



## Gemeinde Ringsheim

### Bebauungsplan Gewerbegebiet „Leimenfeld II“, Aufhebung der 3. Teiländerung

---

Fassung: Satzung

Stand: 26.04.2022

---

#### Inhalt

Satzung	Teil T 1
Planzeichnung	Teil T 2
Begründung	Anlage A 1

---

---

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: [info@mathis-jaegle.de](mailto:info@mathis-jaegle.de)

---

---

Gemeinde Ringsheim

## **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Leimenfeld II“, Aufhebung der 3. Teiländerung**

---

### **Satzung** der Gemeinde Ringsheim über die Aufhebung

- a) der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“
- b) der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 26.04.2022 die Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Teiländerung des Bebauungsplans unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Das Bundesnaturschutzgesetz (B NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 26.04.2022 maßgebend.

### **§ 2 Inhalt der Satzung**

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss am 21.10.2014, Bekanntmachung am 30.10.2014) wird aufgehoben. Im Bereich des Plangebiets gelten zukünftig ausschließlich wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“, 2. Teiländerung (Satzungsbeschluss am 15.09.2009, Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis am 23.12.2009).

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Planzeichnung, T 2

vom 26.04.2022

beigefügt ist:

Begründung, A 1

vom 26.04.2022

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung zur Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird gleichzeitig aufgehoben.

---

## **Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke**

### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Unterlagen zur Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.04.2022 übereinstimmt.

Ringsheim, den 27.04.2022

---

(Weber, Bürgermeister)

### **Vermerk über die Rechtskraft**

Der Satzungsbeschluss über die Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ wurde im Amtsblatt („Ringsheimer Nachrichten“) Nr. 19/2022 der Gemeinde Ringsheim vom 12.05.2022 veröffentlicht.

Ringsheim, den 13.05.2022

---

(Weber, Bürgermeister)

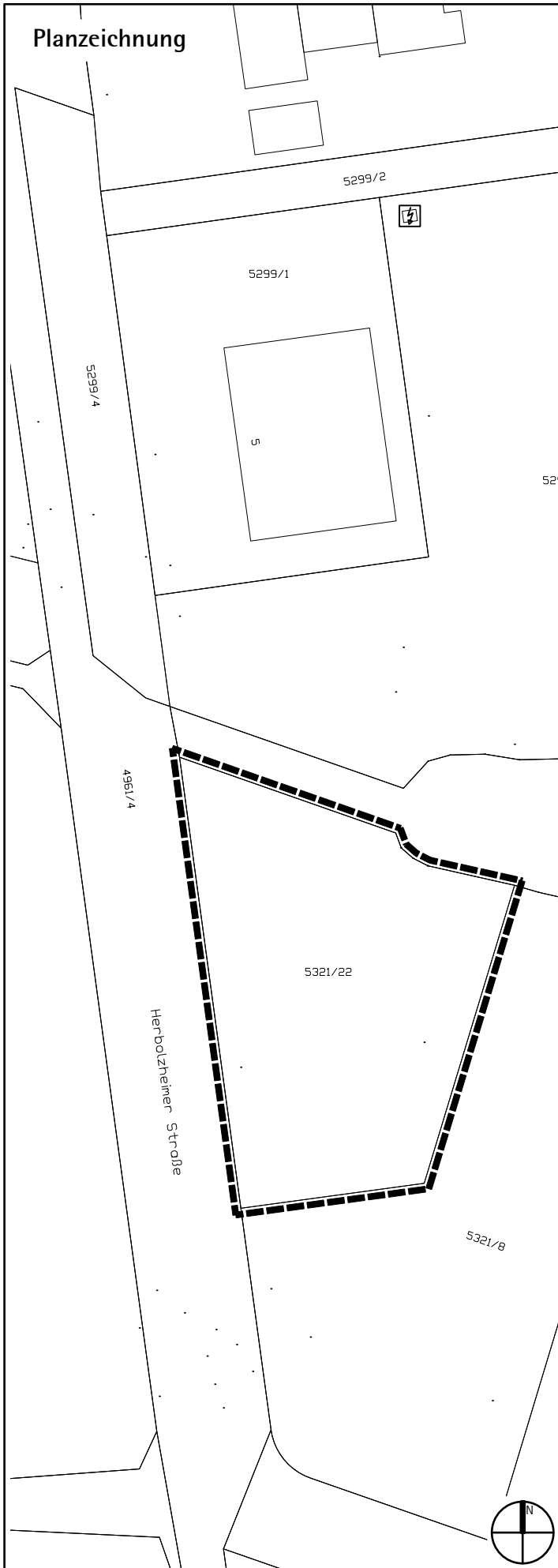
---

## Planzeichenlegende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planaufhebung

## Planzeichnung



## Übersichtsplan



Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de

## Ausfertigung und Verfahrensvermerke

Fassung Aufstellungsbeschluss am 15.02.2022

Fassung Satzungsbeschluss am 26.04.2022

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Unterlagen zur Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Leimenfeld II" mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.04.2022 übereinstimmt.

Ringsheim, den 27.04.2022

Weber, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 12.05.2022 aufgehoben worden.



Gemeinde Ringsheim Bebauungsplan „Leimenfeld II“,  
Aufhebung der 3. Teiländerung  
Planzeichnung | T 2

Originalmaßstab 1 : 1000

Stand: 26.04.2022

Fassung: Satzung

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH  
Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 36996 0 F (07825) 36996 10  
E-mail info@mathis-jaegle.de

---

Gemeinde Ringsheim  
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Leimenfeld II“  
Begründung zur Aufhebung der 3. Teiländerung

---

Inhaltsverzeichnis

0	Hinweise.....	2
1	Anlass und Zielsetzung .....	2
2	Lage des Plangebiets, Geltungsbereich, Baurechtliche Beurteilungsgrundlage.....	2
3	Verfahrensart und Verfahrensschritte .....	4
3.1	Verfahrensart .....	4
3.2	Verfahrensübersicht.....	4
4	Übergeordnete Planung .....	5
4.1	Flächennutzungsplan .....	5
5	Erschließung und technische Infrastruktur.....	6
6	Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB .....	6
7	Bodenordnung .....	6
8	Städtebauliche Daten .....	6

## 0 Hinweise

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg

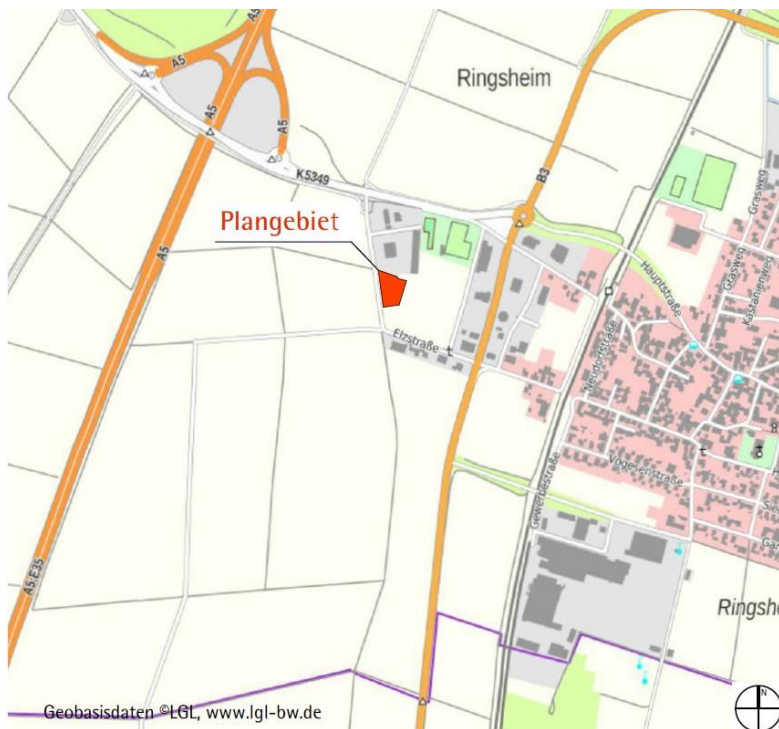
## 1 Anlass und Zielsetzung

Anlass für die 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ im Jahr 2014 war ein konkretes Projekt eines privaten Projektträgers. Es sah die Errichtung eines „vertikalen Windtunnels“ (VWT) für den Profisport und den Freizeitbereich vor. Hinsichtlich der zu erstellenden Gebäude war es unter anderem erforderlich, die im Bebauungsplan auf 10 m beschränkte Gebäudehöhe auf 23 m anzuheben, die überbaubaren Flächen wurden im Gegenzug verkleinert. Nunmehr hat der Projektträger mitgeteilt, dass der vertikale Windtunnel definitiv nicht mehr realisiert werden wird, die hinsichtlich des konkret geplanten Gebäudes vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans sind somit gegenstandslos. Folgerichtig wird daher die spezifisch für die Realisierung des vertikalen Windtunnels aufgestellte 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ aufgehoben, um das Grundstück der ursprünglich beabsichtigten breiteren gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Hierzu sind die Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ geeignet, der durch die Aufhebung der 3. Teiländerung wieder aufleben wird.

## 2 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich, Baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 2.742 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst ein einzelnes privates Baugrundstück (Flurstück 5321/22). Es wird westlich von der Herbolzheimer Straße begrenzt, welche auch als öffentliche Erschließung des Grundstücks dient. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Retentionsmulde, deren Grundstücksfläche im Eigentum der Gemeinde Ringsheim steht, östlich und südlich grenzen private Baugrundstücksflächen an.

Beim Plangebiet handelt es sich um beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB. Dieser Sachverhalt ändert sich im Plangebiet auch im nach der Aufhebung der 3. Teiländerung nicht.



*Lage des Plangebietes im Ort*



*Lage des Aufhebungsbereichs der 3. Teiländerung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“*

### 3      **Verfahrensart und Verfahrensschritte**

#### 3.1    **Verfahrensart**

Die Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

- Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar
- Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 2.194 m<sup>2</sup>

Berechnungsgrundlage:

$$\text{Grundstück} \quad 2.742 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{GRZ } 0,8 \quad = \quad 2.194 \text{ m}^2$$

- Eine Kumulation nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da es keinen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gibt, der in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu diesem Aufhebungsverfahren steht
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Ringsheim keine entsprechenden Betriebe oder Einrichtungen vorhanden sind

#### 3.2    **Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	15.02.2022
--	------------

---

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der Offenlage durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. 07/2022	17.02.2022
---	------------

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 15.02.2022 gem. § 3 (2) BauGB	25.02.2022 bis 30.03.2022
--	---------------------------------

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2022 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	25.02.2022 bis 30.03.2022
---	---------------------------------

---



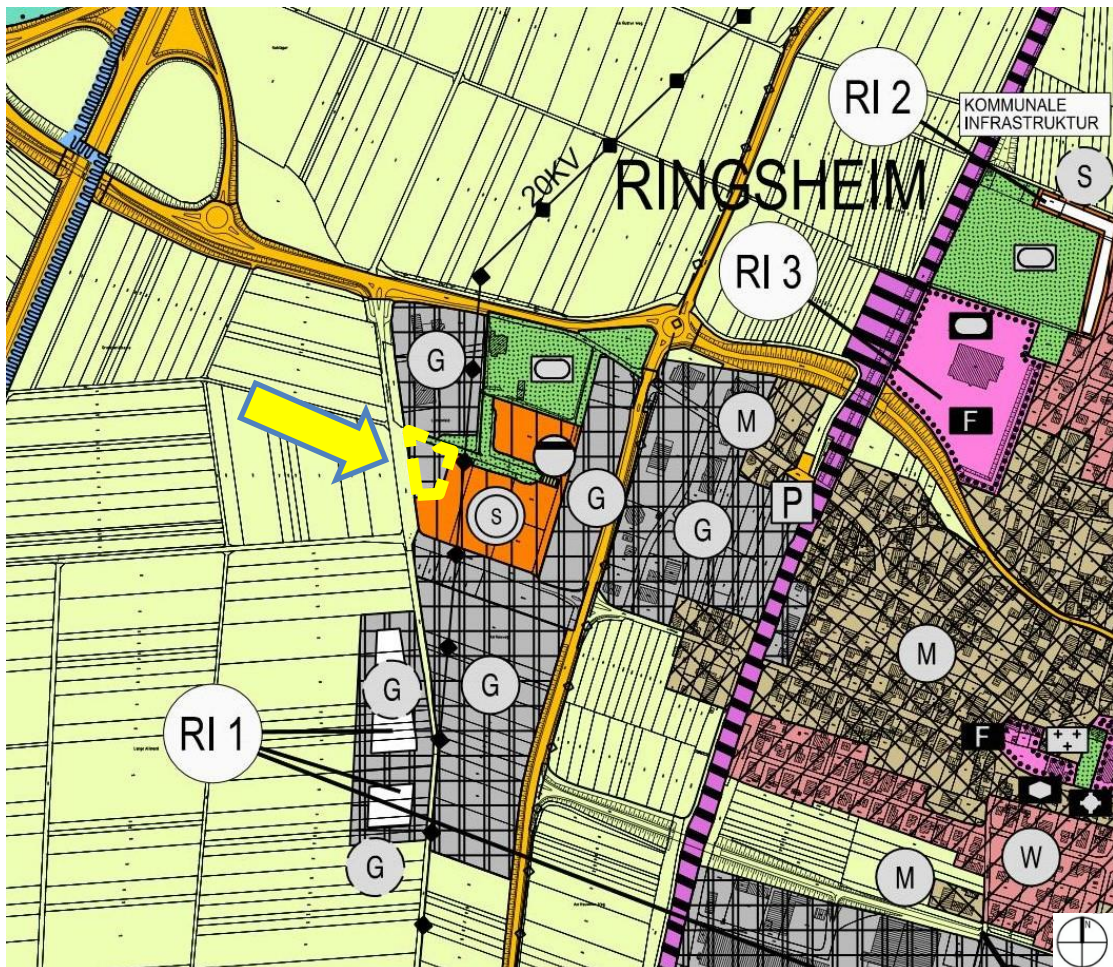
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, 26.04.2022  
Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des am 26.04.2022 gefassten Satzungsbeschlusses 12.05.2022  
gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten  
Nr. 19/2022

#### 4 Übergeordnete Planung

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige FNP der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ gewerblich genutzte Fläche (G) vor. Sowohl die 3. Teiländerung wie auch die nach deren Aufhebung wiederauflebende 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ sehen die Nutzungsfestsetzung Gewerbe (GE) vor, die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft‘ Ettenheim mit Einzeichnung des Plangebiets

## 5 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird unverändert über die Herbolzheimer Straße verkehrlich erschlossen. In dieser ist auch die erforderliche Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten / Löschbrunnen.

## 6 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ wurde für das Gesamtgebiet eine umfangreiche Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese haben auch in der Fassung der 2. Änderung Bestand. Mit dem Wiederaufleben der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ sind die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen umzusetzen (u.a. Pflanzgebot für Bäume).

Für die 3. Teiländerung wurde im zeichnerischen Teil gem. Festsetzung innerhalb der privaten Grundstücksfläche eine Zahl von Bäumen (11) dargestellt. Der Grund liegt darin, dass im zeichnerischen Teil auch schon konkrete Anzahl von Stellplätzen durch den Planer des Bebauungsplans dargestellt wurde und somit auch die zusätzlich zur Quote je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nach jedem 5. Stellplatz anzupflanzenden Bäume genau festzulegen waren. Die in der 3. Teiländerung dargestellten Stellplätze wurden jedoch nicht baulich umgesetzt, somit ist bei der Neuplanung auf Basis der 2. Teiländerung die Anordnung der Bäume zwischen den Stellplätzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens neu nachzuweisen.

Die Eingriffssituation einschließlich des Artenschutzes verändert sich durch die Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ nicht, da der Status des beplanten Innenbereichs unverändert fortbesteht.

## 7 Bodenordnung

Alle Grundstücke verbleiben in Privatbesitz, die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen.

## 8 Städtebauliche Daten

Private Grundstücksflächen (GE)	2.742 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich	<u>2.742 m<sup>2</sup></u>

Ringsheim, den 27.04.2022

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: [info@mathis-jaegle.de](mailto:info@mathis-jaegle.de)

---

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)