
Gemeinde Ringsheim
Bebauungsplan 2. Änderung „Johannesgarten“
Begründung der planungsrechtlichen Vorschriften

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	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.1.2	Zulässige bauliche Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO	4
3.1.3	Natura 2000-Gebiete	4
3.1.4	Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.....	5
3.1.5	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	5
3.1.6	Störfallbetriebe.....	6
3.2	Verfahrensübersicht.....	6
4	Übergeordnete Planung	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung.....	6
5	Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung.....	7
5.1	Verkehrerschließung	7
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung.....	7
6	Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen / Örtl. Bauvorschriften	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung	8
7	Umweltbelange.....	8
8	Bodenordnung	8
9	Städtebauliche Daten	9

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), hat sich die Zahl der Gewerbebetriebe und damit auch der Arbeitsplätze am Ort stetig 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. Auch der Bahnhof an der Rheintalbahn mit häufigen Verkehrshalten wirkt sich als Standortvorteil aus: Seit der Einführung des Deutschlandtickets spielt z.B. auch die Grenze des Verkehrsverbunds Freiburg, die an der Kreisgrenze zwischen Ringsheim und Herbolzheim verläuft, keine Rolle mehr. Somit wird Ringsheim auch für Pendler, die z.B. in Freiburg arbeiten, zunehmend ein attraktiver Wohnstandort. Neben den Aspekten der verkehrsgünstigen Lage sind jedoch auch die Angebote zur Lebensmittelnahversorgung am Ort, das reichhaltige Sport- und Vereinsangebot sowie gute Betreuungsangebote für Kinder Punkte, die zu einer gesteigerten Attraktivität von Ringsheim als Wohnstandort beitragen. Die Gemeinde Ringsheim kann auf ein stetiges Bevölkerungswachstum zurückblicken. Im Jahr 2015 wohnten 2.281 Personen in Ringsheim, im Jahr 2022 wurde bereits die Schwelle von 2.500 Einwohnern überschritten. Auf Grund zahlreicher begünstigender Faktoren ist auch für die Zukunft von einer weiter steigenden Einwohnerzahl auszugehen.

Für das Jahr 2022 weisen Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 117.295 Übernachtungen für die Gemeinde Ringsheim aus. Rechnerisch kommen somit auf einen Ringsheimer Einwohner ungefähr 46.900 Übernachtungsgäste. Ein Teil der Übernachtungen entfällt auf die westlich der Bahnlinie in den Gewerbegebieten gelegenen Hotels, wobei für die Daten des statistischen Landesamtes lediglich Betriebe mit mehr als zehn Betten berücksichtigt werden. Übernachtungszahlen von Ferienwohnungen mit weniger als zehn Betten sind somit gar nicht bei den genannten 117.295 Übernachtungen enthalten. Auf Basis von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Ferienwohnung im Schnitt mehr als das Doppelte an Mieteinnahmen je qm im Vergleich zu einer dauervermieteten Wohnung erzielt werden kann. Aufgrund der offensichtlichen wirtschaftlichen Vorteile der Beherbergungsnutzung für die Eigentümer ist nun zunehmend ein Umwandlungsdruck von Dauerwohnen hin zu Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben in eigentlich für Wohnzwecke vorgesehenen Gebieten zu beobachten. Die nicht zuletzt auch durch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum trifft somit auf ein zunehmend knapper werdendes Angebot. 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. Die Gemeinde Ringsheim hat daher 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.

Gebiete, die seit den 1970er Jahren mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen konzipiert wurden (umgangssprachlich jeweils in der Zeit Ihrer Entstehung „Neubaugebiete“ genannt), sollen entsprechend des Steuerungskonzepts zukünftig nur noch dem Dauerwohnen dienen. Baurechtlich genehmigte Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen innerhalb der Gebiete genießen jeweils im Rahmen der erteilten Genehmigung Bestandsschutz. Für den Bereich des Gebiets „Johannesgarten“ verfolgt die Gemeinde durch den Ausschluss von Beherbergungs-

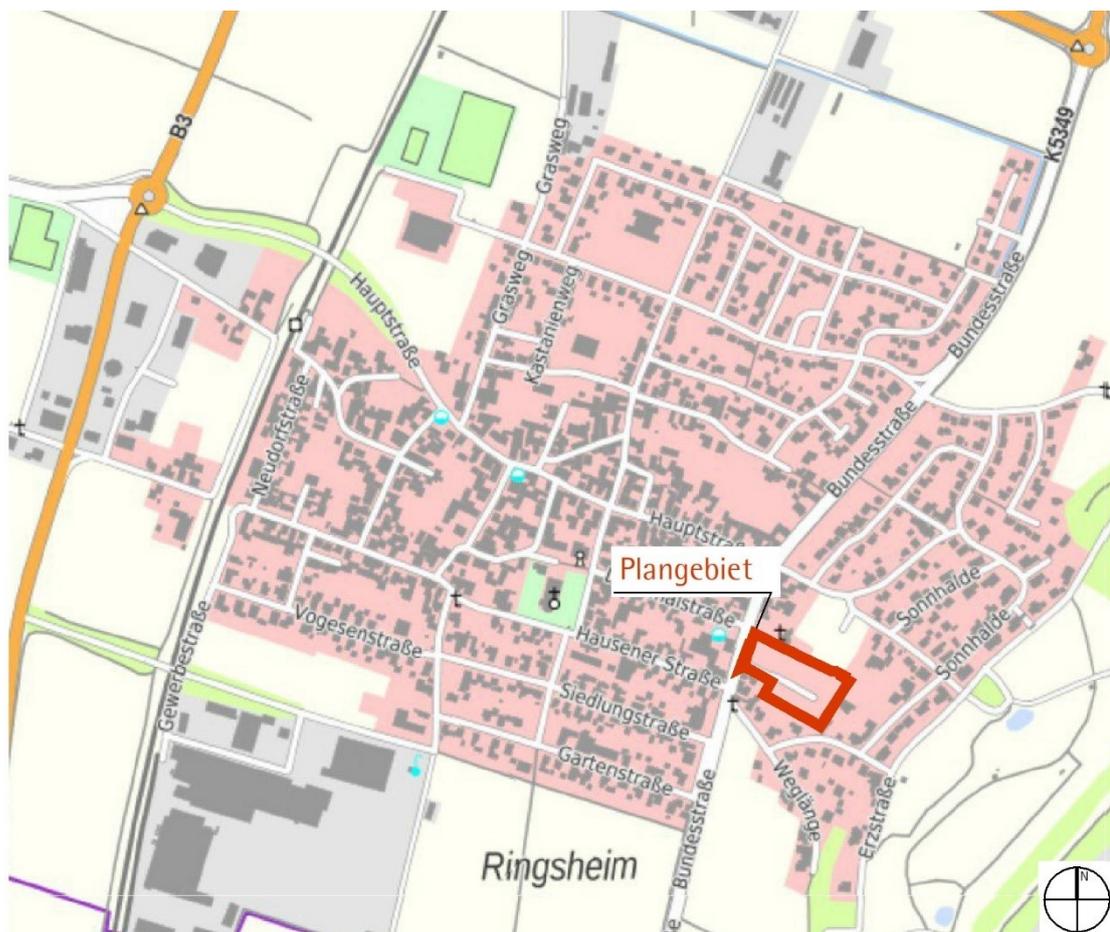
betrieben und Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung das Ziel, hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden und lebendige Wohnviertel zu erhalten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Johannesgarten“ soll zudem zum Anlass genommen werden, bei der Zahl je Wohnung nachzuweisenden Stellplätze nachzusteuern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2014 wurden 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Zwischenzeitlich hat es sich der Praxis jedoch gezeigt, dass diese Zahl zu gering ist und auf 2,0 je Wohnung erhöht werden muss.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und somit die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln.

2 Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 7.800 m² große Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Ringsheim.



Lage des Plangebiets im Ort, Umgrenzung Plangebiet mit roter Linie

Quelle: Geobasisdaten © Landesamt f. Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Das Plangebiet wird im Westen von der ehemaligen Bundesstraße 3 begrenzt und durch die mittig im Gebiet liegende öffentliche Straße „Kapellenweg“ erschlossen. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an andere Wohnbauflächen an.

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits komplett baulich genutzten Innenbereich. Für den Gesamtbereich des Plangebiets galt bisher der qualifizierte Bebauungsplan 1. Änderung „Johannesgarten“. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans (Rechtskraft: 2014).

3 **Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte**

3.1 Verfahrensart und -Durchführung

Der Bebauungsplan 2. Änderung „Johannesgarten“ wird als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im Verfahren 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. Im Sinne des § 13a (2) Nr. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die im § 13a (1) BauGB Satz 2 Nr. 1 genannten Voraussetzungen sind erfüllt, es liegen ferner auch keine weiteren, im § 13a (1) BauGB Satz 4 genannten Ausschlussgründe vor.

3.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur Sicherung und Erhaltung von (Dauer-) Wohnflächen für die Bevölkerung. Ferner werden Regelungen für den ruhenden Verkehr und somit einer qualitativen Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Straßenraums getroffen.

Als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ kann auch die Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Sinne von § 1 (6) Nr. 4 BauGB fallen, die nach § 30 BauGB [...] zu beurteilen sind, wenn damit der Zweck verfolgt wird, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie – gegebenenfalls in nur wenigen Beziehungen – die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/ders., BauGB, Stand: Mai 2021, § 13a Rn. 30; siehe auch VG Berlin, Urteil vom 15.11.2011 – 13 A 184.08 –, juris Rn. 30). Dazu kann dann auch die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen zu rechnen sein (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.09.2014 – 2 D 89/13.NE –, BauR 2015, 1095, juris Rn. 36 f.; OVG Schleswig-Holstein, Urteile vom 29.08.2017 – 1 KN 10/16 –, juris Rn. 58, und vom 05.08.2021 – 1 KN 20/17 –, juris Rn. 38)

3.1.2 Zulässige bauliche Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 2.120 m² (GRZ 0,4 bei einer Baulandfläche von 5.300 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 „Ortsmitte Ost“ geprüft. Dieser Bebauungsplan weist eine Fläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 8.530 m² auf. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 m² wird somit nicht überschritten.

3.1.3 Natura 2000-Gebiete

sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

3.1.4 Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht:

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Im Einzelfall wird sogar von einer positiven Auswirkung ausgegangen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans einer Nutzung durch Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe nebst der damit einhergehenden Lärmemission vorgebeugt wird.
Tiere und Pflanzen	<i>Betroffene Arten: Weitverbreitete Arten, Kulturfolger, vor allem Vögel und Insekten.</i> Keine Auswirkungen, da die zulässige bauliche Nutzung des Baugrundstücks unverändert bleibt.
Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> Keine Auswirkungen, da der Flächenanteil des Baugrundstücks, der gemäß Festsetzung im Bebauungsplan überbaut werden darf, unverändert bleibt.
Klima und Luft	Keine Auswirkungen, da sich durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen bei der zulässigen baulichen Nutzung des Baugrundstücks ergeben.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt und in der Fernwirkung nicht wahrnehmbar ist.
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen.
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 dient der Sicherung von Flächen für Dauerwohnen. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

3.1.5 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.

3.1.6 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 sowie Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen	18.04.2023
--	------------

Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	xx.xx.xxxx
--	------------

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx gem. § 3 (2) BauGB	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
--	---------------------------------

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
---	---------------------------------

Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
--	------------

Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. xx/2024	xx.xx.xxxx
--	------------

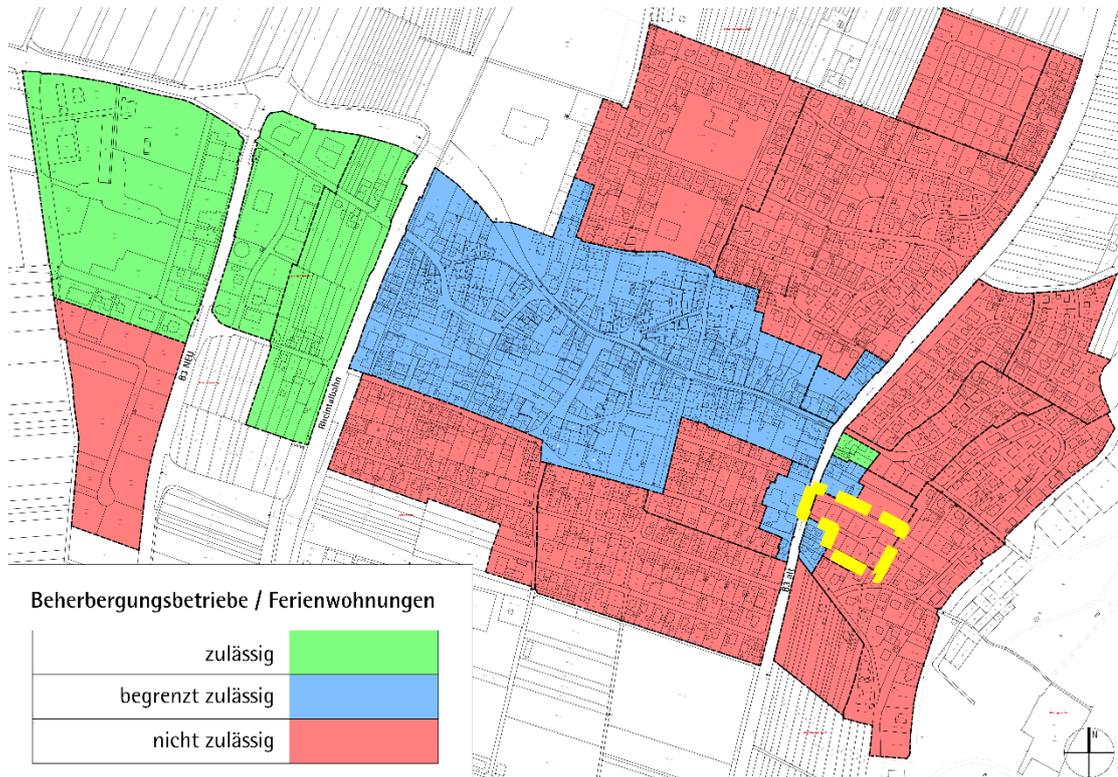
4 Übergeordnete Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ Wohnen (W) vor. Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist somit aus dem FNP entwickelt. Durch die 1. wie auch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert.

4.2 Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das gemeindliche ‚Steuerungskonzept Beherbergung‘ aus dem Jahr 2022 umgesetzt. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden im Zuge der Bebauungsplanänderung durch die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig.



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

5 Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße „Kapellenweg“ erschlossen. Die Schaffung weiterer öffentlicher Erschließungsflächen ist weder erforderlich noch beabsichtigt.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sowie Versorgungs-Infrastruktur (Frishwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

6 Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen / Örtl. Bauvorschriften

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt sowie die schriftlichen Örtlichen Bauvorschriften geändert.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter der Ziffer 1 die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) neu gefasst. Somit gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einheitlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Hinsichtlich der unzulässigen Nutzungen (§ 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. Weiterhin wird festgesetzt, dass nun Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind. Damit sind alle Ferienwohnungen ausgeschlossen, sowohl die, die nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden gewährten gehören, als auch die, die nach § 13a (2) BauNVO zu den Beherbergungsbetrieben gehören. Wie bereits in der Ziffer 1 eingangs dieser Begründung ausgeführt, ist der Ausschluss erforderlich, um den dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss zusätzlichen Lärmemissionen durch den An- und Abreiseverkehr von Beherbergungsgästen vorgebeugt, welche sich negativ auf die Qualität des Wohnquartiers auswirken würden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung

Der ruhende Verkehr im Gebiet birgt an verschiedenen Stellen Konfliktpotenzial, da Bewohner und Besucher ihre Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abstellen und teilweise die Durchfahrt von Fahrzeugen der Müllabfuhr, Rettungsdiensten sowie von Lieferfahrzeugen behindert wird. Die Praxis hat gezeigt, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan von 2014 festgesetzten 1,5 Stellplätze je Wohnung innerhalb des Plangebiets nicht ausreichend sind. Es besteht daher das Erfordernis, durch die Erhöhung der Zahl der je Wohnung nachzuweisenden Stellplätze den ruhenden Verkehr aus den Wohnungen in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze wird grundsätzlich auch durch die Lage von Ringsheim im ländlichen Raum sowie durch das Fehlen öffentlicher Stellplätze innerhalb des Plangebiets erforderlich. Das Angebot des ÖPNV ist in den Tagesrandlagen und am Wochenende im Vergleich mit Ballungszentren eher gering. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über mindestens zwei motorisierte Fahrzeuge.

7 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes stets zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keine zusätzliche bauliche Ausnutzung begründet werden kann, wird von weiteren Umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen abgesehen.

8 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert, eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Daten

Baulandflächen	ca.	5.300 m ²
Verkehrsflächen	ca.	1.200 m ²
Öff. Grünflächen	ca.	<u>1.300 m²</u>
Fläche Geltungsbereich (unverändert)	ca.	7.800 m²

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

(Weber, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)