarckallee	6	79098	Freiburg		??????
Handelsverband Südbaden e.V.		geiselhart@hv-suedbaden.de	Eisenbahnstr.	68	79098	Freiburg		08.04.20
Deutsche Telekom Technik GmbH		Koordination@pti31og@telekom.de	Okenstr.	25-27	77652	Offenburg		20.03.20
Deutsche Post Bauen GmbH		service@dtad.de	Postfach	2206	76010	Karlsruhe		
Unitymedia kabel bw		zentraleplanung@unitymedia.de	Postfach	102028	34020	Kassel		27.03.20
Abwasserzweckverband	Südliche Ortenau	azv@ettenheim.de	Rohanstr.	17	77955	Ettenheim		16.04.20
GV Rheinhausen		louis@rheinhausen.de	Hauptstr.	152	79365	Rheinhausen		
GV Kappel-Grafenhausen		Pascale.trotter@kappel-grafenhausen.de	Rathausstr.	2	77966	K-Grafenhausen		06.04.20
bnNETZE		toeb@bnnetze.de	Tullastr.	61	79108	Freiburg		18.03.20
RP Freiburg	Abt.4-Straßenwesen und Verkehr	abteilung4@rpf.bwl.de	Abhofach		79083	Freiburg		
RP Freiburg	Landesbetrieb Gewässer	abteilung5@rpf.bwl.de	Wilhelmstr.	24	77654	Offenburg		
RP Freiburg	Abt.9, Landesamt f. Geologie,Rohstoffe u. Bergbau	abteilung9@rpf.bwl.de			79083	Freiburg		
Polizeidirektion OG	Führungs- und Einsatzstab	Offenburg_pp.fest.e.v.@polizei.bwl.de	Prinz-Eugen-Str.	78	77654	Offenburg		
Wasserversorgungsverband	Kappel-Grafenhausen-Rust	Jochen.paleit@kappel-grafenhausen.de	Rathausstr.	2	77966	K-Grafenhausen		
BA für IS,US u.DL der Bundeswehr	Referat Infra I 3	BAIUDWtoeb@bundeswehr.org			53019	Bonn		
GV Ringsheim		gemeinde@ringsheim.de	Rathausplatz	4	77975	Ringsheim		
Netze BW		netzplanung_RHS@netze-bw.de			79365	Rheinhausen		
Stadtverwaltung Mahlberg		stadt@mahlberg.de	Rathausplatz	7	77972	Mahlberg		03.04.20
Stadtverwaltung Herbolzheim		info@stadt-herbolzheim.de	Hauptstraße	26	79336	Herbolzheim		16.04.20
Gemeinde Rust		info@rust.de	Fischerstr.	51	77977	Rust		

- Beteiligung
- keine Beteiligung
- Stellungnahme liegt vor
- Nicht zwingend erforderlich