

## Öffentliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Ortsmitte Ost“ im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 30.11.2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Ost“ beschlossen. Weiter hat der Gemeinderat den Planentwurf in der Fassung vom 30.11.2021 gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Planausschnitt:



Die Öffentlichkeit kann sich beim Rathaus Ringsheim, , Rathausplatz 1, Bauamt 77975 Ringsheim, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich dort bis zum 22.12.2020 zur Planung äußern.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

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. Hierdurch wird das Dauerwohnen in der Gemeinde verdrängt. Gerade im Bereich des bisher unbepflanzten Ortskerns, besteht nunmehr die unmittelbare Notwendigkeit, mittels der Aufstellung von Bebauungsplänen die geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

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 „unbepflanzten 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.

## **Durchführung des 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. (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Stattdessen kann sich die Öffentlichkeit beim Rathaus Ringsheim, Rathausplatz 1, Bauamt, 77975 Ringsheim, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich dort bis zum 23.12.2020 zur Planung äußern (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht durchzuführen.

*Hinweis: Das Rathaus ist auf Grund der Corona-Pandemie für Besucher je nach aktueller Pandemielage eingeschränkt geöffnet. Die Zahl der maximal gleichzeitig anwesenden Besucher in den Innenräumen des Rathauses ist aus hygienischen Gründen unter Umständen begrenzt.*

Ringsheim, den 02. Dezember 2021

Pascal Weber, Bürgermeister