

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 15.02.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.41	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-019
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Leimenfeld II“, Aufhebung der 3. Teiländerung im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) a) Aufhebungsbeschluss b) Beauftragung des Planers und städtebaulicher Vertrag c) Billigung des Planentwurfs d) Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

Beschlussvorschlag:

- a) **Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“. Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach §13a BauGB aufgehoben.**
- b) **Herr Jäggle vom Büro Mathis&Jäggle wird mit der Erarbeitung der Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern des Flurstücks 5321/22 zur vollen Übernahme der Kosten abzuschließen.**
- c) **Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Aufhebungsentwurf mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen), Begründung sowie weiterer Anlagen in der Fassung vom 15.02.2022.**
- d) **Verwaltung und Planer werden beauftragt, den Aufhebungsentwurf gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

Sachverhalt:

zu a)

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. Der frühere Projektträger hat auf die Realisierung des Projektes vor Jahren verzichtet somit sind die vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans faktisch 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.

Das insgesamt ca. 2.742 m² 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.

Die Planaufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung T 2 vom 15.02.2022 dargestellt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Zu b)

Mit der Erarbeitung der Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ wird Herr Jäggle vom Büro Mathis&Jäggle beauftragt. Die Kosten hierfür liegen bei rd. 10.000€, welche zu 100% vom Grundstückseigentümer vom Flurstück 5321/22 übernommen werden.

Zu c)

Der beiliegende Aufhebungsentwurf wurde bereits von Herrn Jäggle erarbeitet. Die Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ wird im „vereinfachten Verfahren“ erfolgen. In Hinblick auf die Durchführung des „vereinfachten Verfahrens“ wird im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Daher wurden keine Fachgutachten beauftragt. Sollten im Rahmen der Offenlage Fachgutachten erforderlich werden, wird der Planentwurf entsprechend ergänzt.

Zu d)

Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat und der erforderlichen Bekanntmachung im Gemeindeblatt, erfolgt die Auslegung des Aufhebungsentwurfs zur Einsichtnahme im Rathaus, ferner sind die Unterlagen digital auf der Homepage der Gemeinde einsehbar. Die Behörden werden vom Büro Mathis&Jäggle informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten (Planungshonorar) zur Aufhebung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ werden ca. 10.000 Euro betragen. Dazu kommen noch die evtl. Kosten für evtl. nötige Fachgutachten. Die Kosten werden zu 100% über einen städtebaulichen Vertrag vom Grundstückseigentümer erstattet.

Die entsprechenden Mittel sind im Haushaltsplan 2022 eingestellt.

Anlagen:

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ Aufhebung der 3. Teiländerung mit Anlagen

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen



Gemeinde Ringsheim

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

Fassung: Aufstellungsbeschluss

Stand: 15.02.2022

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

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 xx.xx.xxxx 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 15.02.2022 maßgebend.

§ 2 Inhalt der Satzung

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss am 21.01.2014, 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 15.02.2022

beigefügt ist:

Begründung, A 1 vom 15.02.2022

§ 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 xx.xx.xxxx übereinstimmt.

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

(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. xx/xxxx der Gemeinde Ringsheim vom xx.xx.xxxx veröffentlicht.

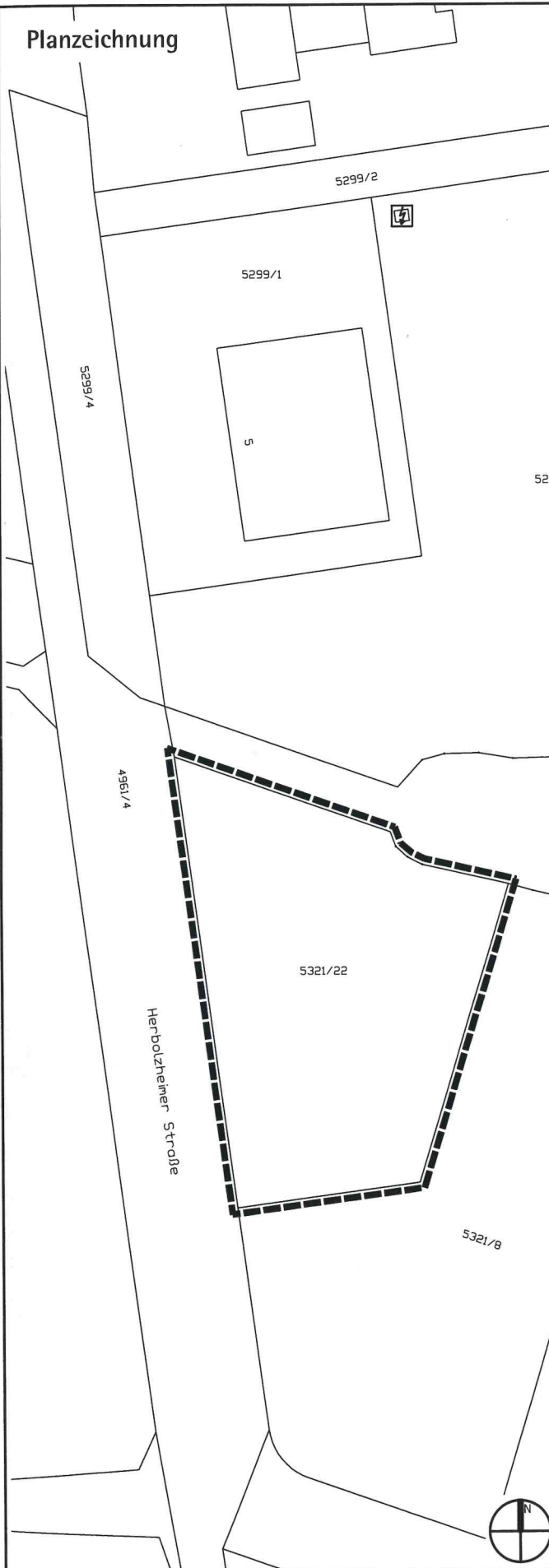
Ringsheim, den xx.xx.xxxx

(Weber, Bürgermeister)

Planzeichenlegende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planaufhebung

Planzeichnung



Übersichtsplan



Ausfertigung und Verfahrensvermerke

Fassung Aufstellungsbeschluss am 15.02.2022

Fassung Satzungsbeschluss am xx.xx.xxxx

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 xx.xx.xxxx übereinstimmt.

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

Weber, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am xx.xx.xxxx aufgehoben worden.



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

Originalmaßstab 1 : 1000

Stand: 15.02.2022

Fassung: Offenlage

MATHIS + JÄGLE Architekten
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

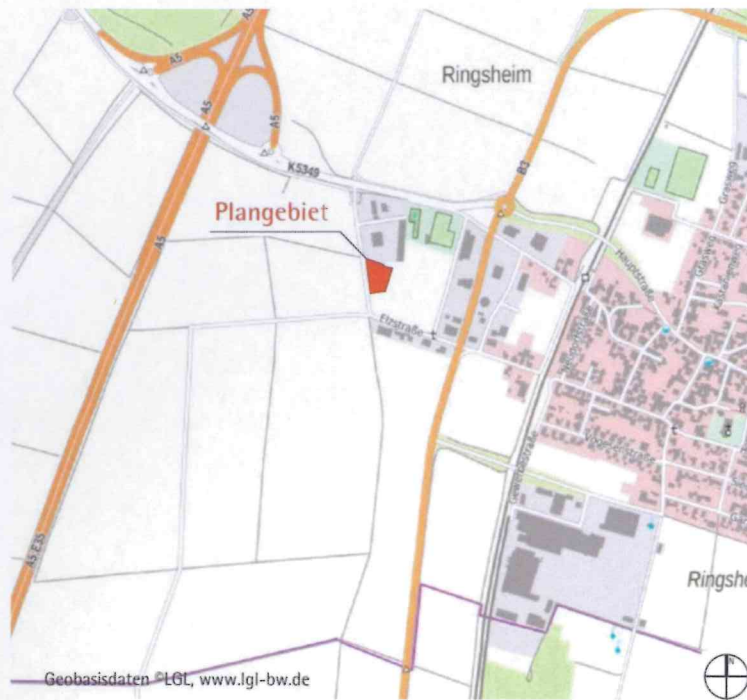
1 Anlass und Zielsetzung

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.

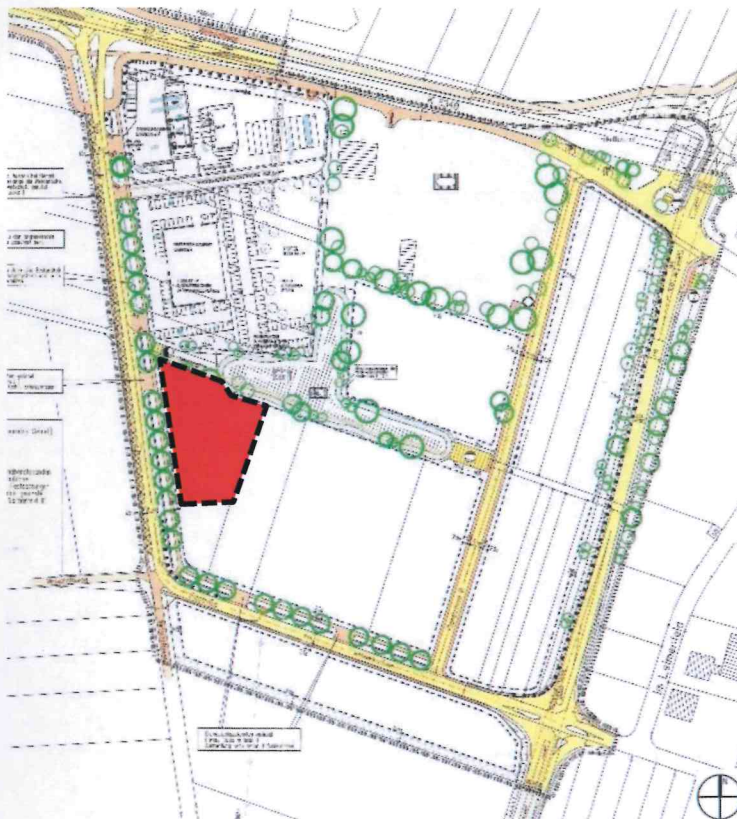
2 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich, Baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 2.742 m² 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 m²

Berechnungsgrundlage:

Grundstück 2.742 m² X GRZ 0,8 = 2.194 m²

- 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. xx/xxxx
xx/xxxx

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

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

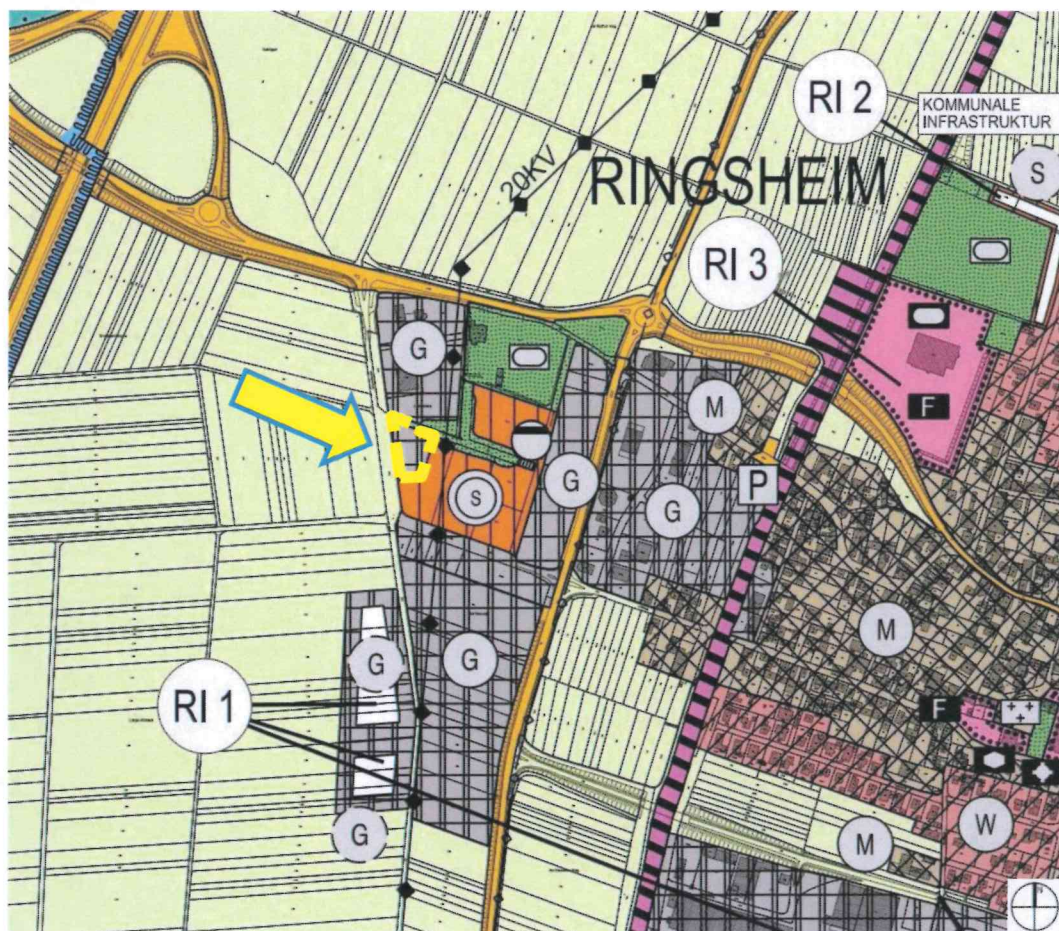
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, xx.xx.xxxx
Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses xx.xx.xxxx
gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten
Nr. xx/xxxx

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 m² 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 ²
Fläche Geltungsbereich	<hr/> 2.742 m ²

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)