Gemeinde Ringsheim, **Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“**
Gemeinsame **Begründung** der planungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 2

2 Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage 3

3 Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte 4

3.1 Verfahrensart und -Durchführung 4
3.1.1 Voraussetzungen für Verfahren nach § 13a BauGB 4
3.1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 6
3.1.3 Störfallbetriebe 6
3.2 Verfahrensübersicht 7

4 Übergeordnete Planung 8

4.1 Regionalplan 8
4.2 Flächennutzungsplan 8
4.3 Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung 9

5 Erschließung und technische Infrastruktur 9

5.1 Verkehrserschließung 9
5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung 9

6 Städtebauliche Konzeption 10

6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Wahl der Gebietsart 10
6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ 10
6.4 Maß der baulichen Nutzung – GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 11
6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze 11
6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 12
6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen 12
6.8 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO 12

7 Umweltbelange 13

8 Bodenordnung 14

9 Städtebauliche Daten 14

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ringsheim liegt an der Grenze zwischen südlicher Ortenau und nördlichem Breisgau. Durch die gute Verkehrsanbindung (eigene Anschlussstelle an der Autobahn A5, Bahnhof an der Rheintalbahn mit häufigen Verkehrshalten) hat sich die Zahl der Gewerbebetriebe und damit auch der Arbeitsplätze erhöht. Zahlreiche Beschäftigte möchten nun auch gerne an dem Ort wohnen, an dem sie ihre Arbeitsstelle haben. Viele jüngere Ringsheimer, die in früheren Zeiten eher in die nahegelegenen Unterzentren Herbolzheim oder Ettenheim abgewandert wären, wissen mittlerweile die Standortvorteile von Ringsheim zu schätzen. Neben den Aspekten der verkehrsgünstigen Lage sind dies auch die Möglichkeiten zur Lebensmittelnahversorgung am Ort, das reichhaltige Sport- und Vereinsangebot sowie Betreuungsangebote für Kinder.

Auch die Entwicklung des im benachbarten Rust gelegenen Europaparks mit zahlreichen, in der Folge entstandenen Betrieben des Tourismusgewerbes sowie weiterer gewerblicher Arbeitgeber am Ort wie auch in der Region haben dazu beigetragen, dass ein starker Druck auf den Wohnungsmarkt in Ringsheim entstanden ist. Ringsheim wurde zu einem attraktiven und dementsprechend stark nachgefragten Wohnstandort. In der Gemeinde Ringsheim besteht daher nach wie vor ein hoher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau.

Neben der Ausweisung von Baugebieten an den Ortsrändern, wie zuletzt dem Bereich „Europa-Feld I“, ist die Gemeinde auch verstärkt bemüht, durch die Aktivierung von Bauflächen innerhalb des Ortszentrums eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei werden vor allem Bereiche einbezogen, die hinsichtlich der vorhandenen Erschließung technisch bereits jetzt ohne größeren Aufwand bebaubar wären, deren Bebauung aber derzeit im Rahmen des § 34 BauGB hinsichtlich formaler Kriterien wie z.B. faktischer hinterer Baugrenzen nicht möglich ist. Die Gemeinde Ringsheim verfolgt das Ziel, die innerörtliche Nachverdichtung zu steuern sodass diese maßvoll bleibt, übermäßige Gebäudehöhen bzw. Nutzungsdichten zu vermeiden und auch die Thematik des ruhenden Verkehrs angemessen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Ringsheim im Jahr 2022 ein Konzept zur Steuerung der Zulässigkeit Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen beschlossen. Die bebaute Gemarkungsflächen der Gemeinde wurde untersucht und danach in Bereiche unterteilt, in denen je nach Lage innerhalb des Ortes Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig, begrenzt zulässig oder unzulässig sein werden. Dies erfolgt mit dem Ziel, hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu vermeiden und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten zu erhalten.

Der Gemeinde Ringsheim besitzt in Hinblick auf die Regionalplanung eine hervorgehobene Funktion für den Tourismus (*„Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim“*, vgl. Plansatz 2.3.4 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein). Deshalb ist sich die Gemeinde der Verantwortung bewusst, das Ziel des Erhalts und der Stärkung der Wohnnutzung in Ausgleich zu bringen mit der Notwendigkeit, auch weiterhin Nutzungen des Beherbergungsgewerbes in bestimmten Bereichen und unter bestimmten Maßgaben zuzulassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Ringsheim folgende Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen innerhalb der Ortslage
- als Ergebnis bessere Ausnutzung bereits vorhandener kommunaler Infrastruktur, insbesondere Erschließungsanlagen

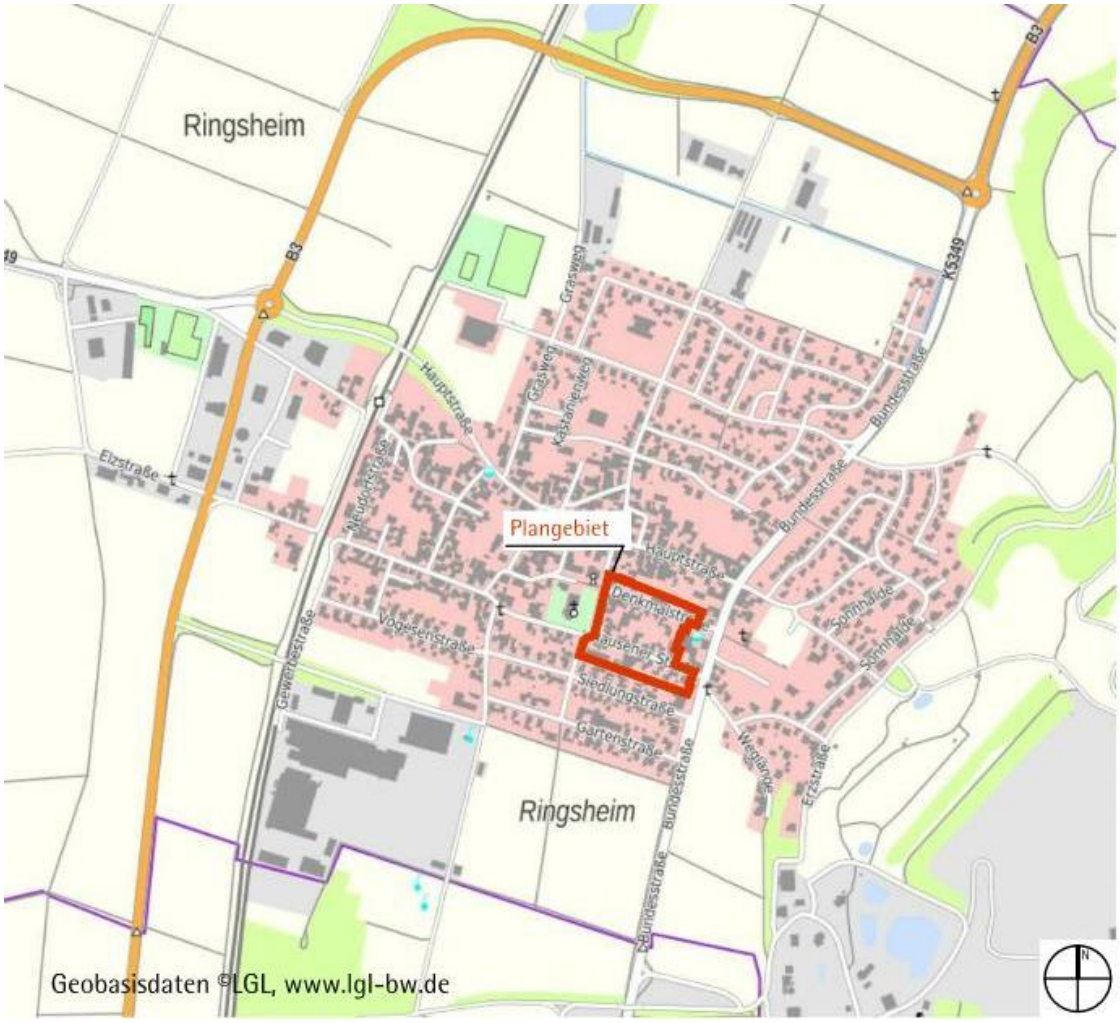
- Erfüllung der übergeordneten Vorgaben des flächensparenden Bauens
- Sicherung von vorhandenen und zukünftigen Wohnflächen durch Vorgaben zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 24.400 m² große Plangebiet liegt im Ortszentrum von Ringsheim, östlich von Pfarrkirche und Friedhof. Im Südwesten wird das Plangebiet von der Siedlungsstraße bzw. im Nordwesten von der Rathausstraße begrenzt; etwas östlich des Plangebiets verläuft die Alte Bundesstraße. Das Gebiet wird von Hausener Straße und Denkmalstraße erschlossen.

Das Plangebiet wurde mit Absicht nicht bis an die Alte Bundesstraße herangeführt, da die Absicht besteht, für die Bebauung entlang der alten Bundesstraße einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen, die der in diesem Bereich etwas anders gelagerten Nutzungsstruktur Rechnung trägt.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, das Gebiet ist baulich komplett genutzt.



Lage des Plangebiets im Ort

3 Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte

3.1 Verfahrensart und -Durchführung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“ wird als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Satz 1 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. §21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) keine Anwendung. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Sinne des § 13a (2) Nr. 3 wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im „beschleunigten Verfahren“, es wird jedoch zusätzlich eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

3.1.1 Voraussetzungen für Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Schaffung bzw. Sicherstellung ausreichender Wohnflächen sowie der maßvollen Nachverdichtung und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit der Schaffung von innerörtlichen Wohnflächen wird die Notwendigkeit einer Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich reduziert. Durch die Wahl des Gebietstyps und der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine etwas größere Bebauungsdichte ermöglicht.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 8.500 m² (GRZ 0,4 bei einer Baulandfläche von 21.300 m²). In Hinblick auf einen engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen wurde eine Kumulation nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2. Änderung „Johannesgarten“ geprüft. Dieser Bebauungsplan weist eine Fläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 2.120 m² auf. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 m² wird somit nicht überschritten

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht.

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Möglichkeiten zur innerörtlichen Nachverdichtung städtebaulich geregelt und geordnet. Durch den zukünftigen Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe wird das Plangebiet dem (Dauer-) wohnen vorbehalten. Somit können zusätzliche Konflikte zwischen touristischer Nutzung (zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung an- und abreisender Urlaubsgäste) und Dauerwohnen vermieden werden.
Tiere und Pflanzen	Das Plangebiet ist zum großen Teil bebaut. Biotoptypen, die eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen

	erzielen, sind kleine Obstbaumbestände. Des Weiteren können einzelne Gebäude oder Nebengebäude Habitate für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Bauvorhaben im BPL Ringsheim „Ortsmitte Ost“ können Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG an einigen Gebäudebrütern, Gebäude bewohnenden Fledermäusen sowie der Mauereidechse auslösen. Bauvorhaben im BPL Ringsheim „Ortsmitte Ost“ können Umweltschäden nach USchadG an Gebäude bewohnenden Fledermäusen auslösen. Eine mögliche Betroffenheit von Gebäudebrütern, Gebäude bewohnenden Fledermäusen sowie der Mauereidechse ist für Bauvorhaben im BPL Ringsheim „Ortsmitte Ost“ vorhabensbezogen zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch Bauvorhaben im BPL Ringsheim „Ortsmitte Ost“ kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Natura 2000-Vorprüfung von Bauvorhaben wird nicht für notwendig gehalten.
Boden	Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Böden im Siedlungsbereich, die insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden sind. Durch die Nachverdichtung kann sich die Versiegelungsrate im Geltungsbereich in Teilbereichen geringfügig erhöhen. Allerdings wird die Bebaubarkeit der Flächen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Wertigkeit des Bodens, wird der Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden verursachen. Durch die Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s. ff.) können bei den Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sogar im Vergleich zum Bestand Verbesserungen erzielt werden.
Wasser	Die Nachverdichtung des bereits bebauten Gebiets wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Veränderungen Abflussrate und der Grundwasserneubildung führen, da ein Großteil der Flächen bereits bebaut ist und eine Überbauung durch die Festlegung GRZ mit 0,4 begrenzt wird. Zudem können durch die Vorgaben zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung, Retentionszisternen) Beeinträchtigungen für den Wasserkreislauf vermieden bzw. reduziert werden. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand ≙ Bemessungswasserspiegel) grundsätzlich abzulehnen. Dies ist bei der Planung von Tiefgaragen und Kellergeschossen zu berücksichtigen.
Klima und Luft	Durch die Überbauung von klimatisch wirksamen Flächen verringert sich die Verdunstungsrate. Die Auswirkungen hängen vom Grad der Nachverdichtung/Neuversiegelung ab und werden vor allem Hochsommer an heißen Tagen und Nächten spürbar sein. Durch die im B-Plan vorgesehene Maßnahmen Maßnahmen können Beeinträchtigungen für das Kleinklima vermieden, minimiert oder teilw. sogar verbessert werden

Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur-und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, auf den Umgang mit Zufallsfunden wird im Bebauungsplan gesondert eingegangen.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

3.1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.1.3 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Ringsheim keine entsprechenden Betriebe oder Einrichtungen vorhanden sind.

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	04.06.2024
Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie Beschluss der Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	04.06.2024
Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.06.2024 bis 19.07.2024
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2024 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	17.06.2024 bis 19.07.2024
Behandlung der im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung eingegangen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	16.06.2026
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 16.06.2026 gem. § 3 (2) BauGB	02.07.2026 bis 14.08.2026
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2026 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	02.07.2026 bis 14.08.2026
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	13.10.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des am 13.10.2026 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. 43/2026	22.10.2026

4 Übergeordnete Planung

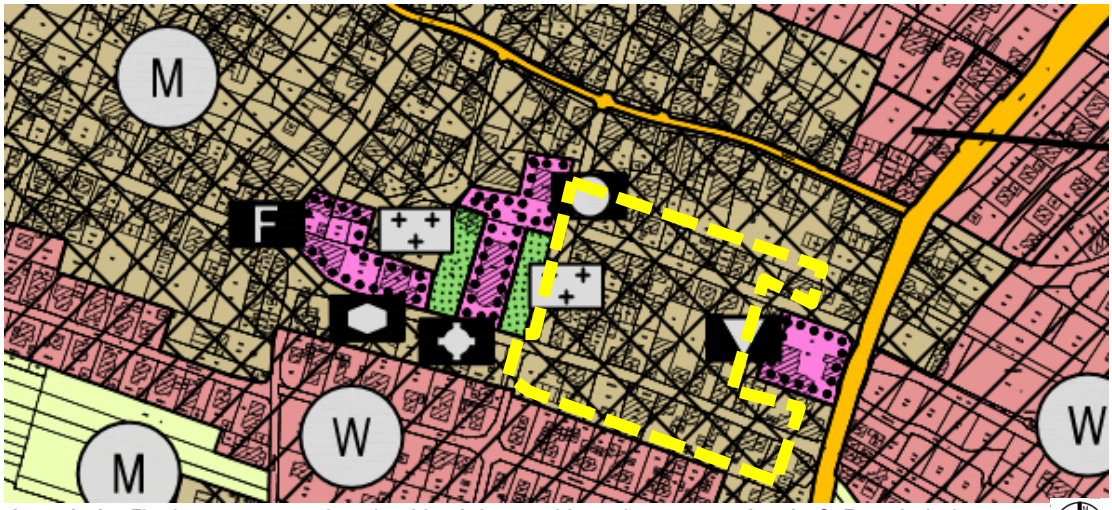
4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Ringsheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg – Emmendingen - Herbolzheim - Ettenheim - Offenburg gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan. Die Gemeinde liegt zudem in unmittelbarer Nähe des Unterzentrums Ettenheim. Die Gemeinde Ringsheim ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und als Gemeinde mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe ausgewiesen. Ferner besitzt die Gemeinde Ringsheim entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus („*Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim*“).

4.2 Flächennutzungsplan

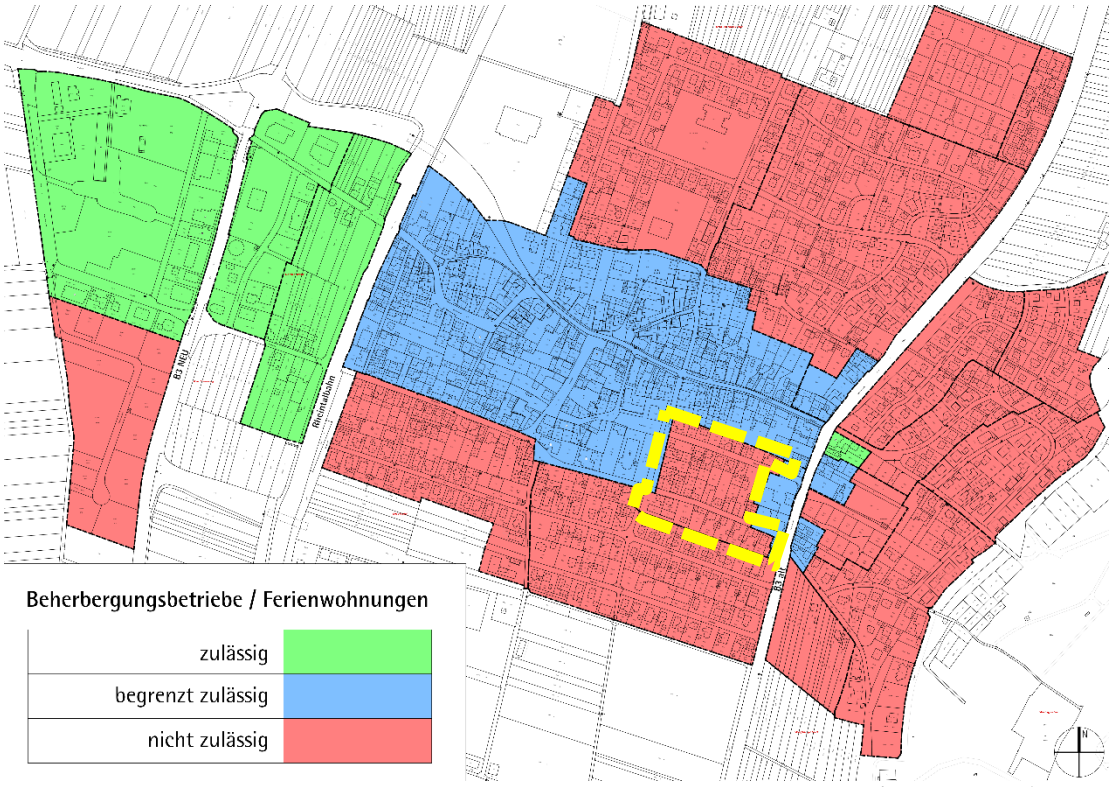
Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ eine gemischte Baufläche (M) vor. Ein zwischenzeitlich betriebener, baurechtlich nicht beantragter / genehmigter Beherbergungsbetrieb in der Hausener Straße besteht nicht mehr. Es sind zwei Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets bekannt. Es handelt sich dabei aber um reine Verwaltungssitze, ohne dass eine Produktion oder Verkauf in einem Ladenlokal innerhalb des Plangebiets stattfindet. Der Bereich der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche (M) besitzt somit tatsächlich keine gewerbliche Prägung. Neue gewerbliche Flächen sollen entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde nur noch westlich der Rheintalbahn entstehen, daher besteht für die gemischte Baufläche im Plangebiet auch kein Bedarf mehr. Die im Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“ vorgesehene Nutzungsfestsetzung „WA“ entspricht vielmehr der Zielsetzung der Gemeinde, im Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen zu entwickeln.

Es wird daher von der Regelung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht zwingend anzuwenden ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“ das im Jahr 2022 verabschiedete Steuerungskonzept für Beherbergungsbetriebe umgesetzt wird, welches zum Ziel hat das Dauerwohnen im Innerortsbereich zu stärken, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, sondern - im Gegenteil - gestärkt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘, Umgrenzung Plangebiet mit gelber gestrichelter Linie

4.3 Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung



Plandarstellung des Steuerungskonzepts Beherbergung der Gemeinde Ringsheim (2022, ergänzt)
Umgrenzung Plangebiet mit gelber gestrichelter Linie

Auf Grundlage des gemeindlichen ‚Steuerungskonzepts Beherbergung‘ aus dem Jahr 2022 wird innerhalb des Plangebiets die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen ausgeschlossen.

5 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über Gemeindestraßen (Siedlungsstraße, Rathausstraße, Hausener Straße, Denkmalstraße) erschlossen. Die zusätzliche Schaffung weiterer öffentliche Erschließungsflächen ist nicht erforderlich oder beabsichtigt.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sowie Versorgungs-Infrastruktur (Frischwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Eine Prüfung eines Ingenieurbüros für Tiefbau hat ergeben, dass die vorhandenen Abwasserkanäle ausreichend leistungsfähig sind.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

6.2 Wahl der Gebietsart

Die Nutzungsfestsetzung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht der vorgefundenen Gebietstypik sowie dem für diesen Bereich von der Gemeinde angestrebten Schwerpunkt auf (Dauer-)wohnen. Die gewerblichen und sonstigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO – mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen – bleiben ausnahmsweise zulässig und können deshalb nach Anzahl und Umfang nur zugelassen werden, solange sie bezogen auf das allgemeine Wohngebiet insgesamt noch eine Ausnahmeerscheinung bleiben.

Entsprechend § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig werden. Dies erfolgt wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen sowie dem großen Flächenverbrauch. Auf Grundlage des Steuerungskonzepts Beherbergung der Gemeinde Ringsheim (siehe Ziff. 4.3) sollen im Plangebiet Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Damit sind alle Ferienwohnungen ausgeschlossen, sowohl die, die nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, als auch die, die nach § 13a Satz 2 BauNVO zu den Beherbergungsbetrieben gehören. Ziel der Gemeinde Ringsheim ist es, das Plangebiet bewusst dem (Dauer-) wohnen vorzubehalten und somit Konflikte zwischen Dauerwohnen und touristischen Nutzung möglichst zu vermeiden. Solche Konflikte entstehen z.B. leicht durch die zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung an- und abreisender Urlaubsgäste. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe genießen Bestandsschutz.

6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, GRZ 0,6) sollen es ermöglichen, der innerörtlichen Lage entsprechende, angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können, gleichzeitig jedoch trotzdem ausreichende Freiräume zwischen den Gebäuden in Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu ermöglichen. Auch in Hinblick auf mikroklimatische Auswirkungen (Kaltluftinseln im Sommer) soll eine komplett dichte Bebauung des Plangebiets verändert werden.

In Hinblick auf die nicht sehr breiten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets, die bereits jetzt schon durch den ruhenden Verkehr insbesondere in den Abendstunden sowie am Wochenende dicht belegt sind, soll durch die Ermöglichung der Nichtanrechnung von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bei größeren Neubauprojekten ein Anreiz geschaffen werden, Stellplätze trotz der nicht geringen Baukosten in Tiefgaragen anzuordnen.

Da es sich beim Plangebiet um einen bereits seit langer Zeit baulich genutzten Bereich der Ortslage handelt, ist in manchen Bereichen bereits eine nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung von Grundstücken vorhanden. Dieser Tatsache soll mit zulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO sowie Überschreitungen der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) Rechnung getragen werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung – GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der Erschließungsstraßen auf zwei in Kombination mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung und dem Wunsch, im Straßenraum das dörfliche Erscheinungsbild von Ringsheim zu bewahren. Aus dem gleichen Grund werden eine maximale Wandhöhe sowie maximale Gebäudehöhe festgesetzt. In der „zweiten Reihe“, ab einem Abstand von 10 m von der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze, soll jedoch im Hinblick auf das flächensparenden Bauens eine etwas stärkere Verdichtung ermöglicht werden. Daher sind in diesen Bereichen eine GFZ von 1,4, drei Vollgeschosse sowie eine höhere Wandhöhe zulässig. In Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild wird dies für vertretbar gehalten, da die höhere Bebauung nicht unmittelbar am Straßenraum entsteht und diesen somit kaum prägen wird.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze

Auf zahlreichen Grundstücken sind straßenseitig halboffene Bebauungen in unterschiedlichen Ausprägungen vorhanden. Teilweise stehen die Wohngebäude unmittelbar einseitig an der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenze, teilweise sind seitliche Grenzabstände zwischen 0,5 m und 1,5 m vorhanden. Im hinteren Bereich befinden sich teilweise Ökonomiegebäude als ein- bzw. beidseitige Grenzbebauung. Auf Grund der vorgefundenen, unterschiedlichen Stellung der Gebäude wurde eine abweichende Bauweise festgeschrieben. Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude straßenseitig seitlich und rückwärtig an die jeweilige Grundstücksgrenze heran gebaut werden, wenn bzw. insoweit nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind. Mit dieser Einschränkung wird klargestellt, dass im Plangebiet trotz der Festsetzung einer fakultativen Grenzbebauung das Abstandsflächenrecht Vorrang gegenüber dem Planungsrecht besitzen soll, von der Möglichkeit des § 5 (1) S. 3 LBO also gerade kein Gebrauch gemacht wird. Das Erfordernis von Abstandsflächen auf dem Grundstück entfällt gemäß dem heute einschlägigen Landesrecht dann, wenn es nach § 6 LBO im Einzelfall keiner Abstandsflächen bedarf (z.B. u.U. bei Änderungen / Nutzungsänderungen bestehender grenzständiger Gebäude), wenn die Abstandsfläche infolge einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück liegen darf oder wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird (§ 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO). Die öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird, kann nach der Rechtsprechung zu § 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO entweder durch eine Anbaubaulast oder durch eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung mit einem dauerhaften Hauptgebäude erreicht werden. Werden die Gebäude nicht grenzständig errichtet bzw. dürfen sie nicht grenzständig errichtet werden, so sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Überwiegend orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung, zusätzlich wird in Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung bzw. barrierefreier baulicher Ergänzungen eine Vergrößerung der bisherigen Baugrenzen rückseitig festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Gestattet wird als Abweichung hierzu lediglich eine Nebenanlage pro Baugrundstück. Diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO dürfen bei Gebäuden (z.B. Gartenhütten) einen Bruttorauminhalt von 50 m³, im Übrigen (z.B. bei selbstständigen Terrassen, Schwimmbecken o.ä.) eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Mit den Regelungen zu Nebenanlagen, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein Mindestmaß an Freiräumen zwischen der Bebauung sicherzustellen,

da diese, wie bereits ausgeführt, für das Mikroklima als bedeutsame Kaltluftinseln im Sommer wichtig sind. Zugleich wird damit ein Ausgleich für die etwas höhere Verdichtung auf den überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde Ringsheim verfolgt das Ziel, im Plangebiet das Dauerwohnen und zu stärken und wo möglich durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig besteht jedoch die Notwendigkeit, aufgrund des bereits teilweise dicht bebauten Plangebiets einen Ausgleich zwischen einer möglichen Nachverdichtung einerseits und den damit einhergehenden zusätzlichen Belastungen andererseits – auch einer stärkeren Frequentierung der vorhandenen Erschließungsstraßen – zu schaffen. Insbesondere kann seit einer Novelle der Landesbauordnung in einem bestehenden Gebäude, bei dem die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe mindestens 5 Jahre zurückliegt, die Zahl der Wohnungen erhöht werden, ohne dass für zusätzlich entstehende Wohnungen zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen (§ 37 (3) Satz 2 LBO). Dem Ziel einer Begrenzung der Nutzungsdichte im Baugebiet dient die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), die zunächst einmal als Verhältniszahl zwischen der Größe des Baugrundstücks und der Anzahl der auf dem Baugrundstück zulässigen Wohnungen festgelegt wird. Darüber hinaus soll die Zahl der Wohnungen auch durch eine absolute Zahl je Wohngebäude begrenzt werden. Mit dieser absoluten Begrenzung je Wohngebäude wird eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau zwar noch ermöglicht, jedoch der Größe nach begrenzt, um eine der dörflichen Umgebung entsprechende Gebäudetypologie zu gewährleisten und um die Entstehung sozialer Probleme bzw. Brennpunkte bereits frühzeitig vorzubeugen.

6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Plangebiet befindet sich in der Ebene. In Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild sowie zur Vermeidung von rechts Unsicherheiten hinsichtlich von Grenzbebauung wird ein einheitliches auf schütten der Bau Grundstücksflächen festgesetzt.

6.8 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern tragen dem das Ortsbild prägenden geneigten Dach als vorherrschender Bauform Rechnung, ermöglichen als bewusst etwas weiter gefasster Rahmen jedoch dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum, um seine individuellen Vorstellungen umzusetzen. In der „zweiten Reihe“, die für den Straßenraum weniger prägend ist, sollen dagegen auch moderne Dachformen wie z.B. Flachdächer ermöglicht werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen ermöglichen Gestaltungsfreiheit, als extreme Formen einer Einfriedung wird lediglich Stacheldraht und für das Ortsbild nicht gewollte Kunststoffflächen verhindert.

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt differenziert:
Bei „normalen“ Dauerwohnungen wird eine Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnfläche der Wohnung festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass die nachzuweisenden Stellplätze in einem realistischen Verhältnis zur Bewohnerzahl der jeweiligen Wohnungen stehen und nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus z.B. teure Tiefgaragenstellplätze errichtet werden müssen. Für kleinere Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche, die im Regelfall lediglich von einer Person bewohnt werden, die dann üblicherweise auch nur ein Fahrzeug besitzt, müssen

dementsprechend jeweils nur ein Stellplatz nachgewiesen werden, mit größer werdender Wohnfläche und damit einhergehend einer größeren Bewohnerzahl steigt auch die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze. Eine über die Regelzahl von einem Stellplatz je Wohnung hinausgehende Stellplatzzahl bei großen Wohnungen ist aufgrund der Lage von Ringsheim im ländlichen Raum und der insbesondere in den Tagesrandlagen und am Wochenende immer noch lückenhaften Versorgung des öffentlichen Nahverkehrs erforderlich, im Durchschnitt verfügt eine vierköpfige Familie über zwei motorisierte Fahrzeuge. Bei Altenwohnungen, „betreutem Wohnen“ sowie ähnlichen Einrichtungen ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein Teil der Bewohner keine Kraftfahrzeuge mehr besitzt oder lenkt, dementsprechend kann hier eine verringerte Stellplatzzahl in Anrechnung gebracht werden.

Die Vorgaben zur Gestaltung von unbebauten Flächen, zur Begrünung von Dächern sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Vermeidung einer übermäßigen Belastung der öffentlichen Kanalisation, insbesondere im Fall von Starkregenereignissen. Sie leisten ebenfalls einen Beitrag zum Hochwasserschutz da eine Kappung des Spitzenabschlusses durch Retentionszisternen erfolgt. Ferner hat die Vorgabe zur Versickerungsfähigkeit von befestigten Oberflächen positive Effekte auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Regenwassers nicht über die öffentliche Kanalisation die Vorflut gelangt sondern an Ort und Stelle versickert.

7 Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wird federführend durch das Büro Kappis, Lahr, der Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage A2 beigefügt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung und FFH-Vorprüfung erfolgte durch Dipl.-Biologe Hans Ondraczek und ist dem Bebauungsplan als Anlage A3 beigefügt. Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen bilden die Grundlage für nachfolgend dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Der Bedarf der Maßnahmen ergibt sich als Ausgleich für die Eingriffe in nachfolgender Tabelle dargestellte Schutzgüter:

Schutzgut	**Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Tiere	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Vorgaben zu Rückschnitt- / Rodungsfristen; ökologische Baubegleitung bzw. ornithologische Fachbetreuung; Schonung Gehölzbestände / benachbarter Gehölzbestände; Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen: Anbringen von Nistkästen/Halbhöhlen; Hinweise zur Beleuchtung
Landschaft und Klima/Luft	Gestaltungsvorgaben auf privaten Grünflächen sowie Pflicht zur Begrünung Flach geneigte Dächer
Wasser	Grundwasserschutz: Vorgaben zu unbeschichteten Metalldachflächen, Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

8 Bodenordnung

Alle Baugrundstücke verbleiben in Privatbesitz, die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen. Eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Daten

Baulandflächen	ca.	21.323 m²
Verkehrsflächen	ca.	3.077 m²
Fläche Geltungsbereich	**ca.**	**24.400 m²**

Ringsheim, den 15.10.2026

MATHIS + JÄGLE Architekten PartGmbB

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Weber, Bürgermeister) (Planverfasser i.A. d. Gemeinde)