
SATZUNG

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '**

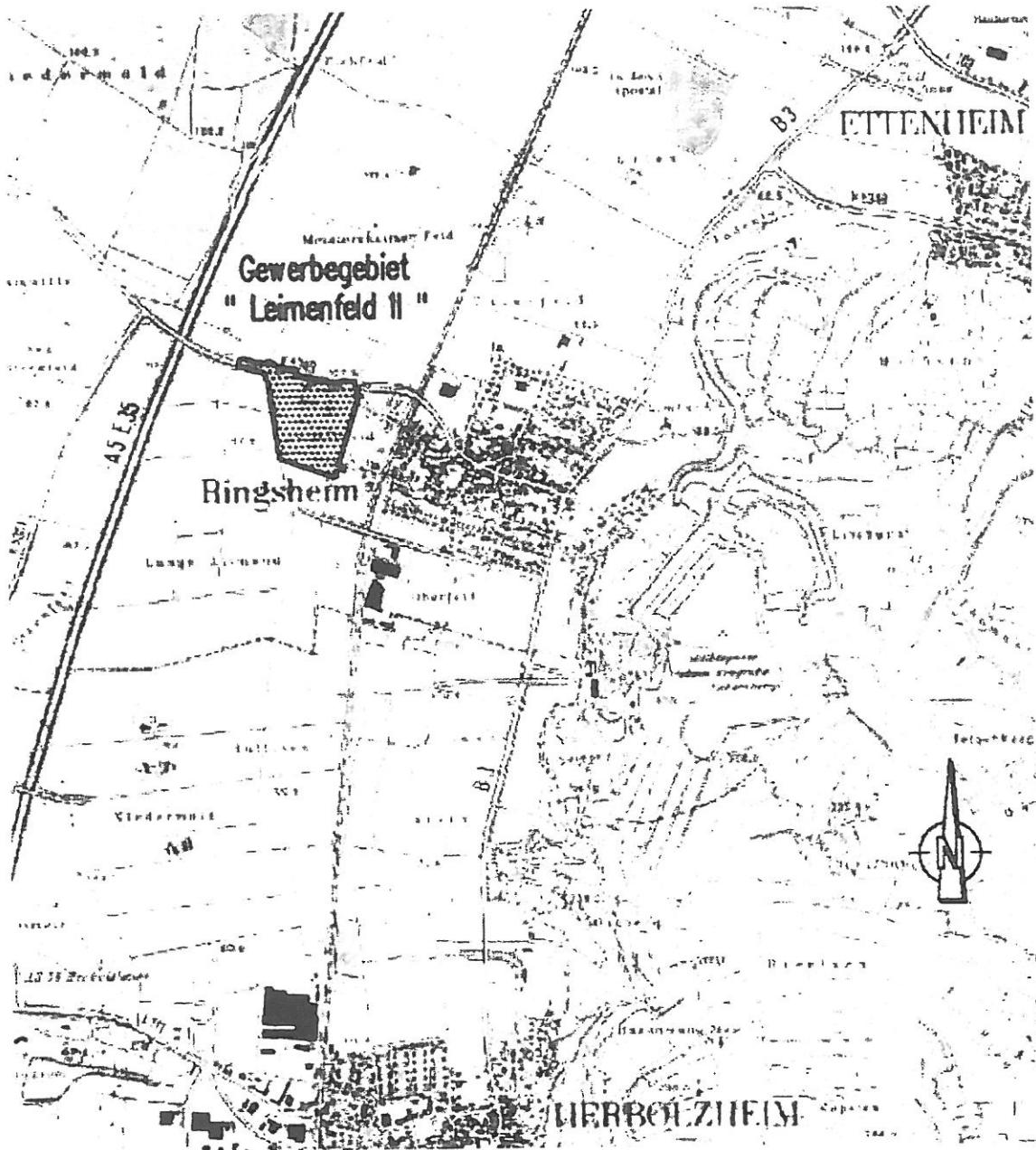
GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-

BEGRÜNDUNG

1 Inhaltsverzeichnis

Übersichtslageplan o.M	Seite 4
I. Erfordernis der Planaufstellung	5
II. Planungsvorgaben	5
1. Flächennutzungsplanung	
2. Landschaftsplanung	
III. Rechtliche Grundlagen	5
IV. Derzeitige Situation	6
1. Abgrenzung	
2. Nutzung	
3. Grundwasser	
4. Altlasten	
V. Städtebauliche Konzeption	7
1. Äußere / Innere Verkehrserschließung	
2. Bebauung	
VI. Eingriffsregelung	8
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	
2. Bewertung der Eingriffe	
VII. Grünordnung	18
VIII. Das gewählte Entwässerungssystem	19
IX. Flächenbilanz	23
X. Kostenschätzung	23
XI. Bodenordnung	24



Übersichtslageplan o. M.

GEMEINDE RINGSHEIM

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet ' LEIMENFELD II '

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der Fertigstellung des Autobahnanschlusses Ringsheim im Jahre 2002 und der Umfahrung Ringsheim werden sich die Standortvorteile der Gemeinde für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erheblich verbessern. Der Gemeinderat hat dieser absehbaren Entwicklung Rechnung getragen und die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Leimenfeld II‘ beschlossen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherzustellen.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 u.f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB.

II. PLANUNGSVORGABEN

1. Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim weist das Plangebiet ' Leimenfeld II ' als Gewerbebaufläche aus, so dass der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem FNP entwickelt ist und somit dem § 8 (2) des BauGB entspricht.

2. Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim aus dem Jahre 1993 wird die jetzt zu überplanende Fläche bereits als Entwicklungsfläche dargestellt, wobei insbesondere in Ringsheim immer wieder daraufhin zuweisen ist, dass das Landschaftsbild sehr stark durch die Strukturamut beeinträchtigt wird und eine lineare Biotopvernetzung angestrebt werden muss.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert am 13.09.2001(BGBl. I S. 2376), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO -BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

IV. DERZEITIGE SITUATION

1. Abgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden durch die K 5349, im Westen durch die alte Gemeindeverbindungsstrasse und im Süden durch das südliche der Strasse ‚Im Stühlinger‘ gelegene Grundstück abgegrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet ‚Im Leimenfeld I‘ an.

2. Nutzung

Das Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befinden sich Sportanlagen (Tennisplätze und eine Schießsporteinrichtung) mit Vereinsgaststätte, die planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert werden.

3. Grundwasser Messstelle 133 067

Mittlerer Grundwasserstand : ~ 162.68 m ü. NN
Höchster Grundwasserstand : ~ 165.30 m ü. NN (bisher gemessen)
Geländehöhe : ~ 169,68 m ü. NN

Zum Schutz des Grundwassers sollte bei Baumassnahmen der Grundwasserspiegel nicht angeschnitten werden. Aufgrund der o.g. Daten und den Erfahrungen bei der Erschließung des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld I‘, kann davon ausgegangen werden, dass bei den vorhandenen Grundwasserständen in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen einer zulässigen Sockelhöhe von 1.20 m über OK-Erschließungsstrasse bei einer Normalunterkellerung der Anschnitt des Grundwasserspiegels ausgeschlossen werden kann.

Sollte dies dennoch bei der Realisierung des Vorhabens unvermeidlich sein, so ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Kontakt aufzunehmen und die Notwendigkeit entsprechend zu begründen.

4. Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im südöstlichen Bereich des Flst. 5298 (ausgewiesen als Fläche für Sportanlagen) der Altstandort „Versickerung Leime“ erhoben. Dieser Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 25.06.1997 bei Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf dem Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B=Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Ausweisung des betroffenen Planbereiches als Fläche für Sportanlagen dient der Bestandssicherung der vorhandenen Sporteinrichtungen im Verhältnis zu der angrenzenden gewerblichen Neunutzung. Eine Veränderung ist in diesem Bereich weder notwendig, noch geplant.

Eine weitergehende Untersuchung dieser Altlastenverdachtsfläche zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht erforderlich. Die Fläche wird als sogenannte

Altlastensanierungsfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dokumentiert.

Bei entsprechenden Maßnahmen, z.B. auch schon bei Erdarbeiten für Pflanzarbeiten sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenkunde weitere Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

V. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äussere / Innere Erschliessung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch einen Knotenpunkt an die K 5349, der im Zusammenhang mit der AS Ringsheim an die BAB 5 im Vorgriff auf den Bebauungsplan bereits realisiert wurde und durch einen Knotenpunkt an die planfestgestellte und zwischenzeitlich hergestellte Verbindungsstraße Kenzingen – Herbolzheim – Ringsheim auf der Höhe der Strasse ‚Im Stühlinger‘.

Die Knotenpunkte sind durch eine innere Erschließungsstrasse miteinander verbunden, von der eine weitere Strasse in Nord-Süd-Richtung parallel zur Umfahrung abzweigt.

2. Bebauung

Zur Sicherstellung einer flexiblen Handhabung der Ansiedlungswünsche ist auf eine detaillierte architektonische Vorgabe in den planungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet worden.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie die überbaubare Grundstücksfläche, und die Höhenentwicklung können dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

Durch die betriebs- und produktionsbedingten unterschiedlichen Anforderungsprofile an die baulichen Anlagen der Gewerbebetriebe ist es schwierig eine homogene städtebauliche Entwicklung, die ihren Ausdruck in der architektonischen Gestaltung findet, in einem Bebauungsplan zu regeln.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen dienen neben der Notwendigkeit zur Schaffung eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches innerhalb des Plangebietes auch dazu, die gestalterischen Brüche in den unterschiedlichen baulichen Anlagen zu minimieren und eine landschaftsgerechte Einbindung, insbesondere der Randlagen zu gewährleisten.

Die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber / -leiter oder sonstige Aufsichtspersonen sind im Plangebiet generell nicht zulässig. Der Gemeinderat von Ringsheim hat sich nach intensiven Diskussionen hierüber dazu entschlossen, da aufgrund immer länger laufender Betriebszeiten auch in den Abend- und Nachtzeiten hier ein Nutzungskonflikt zwischen den Ruhebedürfnissen der Bewohner und den Laufzeiten der gewerblichen Anlagen von vornherein zu vermeiden ist.

VI. EINGRIFFSREGELUNG GEM. §1A BAUGB

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

1.1 Naturraum und Geologie

Das Gebiet liegt im Bereich des Naturraums der „Niederterrasse“. Es handelt sich um alluviales Schwemmland, das aufgebaut ist aus Schottern der Würmeiszeit, die von mehr oder weniger mächtigen Lößdecken überlagert sind.

1.2 Böden

1.2.1 Leitböden

Die vorherrschenden Leitböden sind anzusprechen als Parabraunerde aus Löß über sandig-kiesigem Flusssediment. (Angaben aus Landschaftsplan VWG Ettenheim, 1996).

1.2.2 Bewertung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzgesetz

Die Bewertung erfolgte nach Angaben aus dem Landschaftsplan VWG Ettenheim; dort auf Grundlage der amtl. Bodenschätzungskarte mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“-Heft 31, Umweltminist. Ba.-Wü., 1990

Boden als Standort für Kulturpflanzen:

Diese Bodenfunktion wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Sie beschreibt die Bedeutung des Bodens für „Pflanzen verschiedener Art, für welche Saat- und Pflanzgut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzen als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanze nutzbar zu machen“ (Heft 31). Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushaltes abgeleitet.

Das gesamte Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als Standort für die natürliche Vegetation:

Mit dieser Bodenfunktion wird die Bedeutung als Standort für „Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden“ (Heft 31) beschrieben. Böden mit extremen Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm) werden hoch bewertet, da sie die Voraussetzungen zur Ansiedlung besonders seltener und daher schutzwürdiger Vegetationsbestände bieten; ebenso Böden mit besonders seltener Ausprägung der Standorteigenschaften und Standorte, die wenig durch menschliche Eingriffe verändert sind. „Die Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Bodenorganismen orientiert sich am Artenspektrum von Organismen in Böden, dem flächenhaften Vorkommen von Lebensräumen für unterschiedliche Biozönosen und der Ursprünglichkeit der Lebensräume“ (Heft 31). Bestimmende Elemente zur Beurteilung sind: Ausprägung der Standorteigenschaften (Wasserhaushalt, Nährstoffangebot); Flächenhaftes Vorkommen der Böden mit ähnlicher Ausprägung; Hemerobie der Böden (Grad der menschlichen Beeinflussung);

Das gesamte Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

Diese Bodenfunktion bezeichnet das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser (mögliches Infiltrationsvermögen) und die Fähigkeit zur Abflussverzögerung bzw. -verminderung (mögliche Speicherleistung). Dabei ist es ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und über Pflanzen transpiriert werden kann, von der Bodenoberfläche verdunstet, oder zur Grundwasserspense beiträgt. Die Leistungsfähigkeit „wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.“(Heft 31).

Das gesamte Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe:

Böden besitzen die Fähigkeit, Schmutz- und Schadstoffpartikel mechanisch zu filtern, und gelöste Stoffe aus der Bodenlösung durch Absorption oder chemische Fällung weitgehend zu immobilisieren. Böden mit gutem Filter- und Puffervermögen können verhindern, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen, oder über die Wurzeln von Pflanzen aufgenommen werden.

„Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer“ sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und gegebenenfalls abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Die Leistungsfähigkeit wird abgeleitet aus pH-Wert, Humus- und Tongehalt und hydromorphen Merkmalen, sowie Carbonatgehalt der Böden. Im Allgemeinen weisen tiefgründige ton- und humusreiche Böden eine höhere Bedeutung auf als z.B. durchlässige Sandböden.

Das gesamte Gebiet weist Böden von hoher Funktionserfüllung auf.

Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde:

Im Gebiet sind keine Standorte von Bedeutung vorhanden.

1.2 Wasserhaushalt

1.2.1 Oberflächengewässer

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden

1.2.2 Grundwasser

Kenndaten zum Grundwasser:

- Lage im Regionalen Grundwasserschonbereich;
- Grundwasserstand unter Flur: ca. 3 - 4 m

- Großräumige Grundwasserbilanz im Bereich des Plangebiets (Angaben aus Hydrogeologische Karte, Raum Lahr für Gebiet Nr. 3):

Einem Grundwasserabstrom von 568 l/s bzw. 247 l/s · km² und einer Entnahme von 10 l/s stehen ein Zustrom von 188 l/s bzw. 145 l/s · km² sowie eine Neubildung aus Niederschlag von 140 l/s auf 21 km², das sind 6,5 l/s · km², gegenüber. Daraus errechnen sich 250 l/s Grundwasserneubildung aus Oberflächengewässern, wozu hier in erster Linie der Ettenbach zählt. Diese 43 % Versickerung bezogen auf die Summe von Abstrom und Entnahme stellen den vergleichsweise höchsten Versickerungsbetrag aller im Raum Lahr untersuchten Bilanzgebiete im langfristigen Mittel dar.

1.4 Klima

(Angaben aus Landschaftsplan VWG Ettenheim)

-mittlere jährliche Durchschnittstemperatur: 9° C

-mittlerer jährliche Zahl der Nebeltage: 50-100

-mittlerer jährliche Zahl der Tage mit hoher Luftfeuchtigkeit und –temperatur: 30 (entspricht sehr starker Wärmebelastung)

Der Ort Ringsheim liegt im Einflussgebiet kleinräumiger Kaltluftabflüsse aus dem Bereich der Vorbergzone. Das Gebiet Leimenfeld II liegt jedoch in Bezug auf diese Kaltluftabflüsse jenseits, d.h. westlich des Ortes, hat also keinen spezifischen Einfluss auf das Geschehen.

1.5 Biotope / Vegetation

1.5.1 Potentiell-natürliche Vegetation:

Feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegras und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald

1.5.2 Vorhandene Vegetation und Nutzungen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2001.

Das Gebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Es sind einzelne kleine Parzellen vorhanden, die gärtnerisch, für Sonderkulturen, oder als Obstwiese genutzt werden. Im Nordosten des Gebiets ist ein Gehölzbestand mit umgebenden Saumstrukturen vorhanden. Die Sportflächen im nördlichen Gebietsteil mit den sie umgebenden Gehölzriegeln sind zwar Bestandteil des Bebauungsplans, werden aber nicht überplant. Daher wurden die dort vorhandenen Gehölzstrukturen nicht detailliert erfasst.

Gehölzbestand (Nr. vgl. Bestandsplan):

1. Bestand aus größeren Bergahorn, Walnuß, Weide, Hartriegel, Wildrose, und eingestreuten Ziergehölzen (Flieder, Forsythie), umgeben von einem Hochstaudensaum, teilweise als Lagerplatz und Unterstand genutzt.; sehr guter Zustand, gute Verzahnung durch Saumausbildung; erhaltenswert.
2. Geschlossener Gehölzbestand an der Böschung zum Sportgelände, bestehend aus Eschenaufwuchs, Schlehen, Weißdorn, Walnussbäumen; sehr guter Zustand; erhaltenswert

3. Winterlinde innerhalb eines geschlossenen Gehölzbestandes an der Böschung zum Sportgelände; sehr guter Zustand; erhaltenswert (Stammdurchm. in 1 m Höhe ca. 0,20m)
4. Geschlossener Gehölzbestand an der Böschung zum Sportgelände bestehend aus: Hasel (dominant), Spitzahorn, Winterlinde, Weißdorn, Brombeere; guter Zustand; erhaltenswert auch als Abgrenzung zwischen Sportgelände und geplantem Gewerbe.
5. Geschlossener Bestand aus Brombeeren an der Böschung
6. Geschlossener Gehölzbestand aus Robinienaufwuchs; teilweise große Individuen; guter Zustand; erhaltenswert auch als Abgrenzung zwischen Sportgelände und geplantem Gewerbe.
7. Obstbaumanpflanzung auf Wiese, bestehend aus: 21 Apfelbäumen (Viertelstämme; Stammdurchm. in 1m Höhe ca. 0,15 m), 1 Pfirsich, 2 Kirschen (Stammdurchm. in 1m Höhe ca. 0,30 m), 1 Walnuß (Stammdurchm. in 1m Höhe ca. 0,15 m) 3 neugepflanzte Apfelstämme; sehr guter Zustand, jedoch plantagenartig.

1.6 Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ringsheim. Es grenzt an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet an. Westlich verläuft in einiger Entfernung die Autobahn A5. Das Bebauungsplangebiet selbst lässt sich untergliedern in den Bereich der vorhandenen Sportanlagen im Norden einerseits und das übrige Gebiet andererseits. Die Sportanlagen liegen gegenüber dem südlich angrenzenden Gelände ca. 2 m eingetieft und sind eingegrünt durch dichte Hecken.

Mit Ausnahme der Hecken und Bäume um die Sportanlagen, dem kleinen Gehölzbestand östlich davon (Nr. 1), und dem Obstbaumbestand (Nr. 7), sind keine markanten Vegetationsstrukturen im Gebiet vorhanden. Das Gebiet ist abgesehen von dem Geländesprung an den Sportanlagen eben. Momentan hat es geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bei einer Bebauung ist auf gute Einbindung zu achten.

2.. Bewertung der Eingriffe

2.1 Gesetzliche Vorgaben

Eingriffstatbestand ist nach § 18 (neu) BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Das Verhältnis zum Baurecht beschreibt § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 (neu) BNatSchG. Das Verfahren zur Eingriffsregelung wird in den §§ 20 und 21 (neu) BNatSchG, in Verbindung mit den §§ 10 und 11 NatSchG Baden-Württemberg geregelt.

Mögliche Eingriffe infolge der geplanten Bebauung sind in der Reihenfolge Vermeidung / Minimierung, Ausgleich, Ersatz abzuarbeiten.

Nach § 11 Abs. 2 NatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des

Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Mit der Möglichkeit einer räumlichen und zeitlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich (Ökokonto) ist in Hinblick auf die Möglichkeiten zur Kompensation ein gewisser Spielraum geboten. Auch ist die strenge Unterscheidung zwischen Ausgleich und Ersatz nicht mehr zwingend.

Das Verfahren unterliegt dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot nach § 1a BauGB. Daher kann die prinzipiell gebotene vollständige Kompensation zu erwartender Eingriffe in der Abwägung überwunden werden, falls als gleichwertig erachtete Belange denen von Natur und Landschaft entgegenstehen. Damit besteht zwar keine strikte Verpflichtung zur Kompensation, doch erhalten die Belange von Natur und Landschaft entsprechend den in § 1 (5) Satz 1 formulierten Ziele ein erhöhtes inneres Gewicht, womit der Gesetzgeber im Rahmen der Gesamtabwägung eine weitestgehende Kompensation der Eingriffe fordert.

2.2 Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das naturschutzrechtlich (NatSchG BW) als Eingriff angesehen werden muss. Durch Versiegelung, Geländemodellierung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt in der Art verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

2.3 Flächen im Geltungsbereich

Nutzung (Bestand)	Flächengröße (ha)
Ackerflächen	ca. 6,73
Obstwiese	ca. 0,09
Wiese	ca. 0,33
Sonderkulturen	ca. 0,07
Gartennutzung	ca. 0,02
Grassäume und Graswege	ca. 0,18
Hochstaudensäume	ca. 0,04
Gehölzbestände (z.T. mit Saumstrukturen)	ca. 0,07
Verkehrsflächen	ca. 0,26
Gesamt (zu überplanende Fläche)	ca. 7,79
Im Geltungsbereich liegen außerdem folgende Flächen, die jedoch durch die hier bewertete Planung nicht in Anspruch genommen werden:	
Sportanlagen mit umgebenden Freiflächen	ca. 1,23
Bereits planfestgestellte Flächenbelegungen	ca. 1,84
Gesamt (Geltungsbereich)	ca. 10,86

2.4 Geplante Versiegelung

zu überplanende Fläche:	ca. 7,79
davon:	
Neuversiegelung: (Gewerbe- / Asphaltflächen, asphaltierte Straßen)	ca. 5,59 (ca. 72%)

2.5 Biotopflächenbilanz zur Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs für Biotope

Zugrundegelegt wird der zu überplanende Flächenanteil des Geltungsbereichs mit ca. 7,79 ha. Nachfolgend wird der Eingriff in die Biotopausstattung dargestellt und rechnerisch nach Punkten bewertet. Dabei sind jeweils die Wertigkeiten vor und nach der Ausführung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt.

(* Die Einteilung in Wertstufen wurde vereinfacht in Anlehnung an KAULE (1990) / LfU (1997) mit einer 5-stufigen Skala vorgenommen: ohne Biotopwert – gering – mittel – hoch – sehr hoch)

BESTAND				PLANUNG					
m²	Nutzung / Biotoptyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert	m²	Nutzung / Biotoptyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert
2.543	asphaltierte Flächen, Wege und Straßen; baul. Anlagen	ohne Biotopwert	0	0	58.812	asphalt. Flächen und Straßen; überbaubare Grundstücksanteile; Weg mit wassergeb. Decke; Versorgungsflächen	ohne Biotopwert	0	0
73.482	Graswege u. -säume; Sonderkulturen; Garten; kleines Wiesenstück; Acker	gering/4	1	(73.482)	16.729	unbefestigte Grundstücksanteile ohne vertragl. Bindung; Grün an Verkehrswegen; Verankerungsflächen und -mulden	gering/4	1	(16.729)
Schwelle der Eingriffserheblichkeit für Biotopstrukturen (nach LfU, 1997)									
1.206	Obstbaumkultur, Hochstaudensäume	mittel/5	2	2.412	1.205	Gehölzstreifen in Kombination mit Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen auf privatem Grund	mittel	2	2.410
678	Gehölzbestand, z.T. mit Saumstrukturen	hoch /6	3	2.034	1.442	Gehölzstreifen in Kombination mit Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen und Grünflächen im Anchluss auf öffentlichem Grund; erhaltener Gehölzbestand an Böschungen	hoch /6	3	4.326
Gesamt				77.909	77.529				
77.909				4.446	8.188				6.736

→ Differenz Punktwert Bestand und Planung 4.446 zu 6.736 = + 2.290, wenn man die Schwelle der Eingriffserheblichkeit berücksichtigt ←

→ Die Eingriffe in die Biotopstrukturen sind damit voll ausgeglichen mit einem leichten Plus, was aufgrund des hohen Verbrauchs geringwertigerer Biotope, die in der Bilanzierung nicht eingerechnet sind, gerechtfertigt erscheint ←

2.6 Gesamtbilanz Eingriff / Ausgleich für alle betroffenen Naturraumpotentiale

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch das Vorhaben die Maßnahmen zu Vermeidung/Minimierung, Ausgleich und Ersatz zugeordnet:

Nr.	Bedeutung	Beeinträchtigung	Verlust (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	Defizit
BODEN							
1	mittel	Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	ca. 5,59	offenporiger Asphalt	Zentrale Versickerung von Regenwasser	---	---
2	mittel	Verlust als Standort für Kulturpflanzen	ca. 8,19	---	---	---	x
3	mittel	Verlust als Standort für die natürl. Vegetation	ca. 5,59	---	Anpflanzen von Gehölzen und Anlegen von Hochstaudensäumen um die zentralen Versickerungsflächen herum	---	---
4	hoch	Verlust als Filter und Puffer für Schadstoffe (Diese Bodenfunktion geht im Falle einer Versiegelung nur indirekt verloren, da die Schutzfunktion für das Grundwasser in anderer Form erhalten bleibt)	ca. 5,59	Erhalt der Deckschichten	---	---	---
GRUNDWASSER							
5	mittel	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	ca. 5,59	---	Zentrale Versickerung von Regenwasser	---	---
6	hoch	Beeinträchtigung d. Grundwasserschutzfunktion	---	Erhalt der Deckschichten	---	---	---
OBERFLÄCHENGEWÄSSER - nicht vorhanden-							
BIOTOP - und ARTENSCHUTZ							
8	hoch	Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung	ca. 0,04	---	Anpflanzen von Gehölzen und Anlegen von Hochstaudensäumen um die zentralen Ver-	---	---

Nr.	Bedeutung	Beeinträchtigung	Verlust (ha)	Vermeldung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	Defizit
sickerungsflächen herum							
9	mittel	Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung	ca. 0,15	---	siehe 8	---	---
10	gering	Verlust von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung	ca. 7,37	---	siehe 8	---	---
KLIMA							
11	gering	Beeinträchtigung des Lokalklimas durch großflächige Versegelung	nicht quantifizierbar	Gehölzpflanzung am Rand und Innerhalb des Geltungsbereichs (79 Bäume auf Privatgrund; 45 Straßenbäume)	---	---	---
LANDSCHAFTBILD							
12	gering	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Industriebauten	nicht quantifizierbar	Einbindung durch Gehölzpflanzung am södl. Rand in Verbindung mit hochwertiger Architektur	---	---	---

2.7 Zusammenfassung

Die durch das Vorhaben betroffenen Funktionen von Natur und Landschaft sind überwiegend von mittlerer Bedeutung. Die Eingriffe in die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betreffen eine Funktion von hoher Bedeutung. Diese Bodenfunktion geht im Falle einer Versiegelung jedoch nur indirekt verloren, da die Schutzfunktion für das Grundwasser in anderer Form erhalten bleibt, auf Erhalt der Deckschichten ist zu achten, da das Plangebiet außerdem im Regionalen Grundwasserschonbereich liegt.

Von hoher Bedeutung ist die Gehölzinsel mit Saumstrukturen östlich der vorhandenen Sportflächen. Sie geht im Falle einer Bebauung verloren und ist durch die Anpflanzung von Gehölzen und Saumstrukturen um die neuen Versickerungsflächen zu ersetzen, wodurch auch Eingriffe in die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ (mittlere Funktionserfüllung) ausgeglichen werden.

Eingriffe in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und die Funktion „Flächen für die Grundwasserneubildung“ werden durch die Anlage einer zentralen Versickerungsfläche ausgeglichen. Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche ist dagegen nicht ausgleichbar – hier verbleibt ein Defizit.

Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in das kleinklimatische Gefüge (jeweils nur geringe Funktionserfüllung) werden durch die Anpflanzung von Bäumen im Gelände und durch die Anlage eines Gehölzriegels an der südlichen Peripherie, sowie Baumpflanzungen um das Gelände minimiert.

Nach Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen verbleibt lediglich in Bezug auf die Bodenfunktion „Standorte für Kulturpflanzen“ ein Defizit. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Dieses Ziel wird mit der oben genannten Ausnahme erreicht.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann somit als kompensiert im Sinne des Naturschutzgesetzes BW. gewertet werden.

VII. GRÜNORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ringsheim. Es schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist durch die Lage an der K 5349 und den neuen Autobahnanschluss infrastrukturell gut angebunden.

Wie es den heutigen Kenntnissen und Erfordernissen entspricht, ist ein möglichst naturverträgliches Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Dieses sieht vor, das anfallende Regenwasser von den Grundstücken aus in zwei zentrale Versickerungsflächen einzuleiten, und so das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Durch die Anlage der Versickerungsflächen kann eine gewisse Grundstruktur innerhalb des Gebietes vorgegeben werden. Nach den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten ist, ergibt sich ein bestimmter Bedarf an Ausgleichsflächen.

Die entwässerungstechnischen und naturschutzrechtlichen Erfordernisse lassen sich in diesem Fall gut miteinander kombinieren. So kann der allergrößte Teil der notwendigen Ausgleichsflächen in Verbindung mit den Versickerungsflächen in einer auch optisch ansprechenden Art und Weise angelegt werden. Da auf den eigentlichen Bauflächen ein hoher Ausnutzungsgrad vorgesehen ist, wird damit zusätzlich den klimatischen Anforderungen im Gebiet Rechnung getragen, was den dort arbeitenden Menschen zugute kommen kann.

Das Gebiet liegt, wie oben schon beschrieben, exponiert am Ortsrand. Will man dem Ort Ringsheim von außen her ein geschlossenes, stimmiges Erscheinungsbild erhalten, so ist eine ansprechende Einbindung des Gebietes erforderlich, die gleichwohl die Bedürfnisse der neu anzusiedelnden Betriebe nach Sichtbarkeit und Selbstdarstellung berücksichtigt. Um das Gebiet unter dieser Prämisse gestalterisch zu „fassen“, ist entlang der geplanten Hauptschließungsstraße die Anpflanzung großkroniger Laubbäume als klare und gleichzeitig optisch noch durchlässige Einbindung vorgesehen. Vorgeschlagen wird die Anpflanzung standortgerechter und heimischer Arten wie Esche, Bergahorn, Linde, also großkronige Bäume, die mit ihrem Erscheinungsbild ein raumwirksames Gegengewicht als Ergänzung zur geplanten massiven Bebauung bilden können, in ihrer natürlichen Wuchsform jedoch nicht „architektonisch streng“ wirken. Nach Norden ist das Gebiet durch die bestehenden Strukturen bereits eingebunden. Der südliche Ortsrand wird durch einen schmalen Gehölzriegel markiert, der den Übergang in die freie Landschaft schaffen soll. Einer eventuell in späteren Jahren beabsichtigten Erweiterung stehen diese Strukturen als dann bereits vorhandene Gliederungselemente nicht im Wege.

Die qualitätvolle Gestaltung und Einbindung des neuen Gewerbegebietes sollte sowohl im Interesse der Ortschaft, wie auch im Interesse der sich dort ansiedelnden Betriebe liegen.

VIII. DAS GEWÄHLTE ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Der konzeptionelle Ansatz im Rahmen der städtebaulichen Planung für die Entwässerung des zukünftigen Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ besteht darin, das Niederschlagswasser aus dem Gebiet innerhalb des Plangebietes einer Versickerung und damit wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Dieses einmal mehr vor dem Hintergrund einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, die in zunehmenden Masse ein wichtiger Baustein einer umweltverträglichen und nachhaltigen Stadtplanung ist und vor der Notwendigkeit die ohnehin überlastete Kanalisation (im Mischsystem) von unnötig der Kläranlage ‚Südliche Ortenau‘ zugeführten Niederschlagswasser zu entlasten.

War es in Gewerbegebieten bislang - aufgrund behördlicher Vorgaben- nur möglich das Dachflächenwasser einer Versickerung zuzuführen, so ist es in Sonderfällen möglich unter Beachtung bestimmter Prüfverfahren sämtliches Niederschlagswasser aus einem Gewerbegebiet der flächigen Versickerung zuzuführen.

Dieser musste auch gewählt werden, da die Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter in Ringsheim nicht besteht.

Ist das Niederschlagswasser der Dachflächen noch als relativ unproblematisch anzusehen, muss bei der Planung von Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Freiflächen eine noch größere Sorgfalt bei der Konzeption der Entwässerungsanlagen an den Tag gelegt werden.

Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Abwassertechnischen Vereinigung vom Februar 2000 ist das Plangebiet einem Bewertungsverfahren nach dem Merkblatt –ATV-DVWK-M 153 unterzogen worden, mit dem Ziel die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. in Form eines Regenklärbeckens) festzustellen.

Die vorhandenen planungsrechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung eine homogene gewerbliche Entwicklung sicherzustellen, steht eine bewusst offene Wirtschaftsförderpolitik entgegen.

Insofern sind Prognosen über die zeitliche und betriebliche Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches auch noch im Standortwettbewerb mit anderen Flächen einer Region liegt, kaum möglich und dies erschwert Aussagen zur Qualität (Verschmutzungsgrad) des Niederschlagswassers und damit den erforderlichen Vorbehandlungsbedarf.

Die gewählten Parameter für das Bewertungsverfahren des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ sind der Berechnung 1 des Büros Tellmann vom 23.11.2001 nach ATV-DVWK-M 153 zu entnehmen.

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes müssen die erforderlichen Flächenansprüche auch für die Entwässerungsanlagen sichergestellt werden.

Auf der Basis einer Vorentwurfskonzeption des Büros Tellmann und unter Berücksichtigung folgender Parameter sind im zeichnerischen Teil die entsprechenden Flächenausweisungen vorgenommen worden:

Das Niederschlagswasser des nordwestlichen Plangebietes (projektiertes Tankhof-Gelände) wird über ein vorgeschaltetes Regenklärbecken der zentral gelegenen, öffentlichen Versickerungsfläche zugeführt. Die erforderlichen technischen Anlagen vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Versickerungsfläche sind vom Eigentümer / Betreiber auf dem Tankhofgelände zu errichten und zu unterhalten. Die betrieblich anfallenden Abwasser (evtl. Waschanlage, Betankungsfläche) sind ans SW-System anzuschließen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser des übrigen Gebietes wird über Regenwasserkanäle in einem modifizierten Trennsystem über eine zentral gelege Reinigungsanlage der öffentlichen Versickerungsfläche zugeführt. Die Einzelberechnungen basieren auf den Angaben des Büros Volker Tellmann. Danach ist die Dimensionierung der Versickerungsmulde nach ATV 138 durchgeführt worden und die im Aktenvermerk vom 13.11.01 des Amtes für Wasserwirtschaft festgehaltenen Auflagen, u.a. die Vorgaben der RiStWag berücksichtigt worden.

Die für die baulichen Anlagen (RKL B und Versickerungsmulde) ausgewiesene Fläche für die Abwasserentsorgung ist eine Ausweisung aus Gründen der Umweltvorsorge.

Das Schmutzwasser wird über ein Kanalsystem an das Hauptnetz der Gemeinde Ringsheim im Bereich der Ruster-Straße angehängt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist hierfür der Bau einer Abwasserhebeanlage im Bereich des P+M -Parkplatzes im nordöstlichen Bereich erforderlich.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil des kommunalen Entwässerungssystems und als solches erschließungsbeitragspflichtig bzw. umlagefähig nach den örtlichen Entwässerungssatzungen. Die Beitragspflicht für die Versickerungsfläche wie auch der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen resultiert zu dem aus der Ausweisung als ökologische Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BBauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ⇒ siehe hierzu auch die Ausführungen im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und den Inhalten des Grünordnungsplanes.

Gemeinde Ringsheim
 Gewerbegebiet Leimenfeld II
 Bereich des ARAL-Tankhofes

23.11.2001

Ermittlung der Versickerbarkeit gemäß ATV-DVWK-M 153
 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, Hennef 2000)

Belastbarkeit des Gewässers

Versickerung im Grundwasserschutzbereich

Gewässerpunkte G 10,00

Berechnung der Abflussbelastung

Flächen	A_E in ha	Abflussbeiwert ψ	A_U $A_E \cdot \psi$	f_i $f = A_{U,i} / \sum A_{U,i}$	L_i (Luft) Tab. 2	F_i (Flächen) Tab. 3	Belastung $= f_i + (L_i + f_i)$
Tankhof	0,0800	0,9	0,072	0,05	4	8	0,60
Parkplätze PKW	0,0570	0,5	0,0285	0,02	4	35	0,77
Parkplätze LKW	1,4143	0,9	1,27287	0,88	4	45	43,12
Zufahrt	0,0763	0,9	0,06867	0,05	4	19	1,09
Grünfläche	0,0450	0,1	0,0045	0,00	4	5	0,03
	1,6726		1,44854	1,00			45,60
Abflussbelastung		B					45,60

Berechnung des Durchlasswertes der Behandlungsmaßnahme

Maximal zulässiger Durchgangswert D_{max} G/B 0,22

Vorgesehene Behandlungsmaßnahmen

Bodenpassage (30 cm Oberb.zentrale Muldenv.) D1 0,45
 Sedimentationsanlage ($r_{Krit} = 45\%/s \cdot ha$, 0,05 m/s) D24 0,50
 Durchgangswert ($D = D_1 + D_2$) 0,23

Durchgangswert D 0,23

Ergebnis

Abflussbelastung B 45,60
 Durchgangswert D 0,23

Emissionswert	$E = B \cdot D$	10,26
Gewässerpunkte	G	10,00
Emissionswert <= Gewässerpunkte		

Die Sedimentationsanlage enthält einen zusätzlichen Abscheider für Leichtflüssigkeiten analog einer RZSWag - Anlage
 (In der rechnerischen Bewertung nicht enthalten)

**Ermittlung der Versickerbarkeit gemäß ATV-DVWK-M 153
 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, Hennef 2000)**

Belastbarkeit des Gewässers

Versickerung im Grundwasserschonbereich

Gewässerpunkte G 10,00

Berechnung der Abflussbelastung

Flächen	AE in ha	Abflussbeiwert ψ	Ared $AE \cdot \psi$	f_i $f_i = A_{Lu} / \sum A_{Lu}$	L_i (Luft) Tab. 2	F_i (Flächen) Tab. 3	Belastung $= f_i + (L_i + f_i)$
Gewerbe, Dachfläche	2,9450	0,8	2,3560	0,69	4	8	8,26
Gewerbe, Hoffläche	0,9817	0,9	0,8835	0,26	8	35	11,10
Abstandsgrün	0,9817	0,0	0,0000	0,00	8	27	0,00
Strassen	0,2040	0,9	0,1836	0,05	8	19	1,45
	5,1124		3,4232	0,31			20,81

Abflussbelastung B 20,81

Berechnung des Durchlasswertes der Behandlungsmaßnahme

Maximal zulässiger Durchgangswert D_{max} G/B 0,48

Vorgesehene Behandlungsmaßnahmen

Bodenpassage (30 cm Oberb.zentrale.Muldenv.) D1 0,45
 Sedimentationsanlage (RKL B, $r_{krit} = 30l/(s \cdot ha); 0,05 m/s$) D24 0,55
 Durchgangswert ($D = D_1 \cdot D_2$) 0,25

Durchgangswert D 0,25

Ergebnis

Abflussbelastung B 20,81
 Durchgangswert D 0,2475

Emissionswert	$E = B \cdot D$	5,15
Gewässerpunkte	G	10,00
Emissionswert <= Gewässerpunkte		

Berechnung Büro VI

IX. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10,86 ha
davon:	
Gewerbegebiet	6,20 ha
Verkehrsfläche –innen-	0,89 ha
Verkehrsfläche –ausen-	0,92 ha
Verkehrsbegleitgrün –ausen-	0,76 ha
Grünfläche / ökologische Ausgleichsflächen(öffentlich)	0,85 ha
Sportfläche	1,24 ha
Ver- / Entsorgungsflächen	0,03 ha

X. KOSTENSCHÄTZUNG

Straßenbau (Innere Erschl.)	8.900 m ² x	90 EUR/m ²	801.000 EUR
Knotenpunkt K 5349 anteilig Gemeinde			161.000 EUR
RW-Kanal / RKL	400 m x	500 EUR/m	200.000 EUR
Schmutzwasser-Kanal	550 m x	360 EUR /m	198.000 EUR
Wasserversorgung	550 m x	160 EUR /m	88.000 EUR
Beleuchtung / Verkabelung	17 Stk x	1.800 EUR/St	30.600 EUR
Öffentliche Grünflächen	8.500 m ² x	25 EUR/m ²	212.500 EUR
Vermessung	79.400 m ² x	1 EUR/m ²	79.400 EUR
Verlegung Freileitung			75.000 EUR
Baunebenkosten / Aufrundung			200.000 EUR

Erschließungskosten

GE ' Leimenfeld II '

2.045.500 EUR

Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht enthalten.

Kosten, die außerhalb des Plangebietes, z.B. beim Umbau von Kanälen etc. anfallen, sind in dieser Kostenschätzung nicht erfasst.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB werden zu 90 %, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu 100 % nach § 135a BauGB auf die Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung werden auf der Grundlage der örtlichen Satzungen abgerechnet.

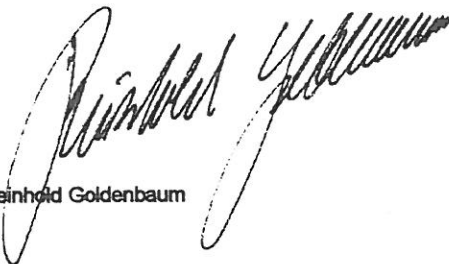
XI. BODENORDNUNG

Zur Bereitstellung des Baulandes ist eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans voraussichtlich erforderlich. Die Gemeinde ist jedoch bemüht, das Gelände im Zuge des frühzeitigen Erwerbes oder durch eine freiwillige Baulandumlegung bereit zu stellen.

Ringsheim, den 17. Okt. 2002


Stellv. Bürgermeister Broßmer

Freiburg, im Dezember 2001 -Entwurf-
geändert am 07. Mrz. 2002
geändert am 05.07.2002
10.07.2002 Offenlage
12.09.2002


Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum