

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplanung	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsverfahren	4
1.5.1	Verfahrensablauf BPL	5
1.5.2	Verfahrensstand 4. FNPÄ	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	7
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen / Erhaltungen	7
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
3.1	Dachgestaltung	8
3.2	Werbeanlagen.....	8
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	9
3.4	Einfriedungen und Mauern	9
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	9
3.6	Umgang mit Niederschlagswasser	9
4	UMWELTBELANGE	9
4.1	Artenschutz	9
4.2	Landwirtschaftliche Flächen	10
4.3	Kampfmittelbelastung.....	10
4.4	Umweltbericht	11
5	VER- UND ENTSORGUNG	11
6	KOSTEN.....	11
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Ringsheim befindet sich der Standort der Fa. Simona. Das Unternehmen stellt unterschiedliche thermoplastische Kunststoffprodukte her und grenzt unmittelbar an die nördliche Gemarkungsgrenze der Stadt Herbolzheim. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse lagert die Firma bereits heute Material auf Grundstücken der Stadt Herbolzheim. Für die Lagerfläche liegt zwar eine Baugenehmigung vor, eine planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan gibt es jedoch nicht. Auch im FNP ist die genutzte Fläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Firma erfordert weitere Flächen zur Lagerung der Materialien. Dafür kommen drei Grundstücke in direkter Nachbarschaft (auf Herbolzheimer Gemarkung) in Frage: Flurstück Nr. 9776, 9782 sowie 9780. Zur Realisierung der Erweiterung müssen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Stadt Herbolzheim möchte die Entwicklung unterstützen und deshalb den Bebauungsplan „Oberfeld Süd“ aufstellen. Mit dem Bebauungsplan „Oberfeld Süd“ werden somit folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Erweiterung gewerblicher Bauflächen für einen bestehenden Betrieb und damit Sicherung wichtiger Arbeitsplätze in der Region
- Planungsrechtliche Sicherung der bereits auf Herbolzheimer Gemarkung bestehenden Lagerflächen
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Hierzu gehört auch die Durchführung einer Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser im Parallelverfahren entsprechend geändert werden (4. FNPÄ).

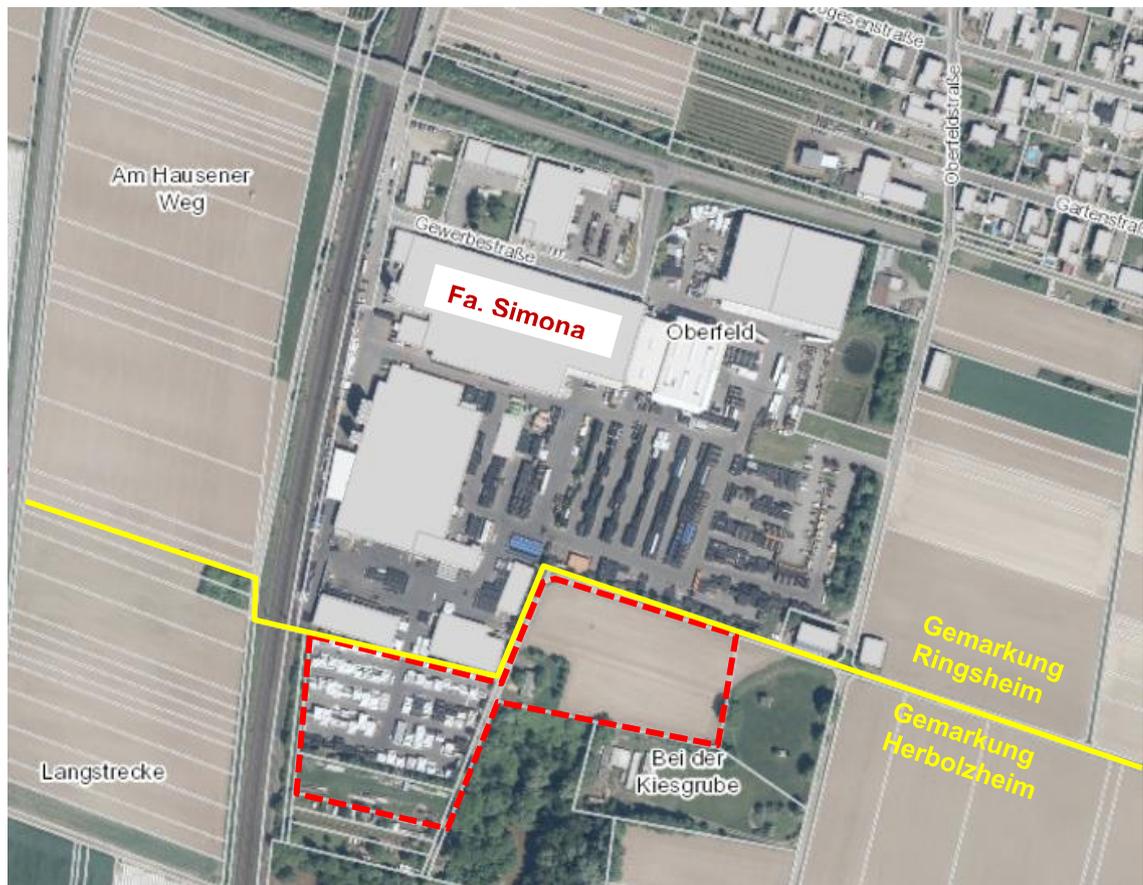
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Herbolzheim und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet auf der Ringsheimer Gemarkung an. Aktuell wird der westliche Teil des Plangebiets teilweise bereits als Lagerfläche der Firma Simona genutzt, der östliche Teil wird überwiegend landwirtschaftlich (Maisacker) genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Baumbestand sowie an eine Kiesgrube. Im Westen verlaufen die Bahngleise der Rheintalbahn und im Osten befinden sich Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt voraussichtlich über das Firmengrundstück der Fa. Simona. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Oberfeldstraße sowie über einen Feldweg, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans an die Außengrenze des Plangebiets verlegt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,1 ha.



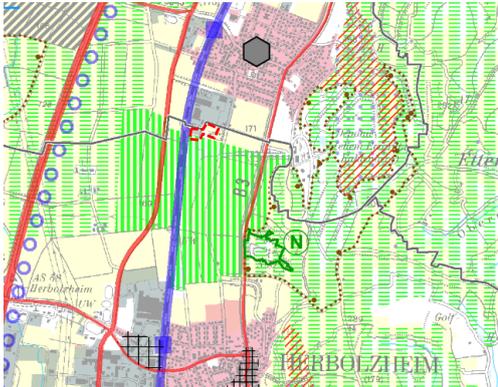
Luftbild mit schematischer Darstellung der Gemarkungsgrenze Ringsheim / Herbolzheim (gelb) und des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot) (Quelle: LUBW 2019)

1.3 Regionalplanung

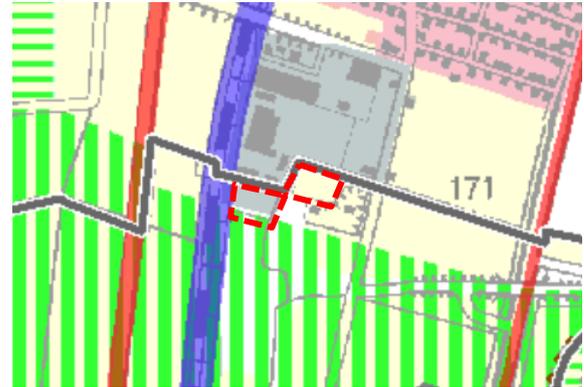
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Im Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ wird das Plangebiet südlich durch eine Grünstreife überlagert.

Laut Plansatz 3.1.2 des Regionalplans sollen die Grünstreifen das Zusammenwachsen von Siedlungen verhindern und damit wichtige siedlungsnahen Freiräume sichern (Regionalverband Südlicher Oberrhein 2017, S. 24). Zudem dürfen in diesen Bereichen (bis auf wenige Ausnahmen) grundsätzlich keine Besiedelungen stattfinden.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplans (Maßstab: 1:50.000) trägt der Regionalverband eine Ausformung der Grünstreife an dieser Stelle zur Arrondierung des Gewerbestandorts dennoch mit. Die Grünstreife erstreckt sich von Nord nach Süd etwa 1,3 km, die Tiefe der Inanspruchnahme durch das Plangebiet im Norden der Streife beträgt dagegen etwa 25,0 m. Die hinzukommenden Flächen dienen der Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs in der angrenzenden Gemeinde Ringsheim.



Lage der Grünzäsur zwischen den Siedlungsbereichen von Herbolzheim und Ringsheim; Regionalplan Südlicher Oberrhein (o. M.)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (o. M.)

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands GVV Kenzingen-Herbolzheim, ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet schließt im Norden an die im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Mahlberg, Ringsheim, Rust) ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen an. Im Süden überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine regionale Grünzäsur (s. hierzu Kapitel 1.3).

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert wurde. Im Rahmen der Änderung wird das Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Links: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim (2018)
Rechts: 4. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

1.5 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan „Oberfeld Süd“ wurde im Regelverfahren aufgestellt. Somit fanden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestehend aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie eine formelle Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange, für die Dauer eines Monats, erneut die

Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet.

Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen können der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen werden.

1.5.1 Verfahrensablauf BPL

19.09.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberfeld Süd“ sowie die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.
09.03.2020 – 14.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 25.02.2020 mit Frist bis zum 14.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 4 (1) BauGB
23.07.2020	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
31.08.2020 bis 02.10.2020	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 26.08.2020 mit Frist bis 02.10.2020	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
17.12.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberfeld Süd“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

1.5.2 Verfahrensstand 4. FNPÄ

19.09.2019	Empfehlung an den Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim durch den Gemeinderat Herbolzheim: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
11.02.2020	Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
09.03.2020 – 14.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
25.05.2020 – 26.06.2020	Wiederholung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Schließung von Rathäusern durch das Coronavirus SARS-CoV-2
Schreiben vom 25.02.2020 mit Frist bis 14.04.2020	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping) gem. § 4 (1) BauGB

28.07.2020	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
07.09.2020 – 09.10.2020	Durchführung der Offenlage
Schreiben vom 01.09.2020 mit Frist bis 09.10.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
___.__.2020	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, bis auf den Feldweg und die Randbereiche, großflächig als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung der Fläche und der Festsetzung in den angrenzenden Bebauungsplänen der Gemeinde Ringsheim. Hierdurch kann eine Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs ermöglicht werden.

Um die Flächen auch tatsächlich für die geplante Nutzung vorzuhalten, werden stark frequentierte Nutzungen (Tankstelle, Einzelhandelsbetriebe) sowie Nutzungen, die einen hohen Flächenbedarf nach sich ziehen (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden auch deshalb ausgeschlossen, da es wichtiges Planungsziel der Stadt Herbolzheim ist, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten und zu fördern. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe zentral angesiedelt werden, um eine lebendige Innenstadt zu schaffen. Grundlage für diese Festsetzung ist zudem das vom Gemeinsamen Verwaltungsverband (GVV) Kenzingen-Herbolzheim am 23.07.2014 beschlossene interkommunale Einzelhandelskonzept, welches auch im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend berücksichtigt wird.

Des Weiteren werden im Gewerbegebiet die Ausnahmen nach § 8 (3) BauGB ausgeschlossen. Darunter fallen Wohnungen (in Zusammenhang mit Betrieben), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Wohnungen werden in diesem gewerblich geprägten Bereich nicht als sinnvolle Nutzungsergänzung gesehen. Zudem befindet sich das Gebiet in direkter Nähe zu der Rheintalbahn, wodurch eine höhere Lärmimmission im Plangebiet zu erwarten ist, was mit dieser schutzbedürftigen Nutzung nicht vereinbar wäre. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen in zentralen Bereichen der Stadt angesiedelt werden, da diese Nutzungen ebenfalls zur Belebung von Innenstädten und Ortszentren beitragen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die Qualität des Gewerbegebiets auch zukünftig zu erhalten. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten müsste zudem mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderung von Betrieben und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (GH, H) bestimmt.

Für die Grundflächenzahl wird die gem. § 17 (1) BauNVO genannte Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt. Hierdurch kann die Fläche optimal – auch im Sinne des Flächensparens – ausgenutzt werden.

Die maximal zulässigen Höhen werden zum einen für Gebäude (Gebäudehöhe = GH) und zum anderen für Lagerungen (Höhe von Lagerflächen = H) festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung am umliegenden Bestand sowie an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Ringsheim. So wird eine Gebäudehöhe von max. 12,0 m zugelassen, wodurch gut nutzbare Gebäude, wie z.B. Werkstätten oder Verwaltungsgebäude, realisiert werden können. Die Firma Simona lagert schon heute auf großen Teilen des Geländes die produzierten Kunststoffteile. Damit auch das entsprechend geregelt möglich ist, wird hierfür eine Höhe der Lagerflächen von max. 5,0 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) wird hingegen verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl ausreichend definiert ist. Im Plangebiet kann eine BMZ von ca. 9,6 erreicht werden, wodurch sichergestellt wird, dass die geltende Obergrenze der BauNVO (BMZ = 10) eingehalten werden kann.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Da in Gewerbegebieten die Baukörper oftmals auch Längen von über 50,0 m aufweisen, wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese wird als offene Bauweise definiert, wobei die Längenbeschränkung von 50,0 m nicht gilt. Die einzuhaltenden Grenzabstände der Landesbauordnung sind dennoch einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die eingezeichneten Baugrenzen definiert. Diese lassen großzügige Spielräume, halten gleichzeitig jedoch Abstände zu den Rändern des Plangebiets ein, um einen harmonischen Übergang gestalten zu können.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Da die Baufenster ausreichend Spielräume bieten, wird festgesetzt, dass nur dort auch Garagen, Carports und Stellplätze angeordnet werden dürfen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind aus demselben Grund ebenfalls nur im Baufenster zulässig.

Durch die Festsetzung kann sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen einen Abstand zu den Randbereichen einhalten und genügend Raum für eine Eingrünung des Plangebiets entsteht.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen / Erhaltungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gemeinsam mit den Umweltplanern Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet, die die Eingriffe in das Plangebiet, welches heute teilweise noch unversiegelt ist, vermindern bzw. ausgleichen sollen.

Zum Schutz von den im und um das Plangebiet lebenden Tieren (z.B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung entsprechend gestaltet wird. Dazu gehören die Regelung des zulässigen Farbspektrums sowie die Wahl der

Leuchtmittel. Zusätzlich sind die Beleuchtungen staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass die Ausleuchtung nur die tatsächlich zu beleuchtende Fläche betrifft.

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, um auf der stark versiegelten Fläche (GRZ von 0,8) zumindest kleinräumig Möglichkeiten für die Wasserrückhaltung und die Erhaltung der Bodenfunktionen zu erhalten. Sonstige Flächen (u.a. Lagerflächen) können aufgrund der Nutzung durch schwere Fahrgeräte nicht wasserdurchlässig gestaltet werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird im Plangebiet festgesetzt, dass insgesamt 5 Nistkästen für Stare anzubringen sind. Zudem wurde nach einer Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Zaunanlage so gestaltet werden muss, dass Kleintiere darunter durchkriechen können. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaun und Boden von mindestens 20,0 cm zu gewährleisten.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststands (MHW) nicht zulässig ist. Gleichzeitig müssen bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) in einer wasserdichten und auftriebsicheren Bauweise ausgeführt werden. Laut den Behörden sowie dem vorläufigen Baugrundgutachten ist das Grundwasser in einer Tiefe von 4,0 m ab der Geländeoberkante anzutreffen. Es wird von einem mittleren Grundwasserhöchststand in einer Höhe 165,0 m ü. NN ausgegangen.

Zur Eingrünung des Plangebiets sollen insbesondere die Randbereiche (private Grünflächen, F1 in der Planzeichnung) bepflanzt werden, wodurch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden kann. Zusätzlich können Habitatstrukturen für Vögel und Insekten entstehen und positive Auswirkungen auf das Mikroklima am Standort gefördert werden. Die Anpflanzungen müssen entsprechend gepflegt und bei Wegfall ersetzt werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachgestaltung

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer formuliert, um sicherzustellen, dass sich die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen harmonisch in die bestehenden Strukturen einfügt.

Die bestehenden Gebäude sind mit flachgeneigten Dächern ausgestattet. Dies soll auch für die neuen Gebäude so fortgeführt werden, da die Dachform sich insbesondere für Gewerbebetriebe eignet, um alle erforderlichen Nutzungen unterzubringen. Zusätzlich wird bestimmt, dass die Dächer auf mindestens 80% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen sind (Substrathöhe: min. 10,0 cm). Hierbei ist eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen zulässig, wobei der Anteil der Dachbegrünung jedoch nicht reduziert werden darf. Die Festsetzung dient der Integration der Gebäude in das Landschaftsbild, da sich das Plangebiet im direkten Übergang zur freien Landschaft befindet (regionale Grünzäsur) sowie zur gestalterischen Aufwertung der sogenannten fünften Fassade, die zudem auch zahlreiche ökologische Vorteile mit sich bringt.

3.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen am Standort erfolgt insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Gewerbebetrieben eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden.

Um zu verhindern, dass große Teil der Fassade für das Anbringen von Werbeanlagen genutzt werden, wird festgesetzt, dass die einzelne Werbeanlage am Gebäude nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge einnehmen darf. Auch die Größe und Höhe der Werbung am Gebäude sowie von Fahnen und Pylonen ist auf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m beschränkt. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, indem vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewählt. Insbesondere die angrenzende Bahnlinie erfordert einen behutsamen Umgang mit Werbeanlagen, da hier die Gefahr bestehen kann, dass Leuchtsignale mit den Lichtsignalen des Bahnverkehrs verwechselt werden bzw. eine Blendwirkung eintreten könnte.

3.3 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die un bebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt auch in Gewerbegebieten eine Erhöhung der Qualität der Freiräume, ein besseres lokales Klima und einen behutsamen Umgang mit der Qualität und der Funktion der Böden und des Grundwassers.

3.4 Einfriedungen und Mauern

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen tragen dazu bei, nach außen ein klares Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu schaffen und geben den Betrieben die Möglichkeit, sich angemessen abzugrenzen. Dabei ist eine maximale Höhe von 2,5 m zulässig. Bei Mauern und Sockeln ist eine Höhe von 0,5 m zulässig. Die Materialien sind so eingeschränkt, das Blech, Kunststoff, Glasbausteine und Beton nicht zugelassen sind.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

3.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Anreicherung des Grundwassers muss das un verschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen. Sollte dies widererwartend nicht möglich sein, so kann das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in diesem Fall in Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückgehalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abgegeben werden. Im Falle von Verunreinigungen muss das Wasser vor Einleitung in den Kanal behandelt werden. Die notwendige Dimensionierung der Zisternen oder Retentionsmulden ist für jedes Bauvorhaben separat zu berechnen und im Bauantrag nachzuweisen.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberfeld Süd“ wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt, deren Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Überplanung des Gebiets mit Auswirkungen auf die Avifauna (Vögel) und Herpetofauna (Amphibien, Reptilien) zu

rechnen ist. Für verschiedene Vogelarten dient das Plangebiet als Nahrungshabitat. Geeignete Strukturen, die das Gebiet auch zu einem Bruthabitat machen, konnten jedoch nicht vorgefunden werden. Als vorbeugende Maßnahme ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten (1. März bis zum 30. September, vgl. § 39 (5) Nr. 3 BNatSchG) zulässig, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört werden.

Der Gutachter konnte durch Begehungen auf der Fläche Mauereidechsen, darunter neben erwachsenen Tieren auch Jungtiere, feststellen. Das Vorkommen in direkter Nähe zu Bahnlinien ist typisch für diese Art. Da die Art bundesweit streng geschützt ist und auch in Baden-Württemberg auf der Roten Liste als stark gefährdet eingestuft wird, ist es sinnvoll entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, auch wenn ein die Erfüllung von Verbotstatbeständen durch die geplanten Eingriffe unwahrscheinlich ist. Als Maßnahme sollte eine neue Fortpflanzungsstätte im westlichen Bereich des Eingriffsraumes angelegt werden. Die Einrichtung dieser neuen Fortpflanzungsstätte sollte vor den eingriffsbedingten Bauarbeiten erfolgen. Dazu sind am westlichen Rand der Fläche ein Lesesteinhaufen sowie ein Steinriegel mit Sandlinsen zu realisieren. Die Umsetzung der Maßnahme sollte von einer ökologischen Baubegleitung betreut werden. Für weitere Details wird auf das beiliegende Gutachten verwiesen (Stand: September 2019).

4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für die bauliche Nutzung werden Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB besonders begründet werden, da ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich verhindert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden etabliert werden sollte. Eine bauliche Nutzung sollte in erster Linie auf Flächen, die für die Landwirtschaft weniger geeignet sind, erfolgen.

Die Flurstücke mit den Nummern 9782 sowie 9780 gehören aktuell bereits zu den Lagerflächen der Firma Simona. Das Flurstück Nr. 9776 wird nur extensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt, da sich auf dieser Fläche teilweise auch ein Altlastenstandort befindet (AA Bauschuttdeponie Hundesportplatz), welcher für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet ist. Die Flächen waren bis zur Einleitung der Bauleitplanung an einen Landwirt verpachtet und wurden zwischenzeitlich an die Firma Simona übertragen. Der Landwirt arbeitet selbst bei der Firma Simona und betreibt die landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb. Insgesamt bewirtschaftet er rund 40 ha landwirtschaftliche Flächen (davon 25 ha Ackerflächen und 15 ha Obst- bzw. Weinbauflächen). Der Verlust von 1 ha Fläche bedeutet einen Flächenverlust von insgesamt 2,5%. Von einer Existenzbedrohung des Landwirts ist deshalb nicht auszugehen.

Der Verlust der guten Ackerfläche wird auch vor dem Hintergrund hingenommen, dass der Bereich als einzig mögliche Fläche für die notwendige Betriebserweiterung in Frage kommt. Eine Erweiterung in andere Richtungen ist nicht möglich, da im Westen die Bahnflächen und im Osten gut zu bewirtschaftende, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen anschließen.

4.3 Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet wurde zum Ausschluss von möglichen Gefahren bei der Neubebauung eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Bei der Auswertung konnten keine Hinweise auf einen Beschuss mit Artillerie oder eine Bombardierung mit Sprengbomben gefunden werden. Es konnten auch keine zerstörten Gebäude, Flak-

stellungen, Grabensysteme und weitere militärisch genutzte Strukturen in der Umgebung identifiziert werden.

Da die Auswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmittelbelastungen ergeben hat, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.4 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski aus Teningen erarbeitet. Er liefert zusammen mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden während des Planungsprozesses soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Flächen dar. Die Ver- und Entsorgung wird über das Gelände der Firma Simona weitergeführt und ist damit gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet innerhalb einer zentralen Versickerungsmulde im Südwesten des Plangebiets versickert werden.

6 KOSTEN

Die Kosten der beiden Verfahren (Bebauungsplan und 4. Flächennutzungsplanänderung) werden durch die Gemeinde Ringsheim übernommen. Dies wird durch eine Kostenübernahme im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	18.459 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.441 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1.191 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	21.091 m²

Stadt Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Thomas Gedemer
Bürgermeister