

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 30.11.2021
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.41	Beschlussvorlage-Nr. GR-2021-160
Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“ im vereinfachten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) a) Aufstellungsbeschluss b) Beschluss über die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB c) Beschluss einer Satzung über die Veränderungssperre	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

Beschlussvorschlag:

- a) **Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“. Die Abgrenzung des zukünftigen Plangebiets ergibt sich aus dem als „Bebauungsplan – Ortsmitte Ost Planzeichnung“ bezeichneten Plan vom 30.11.2021.**
- b) **Der Gemeinderat beschließt gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“ im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.**
- c) **Der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB für den Bereich des zukünftigen Plangebiets die beigefügte „Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Ortsmitte Ost“.**

Sachverhalt:

a) Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Ringsheim sieht sich zunehmend mit der Problematik konfrontiert, dass - auch bedingt durch den weiteren Ausbau des starken Tourismusmagneten „Europa-Park“ - im Ortskern alte Häuser mit teilweise großen Grundstücken zu hohen Preisen aufgekauft werden, um dort Ferienwohnungen einzurichten. Schon seit längerer Zeit gibt es daher Überlegungen in der Gemeinde, das Dauerwohnen in der Gemeinde zu stärken und die Übernachtungsbetriebe im Ort zu steuern und zu begrenzen. Gerade im Bereich des bisher unbepflanzten Ortskerns, besteht nunmehr die unmittelbare Notwendigkeit, mittels der Aufstellung von Bebauungsplänen die geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

In Ringsheim wurde bereits im vergangenen Jahrzehnt das Ziel verfolgt, Neuansiedlungen von touristischem Wohnen schwerpunktmäßig in das Gewerbegebiet im Westen der Gemeinde zu verlagern, was im touristischen Sondergebiet „Leimenfeld II“ mit dem Neubau von mehreren Hotels auch umgesetzt werden konnte / wird. Darüber hinaus entstand auch im Gewerbegebiet „Leimenfeld“

ein großes Hotel. In neu geschaffenen Wohnbaugebieten wie etwa „Europa-Feld I“, wurden hingegen Betriebe des Beherbergungsbetriebes und Ferienwohnungen bereits konsequent im Rahmen des Bebauungsplans von der Gemeinde ausgeschlossen, um hier Dauerwohnen zu sichern.

Im Ortskern zeigt sich, wie für Dorfgebiete typisch, eine differenzierte Verteilung der Nutzungen. Überwiegend handelt es sich um Wohnnutzungen, dazwischen eingestreut finden sich aber auch öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Tagespflege, Feuerwehr, Kindergarten, aber auch Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe, die teilweise schon seit Jahrzehnten an ihren jeweiligen Standorten existieren. Im Ortskern ist mittlerweile die Zahl der Haupt- und Nebenerwerbslandwirte auch stark zurückgegangen. Durch die Lage an der ehemaligen Bundesstraße 3 wie auch im Bereich des Bahnhofs und an der Hauptstraße finden sich natürlich auch in Ringsheim historisch entstandene Gasthäuser, zu deren Angebotsumfang auch Fremdenzimmer gehören und gehörten. Es wird beabsichtigt, solche Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern.

Für die mit der Bahn anreisenden Besucher des Europa-Parks (im ca. 5 km westlich gelegenen Ort Rust) ist Ringsheim der Umsteigepunkt zur nach Rust weiterführenden Busverbindung. Es ist dementsprechend eine große Anzahl von täglichen Busverbindungen von und nach Rust vorhanden, sodass Ringsheim auch als Übernachtungsstandort für Touristen eine sehr hohe Attraktivität aufweist, obwohl der Ort selbst über keine größeren eigenen Touristenattraktionen verfügt. Hinzu kommt die eigene Autobahnabfahrt, die sich Ringsheim und Rust teilen.

Mit dem steten Wachstum des Europa-Parks hat sich neben den bereits erwähnten Hotelstandorten im Gewerbegebiet auch die Zahl der Ferienwohnungen im Ortszentrum von Ringsheim entsprechend erhöht. Zu Beginn der touristischen Entwicklung im Bereich Ringsheim-Rust waren die Ferienwohnungen überwiegend der Nutzung Dauerwohnen stark untergeordnet, es wurden kleinere Wohnungen oder eine vorhandene Einliegerwohnung in einem Wohnhaus dafür genutzt. Mit der zunehmenden touristischen Entwicklung wurden auch innerhalb von Gebäuden mehr Wohnungen umgewandelt, bis hin zu Wohnhäusern, die nun vollständig für Beherbergungszwecke genutzt werden. Dies führt zu Nutzungskonflikten zwischen Feriengästen und Bewohnern, die sich insbesondere auch in ihrer nächtlichen Ruhe durch feiernde / urlaubende Gäste (z.B. im Sommer auf den Terrassen und Balkonen) gestört fühlen.

Ein weiteres Problem im Ortskern ist die teilweise sehr enge Bebauung im Ortszentrum. Grenzbebauung kommt häufig vor, die Straßen sind teilweise sehr eng. Durch die ungesteuerte Nachverdichtung von einigen Grundstücken und die verstärkte Zunahme von Kraftfahrzeugen, gibt es oft zugeparkte Straßen, die erschließenden Straßen sind teilweise von der Leistungsfähigkeit nur eingeschränkt in der Lage, die zusätzlichen Kraftfahrzeuge aufzunehmen. Ruhender Verkehr, bedingt durch unzureichende Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken verstärkt das Problem noch zusätzlich. Auch diesen Missstand möchte die Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplans beseitigen.

Die Gemeinde Ringsheim verfolgt mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan das Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren und

lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturanangeboten zu erhalten. Zugleich verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Parkplatzsituation zu verbessern.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“ erforderlich, da es sich beim Planbereich um sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ handelt. In Anwendung der Feinsteuerungsmöglichkeiten der BauNVO sollen im Bebauungsplanverfahren nähere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und anderen gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Nutzungen erarbeitet werden. Zudem sollen Festsetzungen zu Stellplätzen durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach §74 BauGB erfolgen.

Ein Lageplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs ist als „Bebauungsplan Ortsmitte Ost - Planzeichnung“ beigelegt.

b) Wahl des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der Regelung von Stellplätzen und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden, da das Plangebiet bereits im Wesentlichen bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Stattdessen ist mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auch bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zu der Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht durchzuführen.

c) Erlass einer Veränderungssperre

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird der Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB vorgeschlagen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass für den zukünftigen Planbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht durchgeführt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Der Entwurf des Satzungstextes der Veränderungssperre ist als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

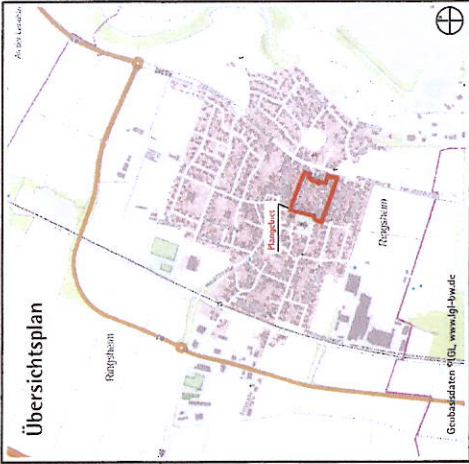
Die Kosten für das Aufstellen des Bebauungsplans werden bei ca. 10.000 bis 15.000 Euro liegen.

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Ortsmitte Ost – Planzeichnung“
2. Satzungsentwurf über die Veränderungssperre

Beratungsergebnis:

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



Planzichenlegende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ausfertigung und Verfahrensmerk

Fassung Aufstellungsbeschluss am 30.11.2021

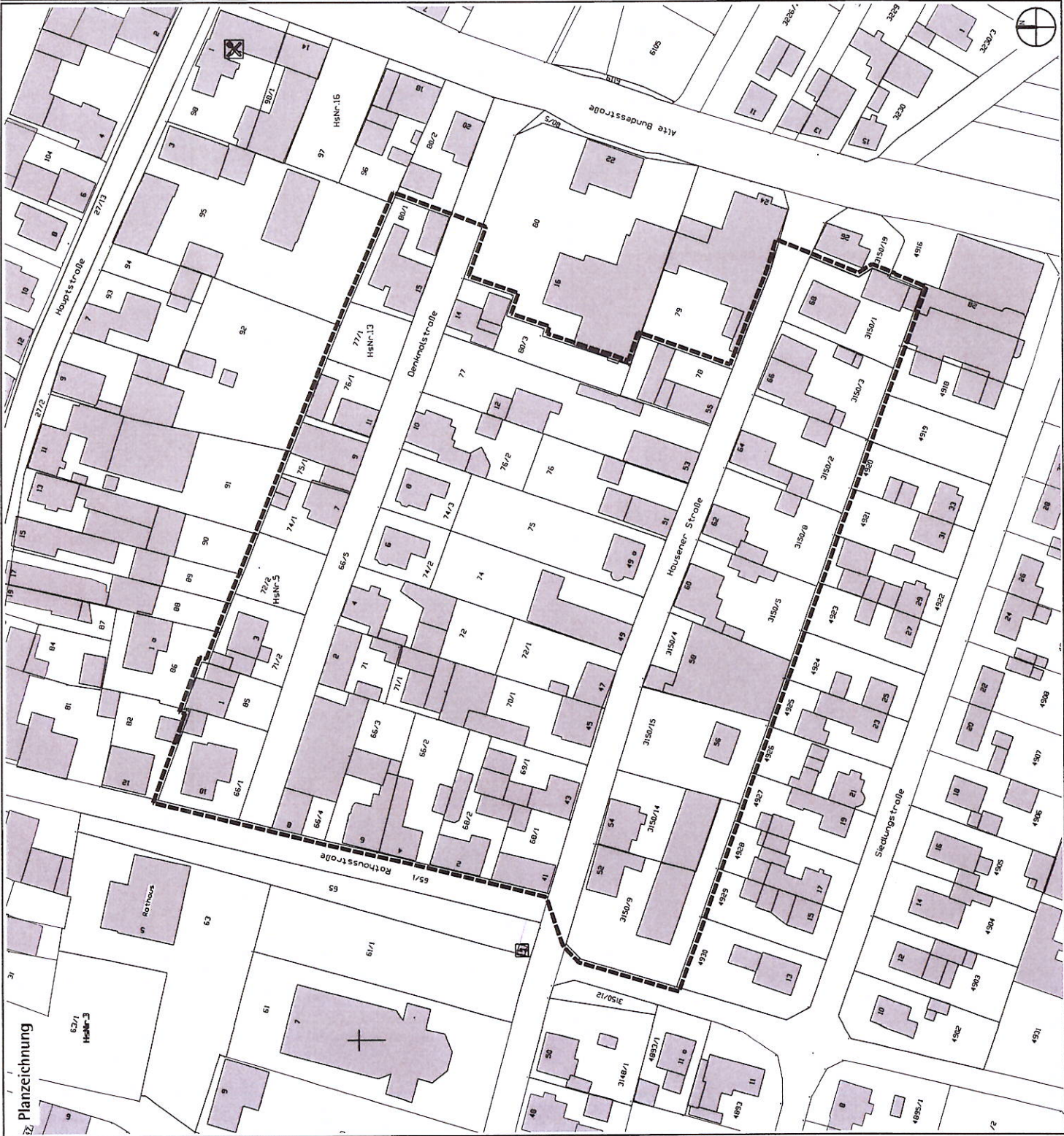
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergrangenen Beschluss des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechts- wirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ausgefertigt: Ringheim den

Weber, Bürgermeister

Gemeinde Ringheim
Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“
Planzzeichnung | T 2.1

Originalmaßstab 1 : 1000
Urtags-Nr. 13 1790 1. Ergänzung
10013 10018 10013/10018 10
Stand: 30.11.2021
Erstellt: Planungsausschuss
Erstatt.: Aufstellungsbeschl.



Satzung

der Gemeinde Ringsheim über die Veränderungssperre für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“

Auf Grund der §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim in seiner öffentlichen Sitzung am _____ eine Veränderungssperre für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“ beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für das in § 2 bezeichnete Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“ wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem als „Bebauungsplan Ortsmitte Ost - Planzeichnung“ bezeichneten Plan vom 30.11.2021.

Der Geltungsbereich ist im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden;
-

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten, Dauer

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 i. V. m § 10 Abs. 3 BauGB). Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bebauungsplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens nach Ablauf von 2 Jahren, gerechnet vom Tag der Bekanntmachung, falls sie nicht zuvor verlängert oder erneuert wird.

Ringsheim, den

Pascal Weber, Bürgermeister

Ausfertigungshinweis

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ringsheim, den _____

Weber, Bürgermeister

Bekanntmachungshinweis

Die Veränderungssperre kann beim Bürgermeisteramt der Gemeinde Ringsheim, Rathausplatz 1, 77975 Ringsheim, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von 1 Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

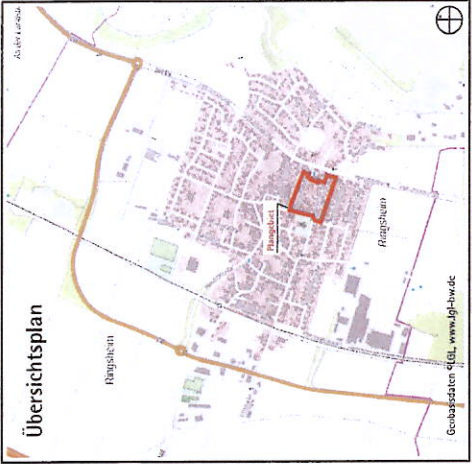
Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat diese Satzung am _____ beschlossen.


Sie wurde entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 22. April 1986 durch Einrücken in die Ringsheimer Nachrichten vom _____ bekannt gemacht und dem Landratsamt Ortenaukreis am _____ gem. § 4 Abs. 3 GemO angezeigt.

Ringsheim, den _____

Pascal Weber, Bürgermeister



Planzeichenlegende


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ausfertigung und Verfahrensvermerk

Fassung Aufstellungsbeschluss am 30.11.2021

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die rechts-wirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ausgefertigt: Ringstheim den

Weber, Bürgermeister

Gemeinde Ringstheim
Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“
Planzeichnung | T 2.1

Originalmaßstab 1 : 1000
MATHIS & JÄGLE
Planungsbüro
70830 Ringstheim | (09343) 3099 19
E-Mail: info@mthj-jaegle.de

Fassung: Aufstellungsbeschl.
Stand: 30.11.2021

