

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum B-Plan "Seniorenwohnanlage Quartier am Rathaus"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Ringsheim (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren

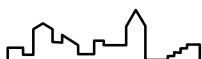
Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage Quartier am Rathaus" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll eine Umnutzung der bisher mit Wohn- und Nebengebäuden bebauten Grundstücke erfolgen sowie in der Ortsmitte eine Seniorenwohnanlage errichtet werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Innenentwicklung in der Gemeinde Ringsheim insgesamt sichergestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt eine Umnutzung der bisher bebauten Grundstücke. Es wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Zugleich wird die Versorgung der älteren Bevölkerung mit Wohnraum verbessert. Nach Abbruch der bestehenden Gebäude werden mit dem B-Plan die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geschaffen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Somit kann gemäß § 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 und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Mischbaufläche dargestellt.

Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 0,21 ha, liegt in der Ortsmitte von Ringsheim und grenzt im Westen an die Kirchstraße. Im Osten grenzt es an das Rathaus bzw. an bestehende Wohnbebauung sowie im Norden an die Hauptstraße.

4 Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist mit dem Abbruch der vorhandenen Bebauung auf dem Areal in der Ortsmitte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus die Errichtung eines Seniorenwohncentrums mit betreuten Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und Dienstleistungseinrichtungen.

In einem 1. Bauabschnitt sind ca. 12 betreute Wohnungen, 1 Tagespflegeeinrichtung für ca. 20 Gäste sowie 1 Pflegewohnung (alternativ als Fläche für Dienstleistung) vorgesehen (südlicher Bereich).

In einem 2. Bauabschnitt im Bereich Ecke Hauptstraße/Kirchstraße sollen ca. 8 weitere Wohnungen sowie 2 Dienstleistungseinrichtungen entstehen (nördlicher Bereich).

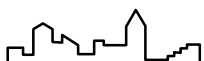
Die Stellplätze für die Wohnungen werden oberirdisch in den Gebäuden, mit Zufahrt zwischen den beiden Gebäudeeinheiten, nachgewiesen. Für das betreute Wohnen im 1. BA sind 0,5 Stellplätze / Wohneinheit nachzuweisen, da sich erfahrungsgemäß gezeigt hat, dass viele ältere Menschen die das "Betreute Wohnen" in Anspruch nehmen, über kein eigenes Fahrzeug mehr verfügen. Die zentrale Lage der Einrichtung mit guter fußläufiger Anbindung und Erreichbarkeit rechtfertigt diese Unterschreitung der Festsetzung nach LBO. Für die übrigen Seniorenwohnungen ist 1 Stellplatz / Wohneinheit gemäß Festsetzung LBO nachzuweisen.

Der Zugang zur Tagespflegeeinrichtung erfolgt von der Kirchstraße. In diesem Bereich ist eine überdachte Aufstellfläche für PKW angelegt werden, so dass ältere Menschen, die mit dem Pkw gebracht werden, bequem aussteigen können und auf kurzem Wege die Tagespflegeeinrichtung erreichen können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung ausgeschlossen.



4.2 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 inmitten der bebauten Ortslage angrenzend an das historische Rathaus ergeben.

4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird abweichend vom zulässigen Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 1,4 festgesetzt.

Die BauNVO setzt für das ausgewiesene Mischgebiet eine GFZ von 1,2 als Obergrenze fest. Die umgebende Bebauung ist geprägt von einer verdichteten 2- bis 3-geschossigen Wohnbebauung, oftmals als einseitige Grenzbebauung mit zahlreichen Nebengebäuden, direkt angebaut und im rückwärtigen Grundstücksteil. Die vorhandene, angrenzende Bebauung zeichnet sich aus durch oftmals hohe Sockelgeschoss und steile Dächer mit teilweise 2 Geschossen im Dachgeschoss.

Das überplante Areal ist aufgrund seiner Vornutzung fast vollständig versiegelt.

Das vorliegende Konzept für die Seniorenwohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung sieht eine 3-geschossige Bebauung vor, die sich in der Traufhöhe im wesentlichen an der umgebenden Bebauung orientiert, in der Firsthöhe aufgrund der geringeren Dachneigung und Gebäudetiefe die vorhandene Gebäudehöhe nicht überschreitet bzw. im Fall des Rathauses sogar unterschreitet.

Der Entwurf greift des weiteren die Gebäudestellung/-anordnung entlang der Kirchstraße auf und nutzt dabei die zur Verfügung stehende Grundfläche nach Abbruch der vorhandenen Gebäude auf den 3 Grundstücken. Damit wird mit dem Ziel einer verdichteten flächensparenden Bebauung hier in erster Linie dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch entsprechende Grenzabstände zur bestehenden Bebauung hin gewahrt. Es sind des weiteren keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Öffentliche Belange, die entgegen stehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Mit der höheren GFZ wird eine nach § 17 Abs. 1 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen.

Aus städtebaulicher Sicht wird in der Ortslage von Ringsheim eine qualitativ hohe Seniorenwohnanlage geschaffen, die durch ihre zentrale Lage mit der unmittelbaren Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Rathaus und Einzelhandel/Dienstleistungseinrichtungen an der Hauptstraße eine hohe Standortqualität hat. Die Seniorenwohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung wird in die Ortsmitte integriert und leistet damit einen hohen Beitrag zur Integration älterer Bewohner.

Die günstige Zuordnung zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen waren ein wichtiger Aspekt bei der Standortwahl für dieses integrative Wohnkonzept.

Die Planung sieht eine voll 3-geschossige Bebauung vor, das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut werden. Seniorenwohnanlagen sind in einem Geschoss mit Dachschräge schwieriger zu realisieren. Insofern war eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen Voraussetzung für eine wirtschaftliche Konzeption. Daraus ergibt sich zwangsläufig auch die Überschreitung der GFZ. Bei einer herkömmlichen Wohnbebauung würde das 3. Geschoss im Dachgeschoss liegen, so dass kein Vollgeschoss entstehen und damit die GFZ eingehalten werden könnte.

Als ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung ist angedacht, die Zwischenbaukörper zwischen den vier 3-geschossigen Gebäudeeinheiten mit begrünten Flachdächern vorzusehen sowie die verbleibenden Freiflächen entsprechend zu begrünen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Entwurfsplanung durch den B-Plan wird der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Areal Rechnung getragen.

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen im Plangebiet eine max. 3-geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal ca. 9,00 m und einer Firsthöhe von 13,00 m zu.

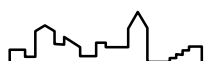
Damit werden angemessene Baukörper zugelassen, die sich hinsichtlich der angrenzenden Bebauung einfügen und nicht in Konkurrenz zum angrenzenden historischen Rathaus treten. Die geplante Bebauung liegt mit der Wand- und Firsthöhe unter den Höhen des vorhandenen Rathauses. Somit werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt und das ortsbildprägende Rathaus in seiner städtebaulichen Wirkung als Solitär nicht beeinträchtigt.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. eine Grenzbebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Flst.Nr. 63 ist zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, da im südöstlichen Bereich das Baufenster bis an die Flurstücksgrenze zwischen den Flst.Nrn. 63 und 64 reicht. Damit ist eine bauliche Nutzung des Flst.Nr. 64 bis zur östlichen Grundstücksgrenze möglich.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt über die Hauptstraße bzw. die Kirchstraße. Die Stellplätze zwischen den beiden Gebäudeeinheiten werden über die Kirchstraße angefahren.



4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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 vorgegeben, der ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Quartier am Rathaus" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/

g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	/
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: LUBW, 2014)

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

5.2.1 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Mit der Anlage einer Seniorenwohnanlage ergibt sich gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Neuversiegelung und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			

Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*2 Mit der Anlage einer Seniorenwohnanlage ergibt sich gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Neuversiegelung und somit eine Reduzierung der GW-Neubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*3 Die geringfügige zusätzliche Neuversiegelung wird sich aufgrund des geringen Ausmaßes nicht auswirken.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Kleinklimatisch wird sich der Bau einer Seniorenwohnanlage nicht negativ gegenüber dem Bestand mit hohem Versiegelungsgrad auswirken, da Begrünungsmaßnahmen vorgesehen sind.			
Arten und Biotope			
	Biotoptypen / (Bestand): - Gebäude, Hoffläche (versiegelte Flächen) - Freiflächen (Garten)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Artenschutz s. Artenschutzrechtliche Abschätzung von Dr. Boschert, BIOPLAN Bühl (Januar 2014)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*6 Die Neubebauung führt zum Verlust von rückwärtigen Flächen, die als Hoffläche und z.T. als Garten bisher genutzt wurden.			
*7 Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung von Dr. Boschert festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
*8 Mit der Anlage einer Seniorenwohnanlage und den dafür erforderlichen Abriss bestehender Gebäude wird sich das Ortsbild verändern. Mit einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes ist jedoch nicht zu rechnen.			

Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch den Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Quartier am Rathaus" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

5.2.2 Bodenschutz

Bei den Flst.Nrn. 34/1 und 64, Kirchstraße 1 – 3, handelt es sich um einen Altstandort "Sartory-Tankanlagen". Für den Bereich des ehemaligen Heizöltanklagers mit angegliedertem Handel für Kohlen und landwirtschaftliche Produkte, das bisher im Beweismiveau BN 1, d.h. Belassen zur Wiedervorlage, eingestuft war. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung wurde eine technische Erkundung zur Abschätzung des Gefahrenpotentials durch das Ing. – Büro Beller Consult GmbH, Freiburg, durchgeführt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Schadstoffkonzentrationen sämtlicher untersuchter Bodenproben im Feststoff im Bereich des natürlichen Hintergrundwertes bzw. unterschreiten sämtliche Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999 liegen.

Der Altlaststandort "Sartory-Tanklager" wurde nach Durchführung von technischen Erkundungsmaßnahmen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser bzw. bezüglich des bewertungsrelevanten Schutzgutes Grundwasser auf Beweismiveau BN 2 in B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks erfolgt und dies nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen können auf dem Grundstück Flst.Nr. 31/4 und 64 dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Die bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachtenden Auflagen und Bedingungen wurden in die Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Mit einer **artenschutzrechtlichen Abschätzung** wurde **Dr. Boschert, BIO-PLAN Bühl**, von der Gemeinde Ringsheim beauftragt. Das Gutachten vom Januar 2014 befindet sich im Anhang.

Nachfolgend sind wesentliche Aussagen des Gutachtens abgedruckt:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Tiergruppe der Vögel, besonders Gebäude bewohnenden Arten wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling oder Amsel, aber auch verschiedene Fledermaus-Arten zu rechnen. Dabei ist eine Betroffenheit anzunehmen und auch eine Verletzung eines Verbotstatbestandes nicht auszuschließen.

Reptilien, ein Vorkommen der Zauneidechse war prinzipiell möglich, sind nicht betroffen. Für die übrigen relevanten Arten und Gruppen sind ebenfalls keine Betroffenheit und keine Verletzung von Verbotstatbeständen anzunehmen, da u.a. für sie der Lebensraum fehlt. Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für diese Arten und Gruppen ist daher nicht notwendig.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann auch für die beiden Gruppen Vögel und Fledermäuse verzichtet werden, wenn verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Arten umgesetzt und eingehalten werden, damit die Auslösung von Verbotverletzungen verhindert werden:

In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die im Gutachten des Biologen vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 5 "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" aufgenommen.

Im einzelnen sind dies Maßnahmen, die beim Gebäudeabriss und bei der Beseitigung von Strukturen wie Nischen- und Vegetationsbeständen, die Brutplätze bieten könnten, zu berücksichtigen sind.

Um sicherzustellen, dass beim Abriss der Gebäude kein Vogel- oder Fledermausvorkommen vorhanden ist, das zu einem Verbotstatbestand führen würde, sind umfangreiche naturschutzfachliche Bauüberwachungsmaßnahmen im Gutachten vorgesehen worden. Diese wurden in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Des Weiteren wäre nach Aussage des Gutachters sinnvoll, wenn Nistmöglichkeiten an den Nachbargebäuden angebracht werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Vorbehalte ergeben sich durch den Gebäudeabriss aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den beiden betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wäre dann nicht notwendig.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Quartier am Rathaus" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist, wenn die für die betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Gutachtens umgesetzt werden.

6 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Zink)

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Hauptstraße bzw. in der Kirchstraße gegeben.

6.2 Geplantes Entwässerungssystem / Schmutz- und Regenwasser

6.2.1 Bestehende Verhältnisse

Die heute noch vorhandenen 3 Wohngebäude mit Schopffanteilen weisen eine sehr dichte Versiegelung der Flächen auf. Diese Gebäude und die vorhandenen Verkehrsflächen werden abgebrochen und durch den Neubau einer Seniorenwohnanlage ersetzt. Die Planung der Seniorenwohnanlage zeigt um das Gebäude umfangreiche Grünflächen auf, welche gegenüber der heutigen Bebauung eher eine geringere Versiegelung der Gesamfläche erwarten lässt.

6.2.2 Vorhandene Entwässerung

Die Gemeinde Ringsheim entwässert nahezu ausschließlich im Mischsystem. Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist ebenfalls im Mischsystem an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

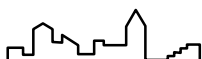
Die Hauptstraße von Ringsheim grenzt nördlich an das Plangebiet an. In der Hauptstraße sind ein Misch- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Bei dem Regenwasserkanal handelt es sich um einen alten Ableitungskanal, an welchem heute noch vereinzelt Straßenabläufe und Dachrinnen angeschlossen sind, die im Zuge der Kanalausbaumaßnahme in der Hauptstraße nicht an den neu erstellten Mischwasserkanal umgehängt wurden. Der Regenwasserkanal verläuft in der Hauptstraße von der Einmündung der B 3 bis zum Grasweg und von dort entlang des Grasweges in Richtung Norden bis zum Auslauf in einen offenen Graben, in welchem das Regenwasser versickert.

6.2.3 Geplante Entwässerung

Gemäß der vorliegenden Planung für die Seniorenwohnanlage 1. BA werden umfangreiche Grünflächen um das neue Gebäude angelegt. Die Grünflächen, welche nicht von den Bewohnern begangen werden, werden zur Versickerung von Regenwasser genutzt. Dadurch wird eine Teilversickerung von Niederschlagswasser erzielt.

Das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist zu sammeln und in Richtung Hauptstraße in den dort vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. An diesen Regenwasserkanal sind, wie oben erwähnt, bereits einzelne Straßeneinläufe und Grundstücksentwässerungen angeschlossen, entsprechende Leitungsreserven sind vorhanden.

In hydraulischer Hinsicht wäre auch ein Regenwasseranschluss an den bestehenden Mischwasserkanal denkbar. Entsprechend den Vorgaben des Wasserrechts sind jedoch die als gering verschmutzten Niederschlagsmengen soweit möglich vor Ort zu versickern oder an eine bestehende Regenwasserkanalisation anzuschließen.



6.2.4 Zusammenfassung

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen sind mit dem Ausbau der Seniorenwohnanlage umfangreiche Grünflächen geplant. Es ist vorgesehen, vor Ort eine Versickerung für Niederschlagswasser auszubauen. Die Detailplanungen dieser Versickerung sind hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Grünflächen und einer Gefährdung der Senioren (durch z.B. im Winter gefrierendes Oberflächenwasser) noch zu bewerten.

Für das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Hauptstraße vorzusehen.

Regenwasserableitungen in die bestehende Mischwasserkanalisation sind zu vermeiden.

Derzeit wird von Zink Ingenieure ein Generalentwässerungsplan (GEP) erstellt. Hierfür werden die hydraulischen Nachweise und die Einleitungsmengen erfasst sowie die Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung ausgearbeitet.

7 Kostenschätzung

Es ergeben sich keine Erschließungskosten für die Gemeinde.

8 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 31.01.2014 LIF-FEU-ta-ba
11.02.2014
28.04.2014

Ringsheim, den

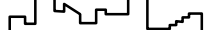
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Dixa, Bürgermeister

 173Beg05.DOC



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 13

Stand: 28.04.2014