

I. Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	<p>Netze BW GmbH Email vom 13.06.2024</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
2	<p>Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr Email vom 18.06.2024</p> <p>Seitens des Polizeipräsidiums Offenburg bestehen zu den aufgestellten Planungen weder Anregungen noch Einwände. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
3	<p>BadenovaNETZE GmbH Schreiben vom 24.06.2024</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
4	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landessamt für Denkmalpflege Schreiben vom 26.06.2024</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bau-firmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Be-denken.</p>	<p>Hinweis ist bereits unter C.4 im schriftlichen Teil enthalten.</p>
5	<p>Vodafone West GmbH Email vom 27.06.2024</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesell-schaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Un-ternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vor-gangsnummer an.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.</p> <p>Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten wer-den von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht über-nommen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom aus-führenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirt-schaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Änderungen der öff. Erschließung sind nicht vorgesehen.</p>
6	<p>Verband Region südlicher Oberrhein Email vom 02.07.2024</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,4 ha, ent-wickelt sich laut Ziffer 4.2 der Begründung nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA in einem bereits aufge-siedelten Mischgebiet vor. Die Neustrukturierung und Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs wird begrüßt.</p> <p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennut-zungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Wird nach Rechtskraft des B-Plans entsprechend veranlasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
7	<p>IHK Südlicher Oberrhein Schreiben vom 05.06.2024</p> <p>Das ca. 2,44 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Ringsheim zwischen Rathaus, Kirche und Bürgerhaus. Es wird von der Denkmalstraße sowie der Hausener Straße her erschlossen. Bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden und als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das Gebiet ist vollständig bebaut, die Bebauung recht variabel und „lebendig“. U.E. liegt für das Plangebiet eher der Charakter eines lebendigen, gewachsenen Dorfkerns, denn der eines allgemeinen Wohngebietes WA vor.</p> <p>Durch die mögliche Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden und gleichzeitig die bestehende Fläche effizienter genutzt werden können. Gleichzeitig soll auch für dieses Plangebiet das gemeindliche Steuerungskonzept zu Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen umgesetzt werden, welches hier einen vollständigen Ausschluss entsprechender Betriebe vorsieht.</p> <p>Da unserer Kenntnis nach keine betroffenen IHK-Mitgliedsbetriebe des Beherbergungssektors im Plangebiet liegen, werden keine Bedenken angemeldet. Die mögliche Nachverdichtung unter Gewinnung zusätzlichen Wohnraums wird begrüßt.</p> <p>Es wird angeregt, zu prüfen, ob anstelle der Ausweisung eines empfindlichen WA auch ein dörfliches Wohngebiet mit etwas höherem Störgrad in Frage käme, um dieses lebendige Dorfteil nicht zu stark zu reglementieren und auch künftig einen gewerblichen Anteil zuzulassen, der diesem Störgrad entspräche.</p> <p>Weiter möchten wir auf Folgendes hinweisen: Die Aufteilung der beiden Nutzungszonen mit unterschiedlichen Verdichtungsmöglichkeiten, zulässigen bzw. zwingenden Vollgeschossen sowie stark unter-</p>	<p>Nach Auffassung der Gemeinde Ringsheim wird die Nutzungsfestsetzung WA diesen Bereich des Innerorts nicht zu stark reglementieren. Weiterhin ist es ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde Ringsheim, im Plangebiet Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe auszuschließen, wofür es im Rahmen des „Dörflichen Wohngebiets“ nach § 5 a BauGB keine Möglichkeit gibt.</p> <p>Offensichtlich wurde von der Mitarbeiterin der IHK das Bebauungskonzept nicht verstanden, welches auch in der Begründung erläutert wurde: In einer Tiefe von bis zu 10 m ab der</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>schiedlichen zulässigen Gebäudehöhen geht häufig mitten durch die Bestandsgebäude. Wir möchten die Frage stellen, ob hierdurch nicht eher wünschenswerte Nachverdichtungen verhindert würden?</p>	<p>straßenseitigen Bebauungsgrenze ist eine maßvolle Nachverdichtung mit einer auf 7 m begrenzten Wandhöhe sowie einem stets geneigten Dach zulässig. Damit wird auf die vorhandene, durch das Schrägdach geprägte dörfliche Bebauung entlang der Straßen Rücksicht genommen. Ab der Tiefe von 10 m ist dann eine <u>höhere</u> Bebauung zulässig, und unter anderem auch Flachdächer. Damit wird eine Nachverdichtung „in der zweiten Reihe“ ermöglicht, ohne dass diese Nachverdichtungen für das vor allem im öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Ortsbild störend wirken. Insofern können rückseitig direkt an vorhandene Wohngebäude höhere Erweiterungen angebaut werden. Das gewählte Maß von 10 m passt beim überwiegenden Teil der vorhandenen Wohngebäude und entspricht damit der Zielsetzung der Erhaltung des Ortsbildes.</p>
8	<p>Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, Stellungnahme durch Stadtverwaltung Ettenheim Fachbereich III – Stadtentwicklung/Bauen/Umwelt Email vom 12.07.2024</p> <p>Wir danken Ihnen für die Übersendung der Planunterlagen und teilen Ihnen mit, dass seitens der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim keine Bedenken hinsichtlich Ihrer Planungen bestehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erwünscht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
9	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Referate 54.1 - 54.4 Email vom 15.07.2024</p> <p>Aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
10	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Schreiben vom 16.07.2024</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p><u>1.1. Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><u>1.2. Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von BadenWürttemberg sind im LGRB-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><u>1.3. Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>2.2. Hydrogeologie</u> Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens Ref. 94, Landeshydrogeologie und - geothermie und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p><u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><u>2.4. Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p><u>3.1. Bergbau</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
11	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Straßenwesen und Verkehr Email vom 17.07.2024</p> <p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Die o.g. Straßen sind von dem Bebauungsplan "Ortsmitte Ost". nicht betroffen. Unsere Belange sind daher nicht berührt.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan BP "Ortsmitte Ost". i.d.F. vom 04.06.2024 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>12</p> <p>12.1</p>	<p>Gesamtstellungnahme Landratsamt Ortenaukreis Schreiben vom 19.07.2024</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Wesentlichen eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche ermöglicht sowie durch den vollständigen Abschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten vermieden und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten erhalten werden. Darüber hinaus sollen Regelungen nach § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO hinsichtlich der Stellplatzanzahl ergehen.</p> <p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele begrüßen wir, da durch diese dem landespolitischen Ziel der Schonung von Außenbereichsflächen Rechnung getragen und Wohnraum für die ansässige Bevölkerung gesichert wird.</p> <p>Die Überplanung einer innerörtlich bebauten Fläche, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, stellt eine gewisse planerische Herausforderung dar. Einzelne Vorgaben könnten unbeabsichtigter Weise dazu führen, dass ein nach dem derzeitigen Rechtsrahmen zulässiges Vorhaben dann nicht mehr zulässig ist, obwohl das Vorhaben den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele entspricht.</p> <p>Zu den beabsichtigen Regelungen haben wir uns bereits telefonisch dem beauftragten Planungsbüro ausgetauscht. Nachfolgend wollen wir die wesentlichen Gesichtspunkte hinsichtlich des Regelungsinhalts des Bebauungsplans stichpunktartig erwähnen und eine Prüfung deren Notwendigkeit auf die städtebauliche Zielerreichung anregen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung, ob die derzeit geplanten Vorgaben alle für das Erreichen der Planziele erforderlich sind (reichen z.B. Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhenentwicklung, GRZ, Stellplatzregelung aus?) - soll, auch dem Ziel der Nachverdichtung geschuldet, die GRZ nach § 17 BauNVO nicht generell auf 0,6 angehoben werden? - die Knötellinie durchschneidet Bestandsgebäude und zwingt Bauherren durch die unterschiedlichen Vorgaben zu Vollgeschossen, Wandhöhen und Dachneigung zu architektonisch interessanten Gebäuden, deren städtebauliche Wirkung überdacht werden sollte. 	<p>Wird nach Rechtskraft des B-Plans entsprechend veranlasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Gemeinde kann derzeit nicht erkennen, welche Vorhaben das sein könnten. Neue gewerbliche Nutzungen jedweder Art sollen im Gewerbegebiet westlich der Rheintalbahn angesiedelt werden um Nutzungskonflikte mit dem Dauerwohnen zu vermeiden.</p> <p>Die vorgesehenen Vorgaben sind aus der Sicht der Gemeinde so stimmig.</p> <p>Der Anregung nach einer Erhöhung der GRZ auf 0,6 wird gefolgt.</p> <p>Das Konzept dient der Erhaltung des Ortsbilds mit Schrägdach entlang der Straßen, siehe hierzu auch die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 7, letzter Teil.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Ziffer 4.2, erster Absatz der Begründung: Hier wird ausgesagt, dass im Plangebiet untergeordnete gewerbliche Nutzungen mit nichtstörendem Gewerbe in Form von Beherbergungsbetrieben vorhanden sind. In Ziffer A1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe im Planbereich ausgeschlossen (s. auch Ziffer 6.2 der Begründung). Dies bedeutet, dass diese Nutzungen nach in Kraft treten des Bebauungsplans im Rahmen der erteilten Baugenehmigung lediglich Bestandsschutz genießen. Änderungen an diesen baulichen Anlagen wären baurechtlich dann nicht mehr zulässig. Sollten die vorhandenen Beherbergungsbetriebe baurechtlich bislang nicht genehmigt sein, wäre eine baurechtliche Legalisierung dieser Nutzungen nach in Kraft treten des Bebauungsplans nicht möglich.</p> <p>Ziffer 4.2 der Begründung führt aus, dass sich der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sollte noch eine Aussage erfolgen.</p>	<p>Ein zwischenzeitlich betriebener, baurechtlich nicht beantragter / genehmigter Beherbergungsbetrieb in der Hausener Straße besteht nicht mehr. Es sind zwei Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets bekannt, es handelt sich dabei aber um Verwaltungssitze, ohne dass eine Produktion oder Verkauf in einem Ladenlokal innerhalb des Plangebiets stattfindet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
12.2	<p>Vermessung und Flurneuordnung</p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u></p> <p>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich das Flurstück Nr. 69/2 ist nicht dargestellt. Wir empfehlen den weiteren Planungen, einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung beziehen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Die neueste verfügbare Katastergrundlage wurde eingepflegt.</p>
12.3	<p>Amt für Waldwirtschaft</p> <p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
12.4	<p>Straßenbauamt</p> <p>Das klassifizierte Straßennetz ist nicht direkt betroffen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
12.5	<p>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
12.6	<p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Amt für Umweltschutz</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes künftig Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen und Nachverdichtungspotential geschaffen werden soll, könnten insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel betroffen sein. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).</p> <p><u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u></p> <p>Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p><u>Hinweis Vogelschlag</u></p> <p>Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltschutz</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>(https://wuawien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).</p> <p><u>Hinweis Beleuchtung</u></p> <p>Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundumstrahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
12.7	<p>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 12. Juni 2024 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p>I. <u>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u></p> <p><u>Sachstand</u></p> <p>Die Entwässerung in der Gemeinde Ringsheim erfolgt überwiegend im Mischsystem. Dies trifft auch für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Ost“ zu. Mit Verweis auf den durch das Ing. Büro Zink erstellten Generalentwässerungsplan (Überarbeitung, Stand 12.03.2020) sind hinsichtlich einer nicht ausreichenden hydraulischer Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals u.a. im Bereich der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Hausener Straße Kanalsanierungsmaßnahmen ermit- telt worden.</p> <p>Den örtlichen Bauvorschriften ist zu entnehmen, dass für Neubauten sowie bei Gebäudeerweiterungen im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser über bewirtschaftbare Zisternen (sog. Retentionszisternen) gesammelt und gedrosselt (0,1 l/s) an das öffentliche Kanalnetz – hier: Mischwasserkanal – angeschlossen werden soll. Weiter Angaben (z.B. Aussagen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Mischwasserkanals) sind hierzu nicht aufgeführt.</p> <p><u>Fachtechnische Beurteilung</u></p> <p>Bzgl. der tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems im Geltungsbereich und darüber hinaus, verweisen wir auf die im Zusammenhang mit dem Generalentwässerungsplan erfolgten Überrechnungen durch das Ing. Büro Zink. Wir gehen davon aus, dass diese bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gedrosselte Rückhalteräume (hier dezentrale Retentionszisternen) z.B. zur Reduzierung von hydraulischen Belastungen im öffentlichen Entwässerungssystem oder hinsichtlich einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung nur bei direkter Ableitung in ein Gewässer sinnvoll sind. Eine gedrosselte Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser bei Mischsystemen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, da unbelastetes Niederschlagswasser wiederum mit Schmutzwasser vermischt und entweder zur Kläranlage oder bei den nachfolgenden Regenwasserbehandlungsanlagen als verdünntes Mischwasserwasser entlastet wird (Verweis auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes). Weiter ist noch darauf hinzuweisen, dass die aufgeführte Drosselgröße von 0,1 l/s sowohl in der Umsetzung als auch im weiteren Betrieb kritisch zu betrachten ist.</p> <p>Bei einer erneuten Vorlage der Antragsunterlagen bitten wir die o.g. Belange zu beachten und im textlichen Teil entsprechend aufzuführen.</p> <p>Im Zusammenhang mit abflussreduzierenden Maßnahmen im Mischsystem (keine zusätzliche Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser) empfehlen wir z.B. zu prüfen, ob zusätzlich Dachbegrünungsmaßnahmen möglich sind und diese dann im Festsetzungsteil entsprechend aufzunehmen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Verweis auf den zuvor genannten Generalentwässerungsplan (Zink Ing.), welcher dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorliegt sowie Verweis auf das allgem. gültige Regelwerk der Abwassertechnik.</p>	<p>Die Gemeinde Ringsheim geht davon aus, dass in Hinblick auf die vorhandene, kleinteiligen Grundstücksstruktur keine großflächigen Neubauten entstehen werden. Durch die Lage im Innerortsbereich ist bei einem Großteil der Grundstücke bereits ein hoher Versiegelungsanteil vorhanden, der heute schon ohne bekannte Probleme in die Mischwasserkanalisation entwässert wird.</p> <p>Entsprechend der Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 06.10.2025 wird von der Festsetzung von Retentionszisternen abgesehen.</p> <p>Dachbegrünungsmaßnahmen für flach geneigte Dächer sind festgesetzt (siehe Ziff. B 1.2.3)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p><u>II.</u> <u>Altlasten</u></p> <p><u>Sachstand</u></p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Ost“ der Gemeinde Ringsheim sind dem Landratsamt Ortenaukreis keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt.</p> <p>Im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde das Grundstück Flurstück-Nr. 3150/4, Hausenerstraße als „A-Fläche“ erhoben. Hierbei handelt es sich um den Standort „Weber/Kunststeinherstellung“, Obj.-Nr. 02798.</p> <p>Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wurde von 1928 bis 1967 auf dem Grundstück eine „Kunststeinwarenherstellung“ betrieben.</p> <p>Die Fläche wurde am 25. Juni 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweinsniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung (25. Juni 1997) ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte. Der Standort ist keine altlastverdächtige Fläche.</p> <p>Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.</p> <p><u>Fachtechnische Beurteilung</u></p> <p>Die Kenntnisse über die genannten „A-Fläche“ sind u.E. ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Für diese Flächen besteht aus Sicht der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung kein Handlungsbedarf im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen „C.5 formulierten Aussagen zu „Altlasten“ wären im zukünftigen Bebauungsplan entsprechend dem o.g. Sachstand zu korrigieren/ergänzen.</p> <p><u>III.</u> Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Punkt unter Hinweise wird ergänzt.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis</u></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.</p> <p>Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.</p> <p><u>I.</u> <u>Grundwasser</u></p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) • Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs • Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten • Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung) • Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten • Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers <p><u>II.</u> <u>Boden/Altlasten</u></p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad</p>	<p>Der vom Fachamt übermittelte Standardtext wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
12.8	<p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Boden“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) • Veränderung der Bodenfunktionen und der Struktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs • Schadstoffeintrag • Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen • Verringerung des Ertragspotentials durch Veränderung der Standorteigenschaften • Verlust an Rohstoffen, Überbauung und Zerschneidung von Rohstoffvorkommen • Verbesserung durch Sanierung schadstoffbelasteter Böden <p>III. <u>Oberflächengewässer</u></p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad</p> <p>Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich des Schutzgutes „Oberflächengewässer“ aus unserer Sicht ausreichend.</p> <p>Gesundheitsamt</p> <p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Der vom Fachamt übermittelte Standardtext wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.9	<p>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	keine	