

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Europa-Feld I"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Ringsheim (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB



Quelle: Google Earth

1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen im Gemeindegebiet kaum noch entsprechende freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine überaus große Nachfrage festzustellen ist. Dies zeigt sich auch aus dem Umstand, dass die Bauplätze in den bestehenden Baugebieten fast vollständig verkauft sind, und damit zu rechnen ist, dass diese attraktiven Baugebiete in allernächster Zukunft vollständig bebaut sein werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Europa-Feld I" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Ringsheim sichergestellt werden.

Bedarfberechnung Wohnbauflächen gemäß Regionalplan

Grundlage für die Bedarfsberechnung sind die Werte bzw. die Berechnungsmethode des Regionalplanes i.d.F. vom Sept. 2017. Dabei wird die aktuelle Einwohnerzahl laut Stat. Landesamt mit 2.480 EW sowie die Steigerung von jährlich 0,25 % über 5 Jahre (= 1,25 %) sowie der raumordnerische Kennwert für Eigenentwickler mit 50 EW/ha zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von:

$2.480 \text{ EW} \times 0,25 \%/\text{Jahr} \times 5 \text{ Jahre} : 50 \text{ EW/ha} = 0,6 \text{ ha}$.

Das Innenentwicklungspotential wird durch 20 Baulücken (Ansatz je 500 m²) bei einer Aktivierungsrate von 8,3 % mit 0,08 ha mit einbezogen.

Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 0,52 ha (0,6 - 0,08 ha).

Im Weiteren wird zur Kompensation im Bereich „Obere Limbach Nord“ eine ca. 2,02 ha große Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (siehe nebenstehend). Der Beschluss für diesen Flächentausch wird in der nächstmöglichen Sitzung der VVG Ettenheim gefasst. Es ergibt sich ein Flächenpotential von 2,54 ha (0,52 + 2,02 ha).



Somit verbleibt gegenüber der Neuausweisung von 2,94 ha eine Minderfläche von ca. 0,4 ha (2,94 - 2,54 ha). Diese geringfügige Überschreitung wird begründet mit der großen Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Ringsheim (151 Bauwillige für 47 Grundstücke im Baugebiet „Europa-Feld I“) sowie dem Umstand, dass Ringsheim im Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen ist und sich daraus ebenso ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf ergibt wie daraus, dass sich im Umfeld der Gemeinde größere Betriebe befinden. Auch ist der Gemeinde daran gelegen, das Bauflächenpotential in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde versucht hat, das im Nordosten der Gemeinde gelegene Baugebiet „Obere Limbach III“ zu erschließen. Nach intensiven Bemühungen der Gemeinde unter Mithilfe eines Erschließungsträgers konnte dieses Gebiet wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden. Daher hat sich die Gemeinde auch entschlossen, einen Teil dieses Bereiches aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Die Größe des Plangebietes „Europa-Feld I“ ergab sich aus dem dringenden Bedarf der einheimischen Bevölkerung nach Baugrundstücken. Zum zukünftigen Ortsrand nach Westen und Norden wurde eine größere Grünfläche vorgesehen, die nach Norden auch als Versickerungsmulde genutzt wird. Die von Ost nach Nord verlaufende zentrale Straße wurde durch eine einseitige Baumreihe aufgewertet.

Im Ergebnis ist die Abweichung von den regionalplanerischen Orientierungswerten in der vorgesehenen Größenordnung plausibel und verhältnismäßig.

2 Verfahren

2.1 Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Europa-Feld I“ erfolgte am 16.07.2019, der Offenlagebeschluss wurde am 28.04.2020 gefasst. Dabei wurde der Geltungsbereich im südöstlichen und südwestlichen Teil geringfügig geändert. Die Offenlage wurde von 25.05. bis 29.06.2020 durchgeführt

2.2 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt., da eine überbaubare Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit ca. 9.200 m² (Nettobauland 23.040 m² x GRZ 0,4 = 9.200 m²) unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an vorhandene, bereits bebauten Baugebiete an und schließt somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit der Aufstellung des B-Planes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

3 Übergeordnete Planung

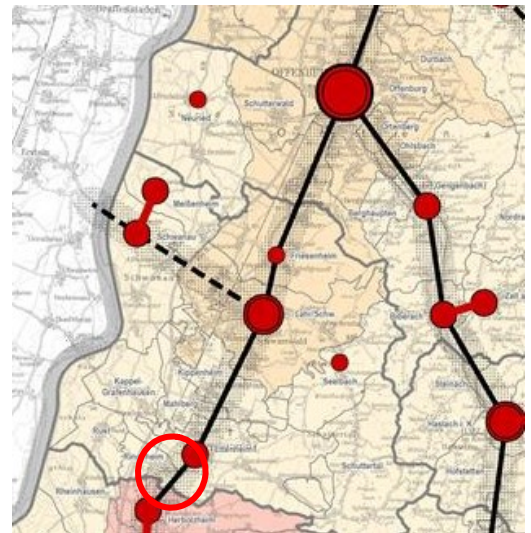
3.1 Regionalplan

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.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".



3.2 Flächennutzungsplan

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

Der östliche Teil ist im FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Mit Rechtskraft des B-Planes wird der Flächennutzungsplan zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechend der Darstellung des B-Planes geändert.

3.3 Naturschutz

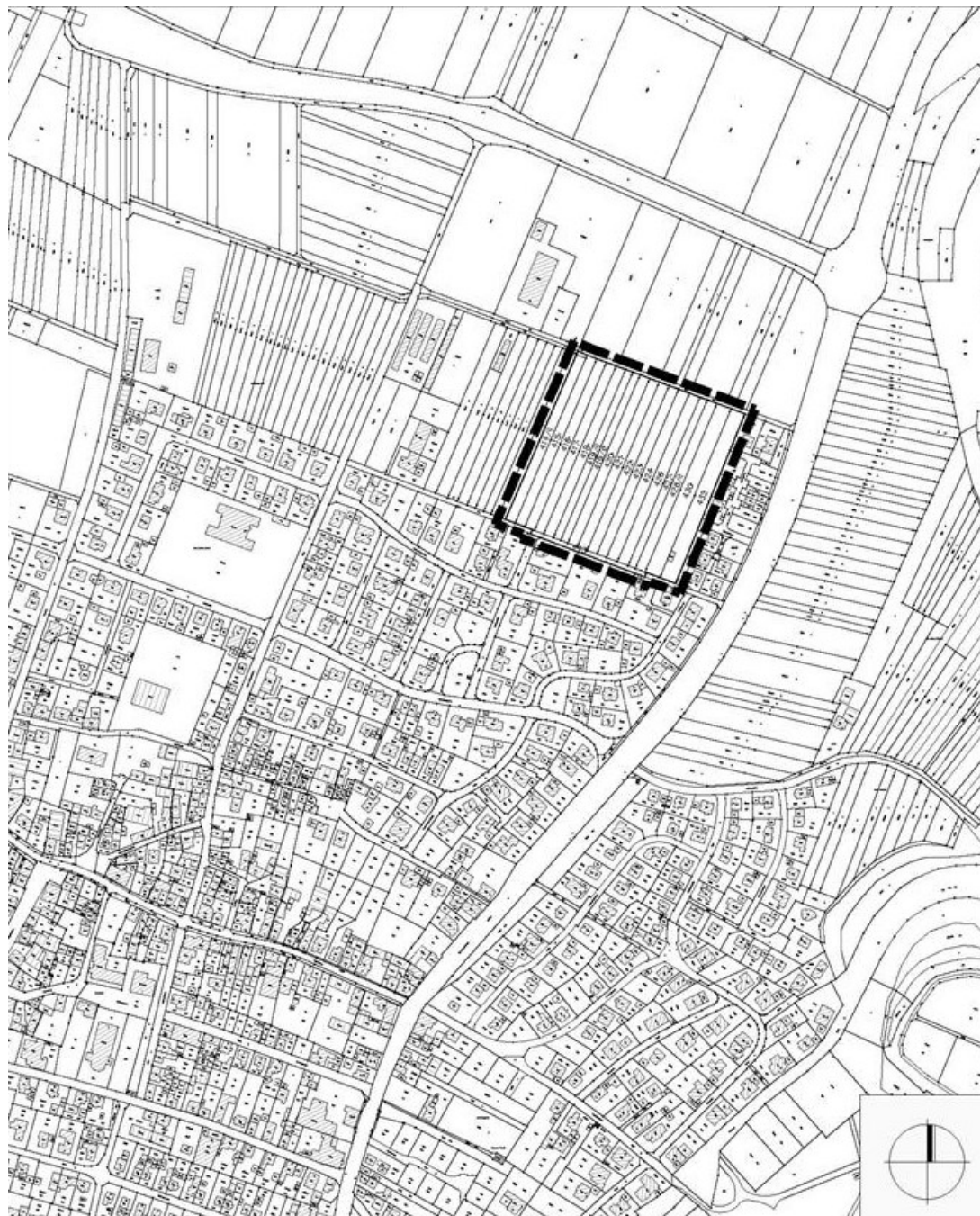
Von der Ausweisung des Plangebietes sind weder Flächen des Europäischen Netzes „Natura 2000“ noch geschützte Biotope betroffen.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemarkung von Ringsheim (siehe auch Übersichtsplan unten).

Er wird im Norden durch den Limbach, im Osten und Süden durch die vorhandene Bebauung und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,94 ha.



Übersichtsplan, unmaßstäblich

5 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der attraktiven Lage am Ortsrand von Ringsheim soll das gesamte Gebiet als Wohngebiet mit einer Mischung von verdichteter Bebauung in Form von Geschosswohnbau sowie mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Dabei erfolgt eine Gliederung des Gebietes im Hinblick auf die Bauweise: im nördlichen Bereich ist eine max. 2-geschossige Bebauung (mit einem möglichen Staffelgeschoss als 3. Vollgeschoss) vorgesehen, während im übrigen Plangebiet eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig ist. Dabei könnte durch die Höheneinstellung ein weiteres Geschoss entstehen, das jedoch kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein darf.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die ergänzend zu den eigentlichen Wohnnutzung zu sehen ist. Auch sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig, um die Bedeutung des Bereiches zur Wohnnutzung deutlich zu machen. Durch diese Festsetzung zur Art der Nutzung sind auch keine Ferienwohnungen zulässig.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

5.2 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 von Ringsheim ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei auch an der bestehenden Bebauung in den östlich angrenzenden Wohngebieten sowie durch Geschosswohnungsbau (im Norden des Plangebietes) das auch dringend benötigte Angebot an kleineren Wohnungen zu schaffen.

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Nutzung. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird ergänzend zur Festlegung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Diese orientieren sich grundsätzlich auch an der benachbarten bestehenden Bebauung in Osten des Plangebietes.

Maßgebend für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist die Wandhöhe am höchsten Punkt der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachaußenhaut bzw. am oberen Abschluss der Wand. Genauere Definitionen zur Wandhöhe werden bezüglich Attikageschoss und Vor-/Bzw. Rücksprünge bzw. Widerkehren getroffen.

Im Norden des Plangebietes entlang des Limbaches wird die Errichtung eines Attikageschosses entsprechend der im Osten vorhandenen Bebauung durch eine entsprechende Festsetzung erleichtert. Für den übrigen Bereich wird die Wandhöhe bei Rücksprüngen und Querhäusern klargestellt.

Mit diesen Festlegungen werden angemessene Baukörper zugelassen, die zum einen am künftigen westlichen Ortsrand einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Baugebiet schaffen, zum anderen auch einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung schaffen.

5.3 Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise wird differenziert zwischen dem Bereich am Limbach und im nordöstlichen Teil (Nutzungszone 1), in dem größere Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohneinheiten zulässig sind, um so flexibel auf den Bedarf an kleineren Wohneinheiten reagieren zu können. Im größeren Teilbereich (Nutzungszone 2) sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, um so auch eine verdichtete Bebauung (mit Doppelhäusern) entsprechend dem Bedarf zu ermöglichen.

Damit soll das zukünftige Baugebiet, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft, in das Landschaftsbild störungsfrei eingefügt werden und auch einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Baugebieten finden.

Die Festsetzungen zur Bauweise, die sich auch an der Bebauung der benachbarten Gebiete orientieren, sollen angesichts der Lage des Gebietes eine unangemessen dichte Bebauung vermeiden. Damit wird letztlich auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Der Bezug zur Straße wurde aus gestalterischen Gründen gewählt, zumal die Gebäudehöhen gegenüber der tatsächlich gebauten Straße (wie festgesetzt) in Erscheinung tritt.

5.4 Immissionsschutzstreifen

Im Westen des Plangebietes ist zur landwirtschaftlichen Fläche ein Immissionsschutzstreifen von 6,6 m festgesetzt, in dem eine Heckenpflanzung erforderlich ist.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Anbindung

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße in Verlängerung der Albignystraße von Osten sowie über eine Stichstraße von der Schwarzwaldstraße von Süden her erschlossen.

Die Straßenbreite beträgt 5,65 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m (Gesamtbreite somit 7,15 m).

Ruhender Verkehr

Im Bereich der südlichen Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus soll mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden. Dem trägt auch die Möglichkeit zum Bau von Tiefgaragen für die Nutzungszone 1 Rechnung.

5.6 Leitungsrechte

Um den Abfluss des Oberflächenwassers der Straßen aus dem Baugebiet in die im Norden des Plangebietes gelegene Entwässerungsmulde sind zwei Leitungsrechte festgesetzt, deren Bereich jederzeit zugänglich sein muss und von dauerhafter Bebauung freigehalten werden muss.

5.7 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Bezüglich der zulässigen Dachneigung soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

In diesem Zusammenhang stehen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswassers. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert werden. Das Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Grundstücksbewässerung genutzt werden. Das Rückhaltevolumen von mindestens 25 l/m² angeschlossener Dachgrundfläche in Kombination mit einem max. Drosselablauf von 0,1l/s stellt eine zumutbare und für Wohnbaugrundstücke gängige Größenordnung dar.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit in Einzelhäusern bzw. den Mehrfamilienhäusern der Nutzungszone 1 mit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit in Doppelhäusern festgesetzt. Für Wohnungen mit einer Größe von unter 50 m² sind in der Nutzungszone 1 mit 1,5 Stellplätze erforderlich. Auch muss davon auszugehen werden, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 PKW verfügen. Im Plangebiet ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen flächensparend zu dimensionieren.

5.7 Lärmschutz

Verkehrslärm

Bezüglich der Bundesstraße B 3 im Norden und der Kreisstraße K 5118 im Osten des Plangebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich insbesondere für schützenswerte Nutzungen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume. Durch eine entsprechende Grundrisskonzeption bzw. durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile (z.B. Verhältnis Öffnungs- zu Wandflächen) kann ebenfalls der erforderliche Schallschutz erreicht werden. Bei der Planung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ist die DIN 4109 von Juli 2018 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu beachten.

Die Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen II und III ist im Plan dargestellt. (Lage in der nordösten Ecke des Geltungsbereiches).

Auf den von der Lärmquelle B 3 und K 5118 abgewandten Gebäudeseiten kann ein Lärmpegelbereich niedriger als der in der obigen Tabelle für die entsprechende Fläche dargestellte Lärmpegelbereich herangezogen werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. dem Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-01:2016-07 reduziert werden.

Der Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) ist südlich der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen 59 dB(A)-Isophone anzuordnen. Die Isophonelinie ist dabei differenziert nach Höhe über Gelände. Dazwischen liegende Höhen sind entsprechend zu mitteln. Ausgenommen sind Außenwohnbereiche, die objektspezifisch geschützt werden, z.B. durch eine Teilabschirmung durch ein Gebäude oder durch eine vorgelagerte Lärmschutzwand (z.B. Teilverglasung von Balkon, Dachterrasse o.ä.).

Im Baugebiet wird der Immissionsgrenzwert „nachts“ von 49 dB(A) auf den zur B 3 bzw. K 5118 orientierten Fassaden bzw. Dachflächen überschritten. Für Schlafräume und schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist deshalb der Einsatz einer Lüftungsanlage erforderlich, sofern diese Räume nur über die o. g. Fassaden oder Dachflächen belüftet werden können.

Die Gemeinde hat sich aus städtebaulich-gestalterischen Gründen gegen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder eines Walles ausgesprochen und stattdessen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Ortsrandbereich bzw. der Verzicht auf eine Wand bzw. einen Wall soll zusammen mit der Bebauung zu einem attraktiv gestalteten Ortsrand von Ringsheim nach Norden hin beigetragen.

Vom Lärmgutachter wurde dazu zusammenfassend ausgeführt:

- In Ringsheim ist die Realisierung eines neuen Baugebiets geplant. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die von der angrenzenden B 3 und K 5118 auf das Bebauungsplangebiet einwirken. Weitere Schallquellen sind nicht zu betrachten.
- Als Grundlagen für die Berechnungen dienten die Verkehrskennwerte aus der Verkehrszählung des Ingenieurbüros Dieter Pfaff vom 12.11. - 21.11.2019. und das digitale Geländemodell des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
- Bei der Emissionsberechnung wurden die Korrekturwerte der RLS-90 für Geschwindigkeiten, Fahrbahnbelag und Steigung etc. den Gegebenheiten entsprechend berücksichtigt.
- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für das Plangebiet wurden die Orientierungswerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags im südlichen bis südwestliche Bereich des Plangebiets eingehalten und im überwiegenden Teil des Plangebiets überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten.
- Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) wird tags im nordöstlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Im Nachtzeitraum tritt eine Überschreitung des IGW in der ersten nördlichen Baureihe auf und reicht in östlicher Richtung bis zur dritten Baureihe. Im übrigen Plangebiet wird der IGW nachts eingehalten.
- Entsprechend Kuschnerus (2010) sind bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Mit Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags ist im Bebauungsplangebiet nicht zu rechnen.
- Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ Kuschnerus (2010) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird bis zum 2. OG eingehalten eingehalten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird tags maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.
- Grundsätzlich wurden städtebauliche Elemente zum Schallschutz im Rahmen der Abwägung diskutiert.

Gutachten

Auf die Aussagen des Gutachtens 2572/2 des Ingenieurbüros für Umweltekustik Heine + Jud vom 08.04.2020 wird verwiesen, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

6 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Europa-Feld I" um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht und auf den die Vorschriften des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gelten entsprechend dem beschleunigten Verfahren die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Zur Verdeutlichung, dass durch das Vorhaben Umweltauswirkungen entstehen, wurde der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes kurz beschrieben und dann die zu erwartenden Auswirkungen der Planung beurteilt.

Nachfolgend die allgemeinverständliche Zusammenfassung aus dieser Darstellung der Umweltbelange des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski i.d.F. vom 31.03.2020 :

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts im gesamten Plangebiet überschritten und an der südwestlichen Grenze des Plangebiets eingehalten werden. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete wird tags im nordöstlichen Bereich des Plangebiets überschritten, nachts tritt eine Überschreitung in der ersten nördlichen Baureihe auf und reicht in östliche Richtung bis zur zweiten Baureihe. Schallschutzmaßnahmen gemäß HEINE + JUD 2020 sind durchzuführen.
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen (Mais), zwischen den Ackerflächen zwei schmale Grünstreifen mit älteren Obstgehölzen und Grasbewuchs ohne besondere Artausstattung. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten, Gehölzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs. Zudem sind Maßnahmen für den Artenschutz, insbesondere für Vögel und Fledermäuse durchzuführen: Vorgaben zur Baufeldräumung, Anbringen von Nistkästen / Fledermauskästen, Ersatzpflanzungen von Obstgehölzen außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung mit Kenntnissen im Bereich Artenschutz umzusetzen.
Boden	Im Gebiet finden sich Bodentypen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung hinsichtlich seiner Bodenfunktionen. Durch die Bebauung wird Boden versiegelt. Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Verwendung wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze, Terrassen- und Wegeflächen.

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensationen
Wasser	<p>Die Fläche liegt in den der hydrologischen Einheit: Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben, die als Grundwasserleiter eingestuft wird und daher überregional betrachtet eine gewisse Wertigkeit für den Wasserhaushalt besitzt. Oberflächengewässer sind keine vorhanden.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Terrassen- und Wegeflächen, Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten.</p>
Klima / Luft	<p>Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate. Im Wohngebiet, wie es hier der Fall ist, ist die Versiegelung geringer. Gartenflächen, Bäume und Sträucher mildern diesen Effekt zusätzlich ab. Es entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung sind jedoch zu beachten: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken; Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Terrassen- und Wegeflächen; Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten; Empfehlung: Flachdächer extensiv begrünen.</p>
Landschaftsbild	<p>Durch die Bebauung des Planungsgebiets entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild. Durch die ebene Lage und bereits bestehende Bebauung in der Umgebung wird die Bebauung der Fläche nicht exponiert in Erscheinung treten.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Auf die vertiefende Darstellung in den Umweltbelangen wird verwiesen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

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.

7.2 Entwässerung (Ausführungen des Büros Misera/Freiburg)

Das geplante Neubaugebiet „Europa-Feld I“ soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Schwarzwaldstraße eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Flächen und der Mehrfamilienhäuser der Nutzungszone 1 im Norden des Plangebietes wird über zwei Regenwasserkanäle in eine Versickerungsmulde am nördlichen Rand des Gebietes eingeleitet und dort versickert. Das Regenwasser der Bauplätze muss vor Ort versickert oder rückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Um die Versiegelung der Oberflächen im Gebiet zu verringern, sollte beim Anlegen von Stellplätzen auf offenporige Materialien zurückgegriffen werden.

Das anfallende Schmutzwasser der 42 Bauplätze wird über die neue Schmutzwasserkanalisation (DN 250) an den Mischwasserbestandskanal in der Schwarzwaldstraße eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

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

7.3 Regenwasser (Ausführungen des Büros Misera/Freiburg)

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird über das neue Regenwasserkanalsystem in eine Versickerungsmulde eingeleitet und versickert. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über zwei Regenwasserkanalstränge. Die Dimensionierung der Kanalstränge beläuft sich von DN/OD 315 bis DN/OD 500.

Die Versickerungsmulde ist auf einen 5-jährigen Regen bemessen. Bei einem Regenereignis größer 5 Jahre wird die Mulde mittels Notüberläufe in die direkt an die Versickerungsmulde angrenze Limbach entlastet.

Um die Regenwasserversickerungsmulde hydraulisch nicht zu überlasten, muss das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Diese Rückhaltung kann z.B. über Zisternen erfolgen. Einer Einleitung in das Regenwasserkanalsystem ist nur gedrosselt (0,1 l/s) möglich.

Alternativ kann das Regenwasser auf den Baugrundstücken über eine min. 30 cm starke belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden mit max. 30 cm Einstauhöhe versickert werden. Die Bemessung der Versickerung hat nach dem Regelwerk DWA-A 138 zu erfolgen.

Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass von Ihnen keine Gefahr für Dritte ausgeht und keine angrenzenden Grundstücke negativ beeinflusst werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen. Bei Böden mit schlechterer Versickerungsfähigkeit muss unter der Versickerungseinrichtung eine Rigole vorgesehen werden. Diese ist auf die anstehenden Bodenverhältnisse und das anfallende Versickerungswasser anzupassen. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in die Rigole ist nicht gestattet.

Sollte aus Platzgründen eine Versickerung über Erdmulden nicht möglich sein, kann hier auch auf technische Versickerungsanlagen zurückgegriffen werden. Diese Anlagen müssen über eine DIBt-Zulassung verfügen.

Die Rückhalte- und/oder Versickerungssysteme müssen auf ein 5-jähriges Regenereignis bemessen sein. Der Notüberlauf darf an das geplante Regenwassersystem angeschlossen werden. Der Überlauf darf erst bei einem Regenereignis größer 5 Jahre anspringen.

7.4 Starkregenereignisse (Ausführungen durch Büro Misera/Freiburg)

Bei möglichen auftretenden Starkregenereignissen kann es zu einer Überlastung des Regenwassersystems im geplanten Neubaugebiet und somit zu einer Einschränkung der Regenwasserableitung kommen.

Um einer negativen Beeinflussung der Bebauung auf den Baugrundstücken vorzubeugen, wird die Auffüllung der Baugrundstücke bis auf Straßenniveau empfohlen. Tieferliegende Bauteile (Kellereingänge, Einliegerwohnungen, etc.) sollten durch geeignete bauliche Vorkehrungen (z. B. druckdichte Türen und Fenster) geschützt werden.

Treppenabgänge und Tiefgaragenzufahrten sollten durch ausreichend dimensionierte Ablaufrinnen gegen mögliches eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden. Diese Bereiche können zusätzlich durch Anheben (im Vergleich zum Straßenniveau) der Zugänge geschützt werden.

Die nördlich an das Baugebiet angrenzende Limbach wurde als Risikofaktor bewertet. Sie stellt in der Gefährdungsabschätzung jedoch keine Gefahr für das Neubaugebiet dar, weil die Limbach meistens augenscheinlich kein Wasser führt („schlafendes Gewässer“), es durch Beobachtungen nachweislich noch nie zu Überflutungen gekommen ist, weil das Neubaugebiet durch Geländeauffüllungen im Mittel von ca. 80 cm höher liegt, das angrenzende Gelände (Ackerland) auf der Nordseite der Limbach tiefer liegt und im Falle einer Überflutung als Retentionsraum dient.

Diese angeführten Gesichtspunkte machen eine Überflutung des Neubaugebietes durch die Limbach unwahrscheinlich.

7.5 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die EnBW bzw. für die Versorgung mit Erdgas die Badenova.

Die Versorgungserschließung des Neubaugebietes erfolgt über die angrenzenden Versorgungsnetze.



Der Standort für eine Trafostation wurde im Plan in Abstimmung mit der EnBw festgesetzt.

Die Verlegung einer Fernwärmeleitung wird durch die Gemeinde Ringsheim geprüft.

7.6 Verkehr (Ausführungen durch Büro Misera/Freiburg)

Das geplante Neubaugebiet wird über die neu zu bauenden Straßen verkehrlich erschlossen. Im südwestlichen Bereich erfolgt der Anschluß an den Bestand der Schwarzwaldstraße. Im Osten wird das neue Gebiet an die bestehende Straße Albignystraße angeschlossen. Die neuen Straßen erhalten einseitig einen Gehweg und in der Mittelachse (Verlängerung Albignystraße) straßenbegleitende Längsparkplätze mit Baumscheiben.

7.7 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme der Fa. Hinkelbein vom 22.05.2019 hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundigungen einzuschalten. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbombenblindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

8 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.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,94 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,42 ha	=	14,3 %
Öffentliche/private Grünfläche	ca. 0,22 ha	=	7,5 %
Netto-Baufläche	ca. 2,30 ha	=	78,2 %

10 Beabsichtigte Maßnahmen

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

Zur Realisierung des Baugebietes erfolgt über einen Erschließungsträger.

Freiburg, den 28.04.2020 HOF
geändert 21.07.2020

Ringsheim, den

.....
Planer

.....
Weber, Bürgermeister