

I. Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	NetzeBW GmbH Email vom 16.04.2025 Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Der Platz für die neue Trafostation muss frei sein von fremden bestehenden und geplanten Leitungen sowie ober-/unterirdischen Bauwerken. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das	Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche für die Trafostation wurde bereits im Vorfeld mit Netze BW abgestimmt. Ergänzung: Standort wurde auf Wunsch der Gemeinde verschoben, der neue Standort ist in Lage und Abmessung mit NetzeBW abgestimmt worden. Information wurde an den Erschließungsträger BadenovaKonzept weitergegeben. Das mit der Tiefbauplanung beauftragte Büro Keller aus Riegel steht bereits im Kontakt mit Netze BW.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	
2	Badenova NetzeGmbH Schreiben vom 22.04.2025 Keine Anregungen oder Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr Email vom 23.04.2025 Keine Anregungen oder Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH Email vom 24.04.2025 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Bereich der Straßen liegen mehrere ältere Kupfer- und Bleikabel. Sollten Sie in den Straßenkörper im Kreuzungsbereich „Alte Bundesstraße“ und „Planstraße A“, eingreifen, bitten wir um eine Beteiligung. Auf den Flurstücken 3242 und 3247/1 befinden sich noch beschaltete Anschlussdosen. Zu unseren Anlagen sind bei Kreuzungen und bei Parallelverlegung lichte Abstände von 0,3 m einzuhalten. Unsere Kabel liegen in der Regel in 60 cm Tiefe. Pläne bekommen Sie über die Trassenauskunft der Telekom: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bei Planungsänderungen bitten wir ebenfalls, uns erneut zu beteiligen.	Das mit der Tiefbauplanung beauftragte Büro Keller aus Riegel wurde über die Stellungnahme informiert.
5	Baden-Württemberg Regierungspräsidium Stuttgart Email vom 24.04.2025 Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Bundesstraße (Flstnr. 0-3236/1) Wegkreuz, 1796. Sandsteinkreuz mit Korpus auf ge- bauchtem Inschriftensockel. Aufgerichtet von Kaspar Weber und seiner Ehefrau Katharina. Wir danken für die Kennzeichnung des denkmalge- schützten Wegkreuzes im zeichnerischen Teil des Be- bauungsplans und die Aufnahme des Hinweises auf das Kulturdenkmal in die Hinweise zum Bebauungsplan. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingrif- fen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungs- bildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Ab- stimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebau- ungsplans zu übernehmen. Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir danken für die erfolgte Aufnahme des Hinweises auf den § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Planunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, Stellungnahme durch Stadtbauamt Ettenheim Email vom 28.04.2025 Wir danken Ihnen für die Übersendung der Planunter- lagen und teilen Ihnen mit, dass seitens der VG Etten- heim keine Bedenken hinsichtlich Ihrer Planungen be- stehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist er- wünscht.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Regionalverband Südlicher Oberrhein Email vom 06.05.2025 Ersetzt durch Stellungnahme vom 13.05.2025 (StN Nr. 9)	
8	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4 – Mobili- tät, Verkehr, Straßen Email vom 06.05.2025 Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Straßenwe- sen 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. Die o.g. Straßen sind von dem B-Plan "Barbara-Quar- tier" nicht betroffen. Unsere Belange sind daher nicht berührt. Gegen dem Antrag i.d.F. vom 08.04.2025 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Regionalverband Südlicher Oberrhein Email vom 13.05.2025	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Diese Stellungnahme ersetzt unsere Stellungnahme vom 06.05.2025, da wir nicht berücksichtigt hatten, dass aufgrund des Urteils vom BVerwG vom 25.04.2023 der räumliche und inhaltliche Anwendungsbereich eines 13a-Bebauungsplans fortentwickelt wurde. Eine Rücksprache hierzu ist mit Herrn Bürgermeister Weber und dem Regierungspräsidium Freiburg erfolgt. Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB aufgestellt werden, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,7 ha, entwickelt sich teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Nach Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Außenbereichsflächen einbezogen werden. Das Urteil des BVerwG vom 25.04.2023 legt dar, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zwar nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig ist, aber die Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich für die Abgrenzung des Siedlungsbereichs nicht ausschlaggebend sein muss. Ferner ist dem Urteil zu entnehmen, dass der Siedlungsbereich grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet wird, „die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt“. Folglich bestehen aus unserer Sicht große Zweifel, dass der südliche Teil des Baugebiets einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB entspricht. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans sollte geprüft werden, ob zumindest der südliche Teil des Baugebiets im Regelverfahren erstellt werden muss. Für einen Bebauungsplan im Regelverfahren ist der Wohnbauflächenbedarf im Sinne des Regionalplans zu begründen. Die Gemeinde Ringsheim ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs gilt Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) Regionalplan. Bei der Bedarfsermittlung sind vorhandene Bauflächenpotenziale in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen. Da im Nordosten von Ringsheim eine große Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist aus raumordnerischer Sicht ein Wohnbauflächenneubedarf nicht gegeben. Im Falle eines Flächentauschs auf FNP-Ebene (betrifft ausschließlich den Flächenteil des Regelverfahrens) wäre jedoch die regionalplanerische Wohnbauflächenbedarfsbetrachtung obsolet. Da in Ringsheim eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht sollte mit den zur Verfügung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde erfüllt das vorgesehene Plangebiet noch die Voraussetzungen, die das BVerwG an Bebauungspläne nach § 13a BauGB formuliert hat.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	stehenden Bauflächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Wir begrüßen, dass in Ringsheim in den letzten Jahren Innenentwicklungspotenziale genutzt wurden und neben Einfamilienhäusern auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten im Barbara-Quartier vorgesehen sind. Das (freistehende) Einfamilienhaus ist jedoch insbesondere hinsichtlich demografischer Entwicklung, flächensparenden Baudichten und Erschließungsaufwand kritisch zu hinterfragen. Aus der Begründung sollte hervorgehen, wieviel Wohneinheiten im Barbara-Quartier in etwa neu entstehen. Aufgrund des demografischen Wandels sollte die Errichtung kleinerer und am besten barrierefreier Wohnungen unterstützt werden. Durch ein Angebot kleiner Wohneinheiten können ältere, aber auch jüngere Menschen besser an den Ort gebunden werden. Wir begrüßen, dass die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgröße angepasst werden (Zif. B.2.1 ÖBV), so dass für eine kleine Ein-Personen-Wohnung auch nur ein Stellplatz errichtet werden muss. Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, halten wir eine zeitnahe Bebauung über Bauverpflichtungen für geboten. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Wie der Regionalverband zutreffend festgestellt hat, steht die Gemeinde Ringsheim dem Geschosswohnungsbau offen gegenüber. Jedoch gibt es auch aufgrund der Lage im ländlichen Raum immer noch eine bedeutende Nachfrage nach der Wohnform Ein-/ Zweifamilienwohnhaus. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, mit dem im „Barbara-Quartier“ vorgesehenen Wohnungsmix einen standortgerechten und nachfrageorientiertes Bauungskonzept zu verfolgen, welches zur Gemeinde Ringsheim passt. Die Gemeinde Ringsheim praktiziert dies bereits seit dem letzten Baugebiet „Europafeld I“ und wird auch in diesem Gebiet eine Bauverpflichtung auf gemeindeeigenen Grundstücken vorsehen.
10	Vodafone West GmbH Email vom 19.05.2025 Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie:	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Das mit der Tiefbauplanung beauftragte Büro Keller aus Riegel wurde über die Stellungnahme informiert.
11	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Email vom 19.05.2025 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: <u>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</u> Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmungen" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Mitteljura" im Untergrund zu erwarten. 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. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine	Hinweise des LGRB werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. <u>2. Angewandte Geologie</u> 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. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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.	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Hydrogeologie Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant. Geothermie 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 nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Keine Hinweise oder Bedenken. <u>3. Landesbergdirektion</u> Bergbau Keine Hinweise oder Bedenken. <u>Allgemeine Hinweise</u> Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) 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. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet: 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 LGRB wissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	
12	IHK Südlicher Oberrhein Email vom 19.05.2025 Auf einer Fläche von ca. 1,7 ha soll im Südosten der Gemeinde Ringsheim ein neues Wohngebiet ausgewiesen und hierzu vorliegender Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu sind keine grundsätzlichen Bedenken	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	zu äußern. Auch die dargelegten Planungsziele sind nachvollziehbar und in sich schlüssig. Begrüßt wird, dass auch dichtere Wohnbauformen wie Geschosswohnungsbau bzw. Mehrparteienhäuser realisiert werden sollen und eine Tiefgarage dabei die Bemühungen um eine effiziente Nutzung der Flächen unterstützen soll. Begrüßt wird auch, dass die Stellplatzvorgaben nach Größe der Wohneinheiten gestaffelt geschehen sollen. Bis auf eine zwingende oder Mindestanzahl von Vollgeschossen sind allerdings Parameter, die sich auf die Baudichte auswirken, nicht verbindlich festgesetzt. Planungsrechtlich ist daher nicht gesichert, dass die dichteren Wohnbauformen inkl. Tiefgarage entsprechend der Darlegungen in den Ziffern 6./ 6.1/ 6.7 der Begründung umgesetzt werden. • Wie soll letzteres sichergestellt werden? Wir bitten um Darlegung sowie um entsprechende Ergänzung der Begründung. • Soll mit der vorliegenden Planung der Aspekt „bezahlbaren Wohnraums“ berücksichtigt werden? Auch hier bitten wir um Erläuterung. • Angeregt wird weiterhin, in Doppelhaushälften zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zuzulassen, um bspw. nach der Familienphase auch eine zusätzliche kleinere Wohnung zu ermöglichen, so dass wieder mehr Bewohner pro Fläche ermöglicht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Baugrundstücke werden von der Gemeinde Ringsheim veräußert. Bei den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist vorgesehen, wie auch schon im Baugebiet „Europafeld I“ praktiziert, ein Bewerbungsverfahren durchzuführen. Bewerber müssen einen Entwurf vorlegen. Für die Vergabe werden Kriterien wie zum Beispiel Anzahl und Größen der Wohnungen, Anteil geförderter Wohnraum, Gestaltung usw. festgelegt, aufgrund derer dann der Zuschlag für das Grundstück erfolgen wird. Der Vorschlag erscheint zunächst nachvollziehbar, lässt aber die teilweise sehr kleinen Grundstücksgrößen sowie die nachzuweisenden Stellplätze außer Acht. Für zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte müssten drei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, was teilweise schlichtweg nicht funktioniert. Fünf Jahre nach der erstmaligen Genehmigung wäre zudem eine nachträgliche Teilung der Doppelhaushälfte in zwei Wohnungen möglich, auf Basis der aktuell gültigen Landesbauordnung müsste für die zusätzliche Wohnung dann kein zusätzlicher Stellplatz mehr nachgewiesen werden. Dies ist angesichts der ohnehin schon minimierten Erschließungsflächen im Gebiet nicht im Sinn der Gemeinde.
13	AZV Abwasserzweckverband Südliche Ortenau Schreiben vom 20.05.2025 Seitens des Abwasserzweckverband Südliche Ortenau bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
14 14.1	Landratsamt Ortenaukreis, gemeinsame Stellungnahme der Fachämter Schreiben vom 23.05.2025 BAURECHTSAMT Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	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. <u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> A2.3.1: Der Bezugspunkt wird auf 181,60 festgesetzt. Die Straße hat lt. Datenabfrage in GIS eine Höhe von ca. 171 m. Im zeichnerischen Teil findet sich die Höhe von 171,60 m. Vermutlich handelt es sich bei A2.3.1 um einen Schreibfehler. A4.1.1: Danach kann ein Überschreiten der Baulinien bis zu 60 cm zugelassen werden. Es stellt sich die Frage, auf welcher Rechtsgrundlage diese Vorgabe aufgenommen wurde. Kommentar Ernst/ Zinkahn zu § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO (Rd-Nrn. 39 und 40) führt folgendes aus: Rechtsgrundlage für die Abweichung ist unmittelbar und ausschließlich Absatz 2 Satz 2 BauNVO. Die Abweichungsbefugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Es handelt sich weder um eine gesondert festzusetzende Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB noch um eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Die Abweichungsbefugnis kann nicht durch eine Festsetzung ausgeschlossen werden, sie steht also nicht zur Disposition der Gemeinde. Der Ausschluss von Erkern, Balkonen, Vordächern usw. kann jedoch im Rahmen von Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 LBO vorgesehen werden. Es wäre deshalb u. E. zu prüfen, welche Rechtsgrundlage für die geplante Vorschrift greift. Diese sollte in der Begründung dann aufgeführt werden. Da wir jedoch davon ausgehen, dass die Vorschrift aus baugestalterischer Sicht aufgenommen werden soll, wäre diese in die örtlichen Bauvorschriften zu verlagern. A4.1.2: Der erste Satz ist auf Grund des eben ausgeführten zu streichen. Hinsichtlich des erforderlichen Abstands der Vorbauten zu der Grenze der öffentlichen Erschließungsstraße sollte in Begründung noch eine Ausführung sowie die Rechtsgrundlage hierfür aufgenommen werden. A12.2: „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ...“: Die Fläche ist nach A12.2 mit zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen mit einer 3-reihigen dichten Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es zeigt sich immer wieder, dass im Lauf der Zeit diese Flächen nicht ihrer festgesetzten Nutzung zugeführt werden und dort bauliche Anlagen (Gartenhütten, Schwimmbäder etc.) entstehen. Hier sollte darüber nachgedacht werden, die entsprechende Fläche in das Eigentum der Gemeinde zu überführen, damit die Fläche nicht unwissentlich einer anderen als der festgesetzten Nutzung zugeführt wird.	Wir zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, die Bezugshöhe wird einheitlich mit 171,60 mNN festgesetzt. Die Formulierung wird in „kann zugelassen werden“ geändert. Es handelt sich um die Festsetzung einer weitergehenden Ausnahme nach § 23 Abs. 2 S. 3 bzw. Abs. 3 S. 2 BauNVO. Die o.g. Rechtsgrundlage lässt es zu, das Ausmaß der zulassungsfähigen Überschreitung zu bestimmen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Ringsheim hat gleichlautende Pflanzgebote in verschiedenen Bebauungsplänen bereits festgesetzt und hat hierbei keine negativen Erfahrungen gesammelt.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	A14.4: Sofern die schalltechnische Untersuchung über die in A14.1 bis A14.3 genannten Maßnahmen Aspekte enthält, die zur Konfliktbewältigung erforderlich sind, sind die entsprechenden Maßnahmen festzusetzen. Andernfalls kann A14.4 gestrichen werden, da diese lediglich einen Hinweis auf eine erstellte Untersuchung aufweist. <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> B1.5: Der erste Satz gibt eine unmittelbare Regelung des LBO (§ 11 Abs. 4 LBO) wieder. Da dieser keinen eigenen Regelungsinhalt aufweist, ist er zu streichen. B.3.2: Es stellt sich immer wieder die Frage nach der Erforderlichkeit der Regelungen zu Einfriedungen. Darüber hinaus ist uns nicht klar, wo sich die Länge des Kurvenradius von Straßeneinmündungen befindet (im zeichnerischen Teil sind hierauf keine Hinweise zu finden) und somit die 80 cm gelten. U. E. sind von dieser Vorgabe lediglich öffentliche Grünflächen betroffen. Ist diese örtliche Bauvorschrift somit erforderlich? <u>Zeichnerischer Teil:</u> In den zeichnerischen Teil sollte die Abgrenzung des BP Johannesgarten, Obere Limbach als nachrichtliche Übernahme eingearbeitet werden. Die Flst. Nrn. 3249 und 3250 entlang der Straße „Weglänge“ sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Barbara-Quartier weiterhin nach § 34 zu beurteilen. Zwischen der nördlichen NZ 1a, NZ 1b und NZ 2 und zwischen der NZ 1b und 3b fehlen die Knötellinien. Bei der östlichen NZ 3b ist eine Abstandsbaulast auf Flst. Nr. 3249 erforderlich, sofern die gesamte überbaubare Grundstücksfläche ausgenutzt werden soll. Bei NZ 1b und 3b können die überbaubaren Grundstücksflächen, sofern diese vollumfänglich ausgenutzt werden sollen, auf Grund Abstandsflächenthemen nicht vollumfänglich genutzt werden.	Die Überschrift A.14.4 wird gestrichen Ergänzend zum Wortlaut von § 11 Abs. 4 LBO wird mittels Festsetzung die maximal zulässige Größe sowie der Ausschluss der Verwendung von wechselnden und/oder bewegtem Licht geregelt. Die Übernahme des Wortlauts aus der LBO, dass diese Werbung nur an der Stätte eigener Leistung zulässig ist, macht aus Sicht der Gemeinde an dieser Stelle Sinn, da es auch einem baurechtlichen Laien auf einen Blick verständlich wird, in welchem Umfang Werbeanlagen innerhalb des Plangebiets zulässig sein werden. Die Gemeinde Ringsheim ist mit der Regelung so wie sie getroffen wurde zufrieden, das Wort Kurvenradius wird zu Kurven<u>innen</u>radius näher bestimmt. Der Bebauungsplan „Obere Limbach“ wäre im Rechtsplan überhaupt nicht sichtbar, da er viel weiter nördlich liegt, vom Bebauungsplan „Johannesgarten“ wären lediglich zwei Grundstücke im Anschnitt sichtbar. Der Sinn dieser Anregung erschließt sich daher nicht. Wird auch so gesehen. Die „Knödellinien“ (eigentlich: zeichnerische Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen innerhalb von Bebauungsplänen) werden ergänzt. Der Gemeinde ist bewusst, dass die planungsrechtlich zulässige Bebauung nicht in allen Bereichen vollständig umgesetzt werden kann, wenn sich die Nachbarn nicht über Baulasten einigen. Die entsprechende Möglichkeit soll Planungsrechtlich gleichwohl geschaffen werden. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche muss nicht notwendigerweise mit Hauptnutzungen überbaut werden, welche Abstandsflächen erforderlich machen. Da in diesem Bebauungsplan Garagen lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist hier

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Im zeichnerischen Teil wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB verlangt die Festsetzung einer Grünfläche verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung. Hauptmerkmal ist eine im Wesentlichen begrünte, d.h. mit Pflanzen verschiedener Art (mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und sonstigen Bepflanzungen) versehene Fläche, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründenden Zweck dient. Die in Nr. 15 bezeichneten speziellen Zweckbestimmungen sind eine nicht abschließende Aufzählung, d.h. insofern können auch andere als die dort bezeichneten speziellen Zwecke festgesetzt werden. Entscheidend ist dabei, dass es sich städtebaulich-funktionell um eine Grünfläche handelt, die für die Zweckbestimmung prägend ist. <u>Begründung:</u> Ziffer 2: Die Aussage, dass es sich beim Plangebiet um einen unbeplanten Innenbereich handelt ist falsch. Es ist richtig, dass südlich der Straße „Weglänge“ baurechtlich genehmigte Gebäude vorhanden sind und diese Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei den über die einreihige Bebauung hinausgehenden Flächen handelt es sich nicht um einen unbeplanten Innenbereich. Ziffer 3.1: Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sollte auf das Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 – 4 CN 9.14 verwiesen werden. Danach dürfen die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch einen Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Das Urteil des BVerwG vom 25.04.2023 – 4 CN 5.21 trifft Aussagen zu Festsetzungen von Grünflächen in Bebauungsplänen, die nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Ziffer 6.5: Dort findet sich die Nutzungsschablone 3a zweimal. Wahrscheinlich handelt es sich um einen Schreibfehler und es sind die Nutzungszonen 3a und 3c gemeint, die beide verschiedene Hausformen zulassen. Mit dem Bebauungsplan werden teilweise bebaute Grundstücke überplant. Ob die geplanten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften den baulichen Bestand erfassen und ggf. darüber hinaus noch eine bauliche Entwicklung ermöglichen haben wir nicht geprüft. Wir begrüßen, dass der Bebauungsplan eine Mindesthöhenentwicklung durch die Festsetzung von einer Mindestzahl an Vollgeschossen, einer GRZ von 0,5 sowie u.a. den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben vorsieht. Hierdurch wird die überplante Fläche intensiv genutzt und keine Konkurrenz zwischen Ferienwohnen/ Beherbergung und dringend benötigtem Dauerwohnen für die Bevölkerung geschaffen.	daher auch der Anwendungsfall von § 6 LBO Abs. 1 zu berücksichtigen. Für die private Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Hausgarten“ ergänzend festgesetzt. In die entsprechende Textpassage wird das Wort „teilweise“ eingefügt. Wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsschablone 3c entfällt auf Grund einer Umplanung ohnehin. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
14.2	VERMESSUNG UND FLURNEUORDNUNG <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster weitgehend überein. Bitte ergänzen Sie die Flurstücknummern 3244, 3245 und 3246, da diese durch die Signaturen überdeckt werden. Wir bitten Sie generell darauf zu achten, dass keine Flurstücknummern durch die Signaturen überdeckt werden. Wie im Abschnitt 8 der Begründung dargestellt, wird zur Neuordnung der Grundstücke eine freiwillige Umliegung durchgeführt. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir auch Umliegungsverfahren durchführen und wir die Gemeinde Ringsheim hierzu gerne beraten und unterstützen können. Bei Fragen zu Umliegungsverfahren dürfen Sie sich gerne an uns wenden. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Da die Grundstücke im Zuge des Umliegungsverfahrens sowieso aufgelöst werden und zum Zeitpunkt der Nutzung des B-Plans nicht mehr existieren wird einer guten Lesbarkeit des Bebauungsplans klar ein Vorrang eingeräumt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
14.3	AMT FÜR WALDWIRTSCHAFT Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	
14.4	STRASSENBAUAMT Die Belange des klassifizierten Straßennetzes sind von dem Vorhaben teilweise berührt. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht. Für die beiden Einmündungen in die K 5349 (Planstraße A; Weglänge) sind die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu ermitteln. Diese sind zeichnerisch und schriftlich in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen. Die Sichtfelder bei Einmündungen/Zufahrten zur Kreisstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte	Im Rahmen der Planung der Einmündungen wurden die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß RAST 06 überprüft. Die Gemeinde Ringsheim hat mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt, dass die Höchstgeschwindigkeit auf der „Alten Bundesstraße“ zukünftig auf 30 km/h reduziert werden wird. Die Reduktion der Geschwindigkeit soll zum Ende des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Die Knotenpunkte wurden in Hinblick auf die Sichtdreiecke überprüft. Es ergaben sich keine Beeinträchtigungen durch vorhandene Einbauten oder Bäume, die Sichtbeziehungen können eingehalten werden. Die Sichtfelder werden im zeichnerischen Teil ergänzt, sie liegen jedoch überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
14.5	Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen. Die entlang der K 5349 geplante Retentions- und Versickerungsmulde befindet sich außerorts mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Nach den Vorgaben der Richtlinien für passive Schutzanlagen (RPS) ist unter Berücksichtigung des Abstandes zur Straße und der Tiefe der Mulde zu überprüfen, ob ein Fahrzeugrückhaltesystem erforderlich ist. Bei Erfordernis ist dieses auf Kosten des Vorhabenträger zu errichten. Ebenso sind im Zuge der K 5349 entlang der Mulde neue Baumpflanzungen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs der RPS widerspricht die Schaffung neuer Hindernisse dem Grundsatz der Gefahrenvermeidung. Entlang des klassifizierten Straßennetzes ist daher ein Mindestabstand von 7,50 m für neue Baumpflanzungen vorzusehen. Sollten in diesem Bereich Fahrzeugrückhaltesysteme für die Mulde eingeplant werden müssen, können neue Baumpflanzungen hinter dem Fahrzeugrückhaltesystem auch näher zur Straße hin vorgesehen werden. Die Bäume müssen aber außerhalb des Straßengrundstücks sowie außerhalb des Wirkungsbereichs des Fahrzeugrückhaltesystems liegen. Die Pflege und Unterhaltung etwaiger Bäume hat durch die Gemeinde bzw. den künftigen Eigentümer zu erfolgen. Bauliche Eingriffe und Nutzungen in die Kreisstraße K 5349 sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil dargestellte Querungshilfe im Zuge der K 5349 südlich des Plangebiets derzeit noch nicht vorhanden ist.	Die Überprüfung und Festlegung eines möglichen Fahrzeugrückhaltesystem entlang der geplanten Retentions- und Versickerungsmulde erfolgen in der weiteren Detailplanung. Die Abstimmung zu einem möglichen Fahrzeugrückhaltesystem und der Höchstgeschwindigkeit erfolgt mit dem zuständigen Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde. Die Gemeinde Ringsheim beabsichtigt im Bereich der vorhandenen Ortstafel in einem gesonderten Projekt, eine neue Querunginsel für den Geh- und Radverkehr zu verwirklichen, auch in diesem Zusammenhang ist die Festlegung der Höchstgeschwindigkeit mit den zuständigen Stellen beabsichtigt. Die in den Plänen dargestellten Baumstandorte entlang der Versickerungsmulde dienen derzeit lediglich der gestalterischen Veranschaulichung. Die endgültige Positionierung der Bäume erfolgt in Abstimmung vor Ort unter der Beachtung eines Mindestabstands von 7,50 m zum Fahrbahnrand. Eine entsprechende Vorabstimmung wurde bereits durchgeführt. Die Gemeinde Ringsheim dankt für den Hinweis.
	AMT FÜR GEWERBEAUFSICHT, IMMISSIONSSCHUTZ UND ABFALLRECHT	
	Aus Sicht des Amts für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht ist besonderes Augenmerk auf den Sachverhalt zu richten, dass durch den Verkehrslärm im Plangebiet nicht nur die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) teilweise drastisch überschritten werden. In dem Areal liegen die Beurteilungspegel „tags“ um 8 dB(A) und „nachts“ um 11 dB(A) über dem Grenzwert. Um einer sachgerechten Abwägung standhaltenden Argumente für die Neuplanung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort	Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten hohen Überschreitungen betreffen nur den äußersten Rand des Plangebiets und sind deshalb hinnehmbar. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurden die im Schallgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen des baulichen Schallschutzes übernommen.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
14.6	liefern zu können, braucht es eine besondere Begründung. In dem Gutachten Nr. 3682/t2 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 29. Januar 2025 wurden die Geräuschbelastungen der geplanten Baufläche durch den Straßenverkehr ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 7 „Umweltbelange“ der Begründung zum Bebauungsplan, als Bestandteil des schalltechnischen Gutachten Nr. 3682/t2 vom 29. Januar 2025 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, in Abschnitt 7.2, aufgeführte Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm beachtet und eingehalten werden. Siehe insbesondere Abschnitt 7 „Diskussion von Schallschutzmaßnahmen“. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden unsererseits bevorzugt und sollten, wenn irgendwie möglich auch angewendet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine vorgesehen. Somit ist mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärmreduzierung, sowie die erforderliche Be- und Entlüftung für die schutzbedürftigen Räume sicherzustellen. AMT FÜR UMWELTSCHUTZ <u>Natura 2000</u> In ca. 120 m Entfernung zum Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim nach Hohberg“ (Nr. 7713341). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele können ausgeschlossen werden. <u>Artenschutz</u> In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros EPE vom 21.02.2025 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Im Geltungsbereich wurden Brutvögel festgestellt. Entgegen der Erwartungen konnten keine Eidechsen festgestellt werden. Die in Kapitel 6.3 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. In der Pfarrkirche St. Johann Baptist (etwa 270 m entfernt) befindet sich eine Wochenstube der Breitflügel-Fledermaus. Diese Art jagt im Halboffen- und Offenland sowie entlang von Gehölzreihen und Waldrändern. Der Geltungsbereich ist daher grundsätzlich als Jagdhabitat geeignet. Ein essentielles Jagdhabitat kann jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der Strukturen im Osten des Geltungsbereichs liegt die Vermutung nahe, dass die Fledermäuse Richtung Osten abfliegen. Daher sind die untenstehenden Hinweise zur Beleuchtung zwingend zu berücksichtigen. <u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	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. <u>Vermeidung Vogelschlag</u> 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 Umweltschutzwarte (https://wuawien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glaslae-chen). Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022). <u>Hinweis Beleuchtung</u> 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 bernsteinfarbendes bis	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird als Hinweis aufgenommen

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
14.7	warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende 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). <u>Ergebnis</u> Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	14.7 AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung: A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen. I. <u>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u> <u>Sachstand</u> Die Entwässerung im Geltungsbereich ist mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal. Das anfallende Oberflächenwasser soll einer zentralen öffentlichen „Retentions- und Versickerungsmulde“ zugeführt werden. Weitere Angaben zur beabsichtigten Entwässerungskonzeption (u.a. Bemessungsdaten, Angaben zur erforderlichen Größe der Versickerungsanlage bzw. ausreichende Flächenverfügbarkeit) sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. <u>Fachtechnische Beurteilung</u> Eine abschließende fachtechnische Beurteilung ist uns noch nicht möglich. Wir bitten bei einer erneuten Vorlage der Antragsunterlagen, konkrete Angaben zur beabsichtigten öffentlichen Versickerungsanlage aufzunehmen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Maßgaben des aktuellen DWA Regelwerks A 138-1 und bitten um entsprechende Beachtung. <u>Hinweise</u> In den örtlichen Bauvorschriften, Ziffer B 4.2 wird im Zusammenhang mit der Grundstücksentwässerung auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung“ verwiesen. Dieser Verweis ist hier nicht	Das mit der Tiefbauplanung beauftragte Büro Keller aus Riegel wurde über die Stellungnahme informiert. Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: Das Arbeitsblatt DWA-A138-1 steht aus Urheberrechtsgründen analog DIN-Normen nicht kostenlos zur Verfügung sondern

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	zutreffend. Um Missverständnisse zu vermeiden sollte auf das für Versickerungsanlagen zutreffende Regelwerk der DWA verwiesen werden. Dies ist das aktuelle DWA Arbeitsblatt A 138-1. In Bezug auf die Formulierung der textlichen Festsetzungen Ziffer A 11.1 und B 1.3.1 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser keine kupfer-, zink- oder bleigedekten Dächer im Geltungsbereich vorhanden sein dürfen. Im Hinblick auf die vorhandene Mischsystementwässerung im öffentlichen Bereich, empfehlen wir auch für die Grundstücke 6, 8 und 10 ebenfalls die Umsetzung einer weitestgehend modifizierten Grundstücksentwässerung. Dabei sollte die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal weiterstehend verhindert bzw. reduziert werden. Weiter weisen wir darauf hin, dass für den Bau der zentralen Versickerungsanlage rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz. zu beantragen ist. II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich. B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: <u>Allgemeiner Hinweis</u> Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. 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. 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. I. <u>Grundwasser</u>	muss zum Preis von derzeit 131 EUR erworben werden. Bei einem Verweis auf das DWA Arbeitsblatt A 138-1 ist die Gemeinde Ringsheim angehalten, das entsprechende Dokument zu erwerben und es in den B-Plan Einsicht nehmenden Personen zur Verfügung zu stellen. Festsetzung wird ergänzt und ein Hinweis / Verweis ergänzt. Das Grundstück 6 wird im Trennsystem entwässert. Bei den beiden bereits heute nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken Nr. 8 und 10 würde ein unverhältnismäßig hoher Aufwand entstehen, wenn man die Entwässerungsanlagen im Bereich der Weglänge nur für diese beiden Grundstücke auf Trennsystem umbauen würde. Das mit der Tiefbauplanung beauftragte Büro Keller hat zwischenzeitlich die entsprechenden Unterlagen erarbeitet. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	1. Umfang und Detaillierungsgrad Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächen-nutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden: • Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) • Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasser-neubildungsrate • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Boden-qualität, 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 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes Keine Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend. <u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEIT-PLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.	Zunächst ist hier anzumerken, dass es sich hier um einen stets vom Fachamt verwendeten, nicht auf den konkreten Bebauungsplan bezogenen Standardtextblock handelt. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplanten Bau-maßnahmen keine Verschlechterung des vor-handenen Zustandes einstellt. Das im Bestand breitflächig versickernde Oberflächenwasser wird in Zukunft über die geplanten Regenwas-serkanäle der Versickerungsmulde zugeführt, dort durch belebte Bodenschicht von 30 cm gereinigt und anschließend dem Grundwasser zugeführt. Um im Havariefall einen besseren Schutz des Grundwasserleiters gewährleisten zu können kann im Auslaufbereich des geplan-ten Regenwasserkanals ein Bauwerk mit Ab-sperrschieber vorgesehen werden. Wird zur Kenntnis genommen.
14.8	GESUNDHEITSAMT Im Rahmen des Gutachtens wurden in einigen Fällen die Grenzwerte für Lärm überschritten. Die Umsetzung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen ist vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.9	EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus ab-fallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung: <u>Erschließung / Stichstraße mit Wendehammer</u>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung über die vorhandene Gemeindestraße „Weglänge“ sowie mittels einer neuen Anbindung an die „Alte Bundesstraße“. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A (Stichstraße mit einer Breite von 6,0 m) an deren Ende in nördlicher Richtung die Planstraße B abzweigt. Am Ende der „Planstraße A“ ist ein Wendehammer eingeplant. Ob dieser Wendehammer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausreichend groß dimensioniert ist, lässt sich aus den vorliegenden Planunterlagen nicht eindeutig erkennen (Wendefläche ohne Bemaßung; Keine Darstellung der Wendeanlage mit Freihaltezonen). Wir bitten dies zu überprüfen und das Ergebnis in den Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten. Wir weisen darauf hin, dass die „Planstraße A“ ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlage nicht von ASF befahren wird (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Damit die Stichstraße von ASF befahren werden kann, sind bei der Gestaltung und Bemessung der Straße und der Wendeanlage die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ bzw. die BG-Vorgaben für die Bemessung von Wendehämmern zugrunde zu legen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,75 m Länge) anzusetzen. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob die erforderliche Freihaltezone in die Größe der Wendefläche einbezogen wurde. Die Einhaltung der Freihaltezone um die Wendefläche ist zwingend sicher zu stellen, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich). <u>Hinweis</u> Für ein sicheres Wenden der Abfallsammelfahrzeuge auf dem Wendehammer ist nach den Vorgaben der BG Verkehr eine Freihaltezone um die Wendeplatte von 1,00 m auszuweisen. <u>Abbiegeradien / Schleppkurven</u> Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 – achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) dimensioniert sein. Die Abbiegeradien und Schleppkurven und deren Sicherheitsabstände von jeweils 0,50 m zum Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge sollten hier geprüft werden, damit eine haushaltsnahe Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet einfahren. <u>Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen</u> Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraße dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc.	Die Ausbildung des Wendehammers am Ende der Planstraße A erfolgt gemäß den Vorgaben der RAST 06, Bild 59 und ist auf den Flächenbedarf eines einseitigen Wendehammers für Fahrzeuge mit einer Länge von 10,00 m (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt. Die umlaufende erforderliche Freihaltezone von 1,00 m wurde in der Planung berücksichtigt. Sowohl die Anordnung der geplanten Stellplätze als auch die Erschließung (Grundstücksgrenzen) erfolgten unter Beachtung der geforderten Abstände zum Wendehammer. In die Planstraße B ist keine Einfahrt durch Müllfahrzeuge vorgesehen, die Abholung der Müllgefäße erfolgt im Anschlussbereich mit der Planstraße A. In diesem Bereich ist daher eine entsprechende Fläche zur Abstellung der Müllgefäße am Abholtag vorgesehen. Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Einmündungen „Weglänge“ und „Planstraße A“ wurden mittels Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Festlegung der Baumarten erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, die Bedenken und Anregungen werden bei der Baumartfestlegung

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. <u>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</u> Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. <u>Hinweis</u> Die von der „Planstraße A“ abzweigende Stichstraße „B – nördlicher Stich“ wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll) an der eingeplanten Bereitstellungsfläche zur Abholung bereitgestellt werden müssen. <u>Bodenaushub</u> Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von	berücksichtigt, damit die Lichtraumprofile freigehalten werden. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. In der Planung ist bereits ein Anheben des Straßenraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Nicht verwendete Aushubmassen werden fachgerecht entsorgt.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um Entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten. Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen. <u>Abfallwirtschaftssatzung</u> Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
15	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz Email vom 23.05.2025 Die Planung entspricht den raumordnerischen Vorabstimmungen. Es werden keine raumordnerischen Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Straßenverkehr und ÖPNV Schreiben vom 23.05.2025 Wir bitten die Gesamtstellungnahme von Seiten Landratsamt Ortenaukreis um die Stellungnahme Straßenverkehrsamtes zu ergänzen: Das Plangebiet soll über eine vorhandene Gemeindestraße (Weglänge) sowie mittels einer neuen Anbindung an die „Alte Bundesstraße“ (K5349) für den motorisierten Verkehr erschlossen werden. Bei der Anbindung an die K5349 sind die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ einzuhalten.	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Weiterhin erfolgt für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung Richtung Ortszentrum über einen neuen, parallel zur „Alte Bundesstraße“ verlaufenden Weg, unter dem auch die erforderliche Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets verlaufen wird. Die Detailplanung für diese Rad- und Fußverkehrsverbindung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Im Bereich der Wendefläche am Ende der Planstraße A sind 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die Besuchern des Plangebiets zur Verfügung stehen werden. Sie sind im zeichnerischen Teil als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz“ dargestellt. Sowohl die Planstraße A wie auch die Planstraße B werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereich ausgewiesen. Um die Verkehrsrechtlichen Voraussetzungen zur Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs zu erfüllen sind bei der Bauausführung folgende Vorgaben zu beachten: • Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. • niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite • Vorsorge für den ruhenden Verkehr muss getroffen sein • Der Verkehr der, den verkehrsberuhigten Bereich verlässt ist nach § 10 StVO untergeordnet. Diese Unterordnung kann baulich durch einen abgesenkten Bordstein am Ende des verkehrsberuhigten Bereichs verdeutlicht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Stadt Herbolzheim Email vom 27.05.2025 Dem Gemeinderat wurde die Planung in öffentlicher Sitzung am 08.05.2025 vorgestellt. Der Gemeinderat hat mehrheitlich beschlossen, dass die Belange der Stadt Herbolzheim durch die Planung nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

II. Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	Bürger 1 Email vom 18.05.2025 Wir sind Familie [...], und sind Anwohner in der Weglänge [...] in Ringsheim. Ich möchte einige Bedenken und Fragen zum geplanten Neubaugebiet Barbara Quartier an Sie richten: 1. Zufahrt Weglänge: Ich habe Bedenken hinsichtlich der Breite der Zufahrt mit dem geplanten Gehweg. 2. Pflichten für mich: In Bezug auf bauliche Maßnahmen würde ich gerne wissen, welche Pflichten ich als Nachbar habe. Gibt es spezifische Anforderungen, die ich erfüllen muss? Ich denke hier an die vorhandenen Mauergrenze aus Pflanzenstein oder der Größe des vorhandenen Kirschbaumes. 3. Einfluss auf die geplante Lage des Neubaus: Ich würde auch gerne erfahren, inwiefern wir Einfluss auf die geplante Lage des Neubaus nehmen können. Gibt es Möglichkeiten, sich in den Planungsprozess einzubringen oder Bedenken zu äußern?	Die Straßenbreite wird unverändert bleiben, der Gehweg wird wie in allen neun Baugebieten in Ringsheim lediglich durch einen flachen Tiefbord abgegrenzt werden, der problemlos überfahrbar ist. Da das Grundstück des Bürgers 1 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, gelten die Regelungen des Bebauungsplans für dieses Grundstück nicht (öffentliches Recht). Die Regelungen des Nachbarrechts gelten hingegen unabhängig vom Vorhandensein eines Bebauungsplans (privates Recht). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. des zweiten Verfahrensschritts, der sogenannten „Offenlage“, besteht die Möglichkeit für alle Bürger, sich in den Planungsprozess einzubringen. Entspricht das dann später zur Baugenehmigung eingereichte Gebäude den Vorgaben des Bebauungsplans und hält es die Abstandsregeln der Landesbauordnung ein, gibt es später keine weitere Einflussmöglichkeit mehr.
2	Bürger 2 Email vom 19.05.2025 Ich bin Eigentümerin des Grundstücks mit Flurstück Nr. [...] im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 1.035m². Nach den bisherigen Planungen sollen 40 % der Fläche für Erschließung und Gemeinbedarfsflächen abgezogen werden. Es verbleiben rechnerisch 621 m² zur möglichen baulichen Nutzung. Nach aktuellem Stand beabsichtigt die Gemeinde jedoch, mir lediglich ein Grundstück von ca. 500m² zuteilen – mit finanzieller Abgeltung der verbleibenden ca. 121m², ohne transparente Wertermittlung oder vertragliche Grundlage. Ich habe dieser Zuteilung nicht vertraglich zugestimmt, sondern lediglich in diversen E-Mails mein grundsätzliches Interesse am Erwerb eines Bauplatzes geäußert. <u>1. Gleichwertiger Ausgleich gemäß § 59 BauGB</u> Ich erkenne die Notwendigkeit städtebaulicher Entwicklung grundsätzlich an, erwarte jedoch eine wertgleiche Behandlung meiner eingebrachten Fläche. Eine Reduktion von 621m² auf ca. 500m² ohne nachvollziehbare Begründung widerspricht dem Grundsatz des gleichwertigen Ausgleichs. Ich fordere daher eine	Dem Wunsch von Bürger 2 nach Zuteilung eines 621m² großen Bauplatzes wird entsprochen. Die mögliche Zahl der Baugrundstücke für Doppelhäuser wird entsprechend um eins reduziert. Bürger 2 hat gegenüber der Gemeinde erklärt, dass damit seinen Bedenken Rechnung getragen wurde.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	transparente Darstellung der Bewertungs- und Zuteilungskriterien. <u>2. Grundstücksgröße als Nutzungseignung</u> Ein Bauplatz mit ca. 500m² erscheint aus Sicht der Gemeinde möglicherweise städtebaulich sinnvoll. Ich sehe jedoch Einschränkungen in der Nutzung, Wohnqualität als auch zukünftigen Flexibilität. Ich bitte daher um Prüfung, ob mir eine größere Fläche (z. B. ca. 600m²) zugeteilt werden kann – in Relation zum Wert meines eingebrachten Grundstücks. <u>3. Transparenz über Wertermittlung des Abzugs</u> Die geplante Abgeltung für die verbleibenden ca. 121m² wurde bisher nicht nachvollziehbar dargelegt. Ich bitte daher um: • Mitteilung des zugrunde gelegten Verkehrswerts pro m² • Darstellung der Methode zur Wertermittlung • Vorlage einer schriftlichen Bewertungsgrundlage Ich behalte mir vor, die Wertermittlung durch ein unabhängiges Gutachten überprüfen zu lassen. <u>4. Eigentumsrecht</u> Solange keine notarielle Übertragung erfolgt ist, verbleibt das Eigentum uneingeschränkt bei mir. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass keine einseitige Verplanung oder Verwertung meiner Fläche ohne vertragliche Einigung rechtlich zulässig ist. Ich betone ausdrücklich, dass ich an einer fairen, konstruktiven und einvernehmlichen Lösung im Sinne des Gemeinwohls interessiert bin. Mir liegt ebenso wie der Gemeinde viel daran, dass das Projekt „Barbara-Quartier“ erfolgreich und im Interesse aller Beteiligten umgesetzt werden kann. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie um eine Rückmeldung mit Informationen zu: • den Zuteilungskriterien für Bauplatzgrößen, • dem geplanten Verkehrswert der Ausgleichsfläche, • ggf. möglichen Alternativen einer größeren Bauplatzzuweisung.	
3	Bürger 3 Schreiben vom 20.05.2025 Eingangs möchten wir darauf hinweisen, dass wir nicht über ausgewiesene Fachkenntnisse im Bereich des Bau-/Planungsrechts verfügen; insofern müssen wir uns vorbehalten, nach entsprechendem Kenntnisstand ggfls. weitere Einwendungen vorzubringen. Sollten wir wider Erwarten aufgrund fehlender Fachkenntnisse zu fehlerhaften Schlussfolgerungen	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	gekommen Sein bitten wir dies bei Richtigstellung bereits vorsorglich zu entschuldigen. <u>I. Allgemein</u> Im Rahmen der Vorgespräche anlässlich des Verkaufs einer Grünfläche aus dem jetzigen Bebauungsplan durften wir davon ausgehen, dass im weiteren Umfeld unseres Grundstücks kein Geschosswohnungsbau erfolgt. Durch die geplante Bebauung, insbesondere im Plangebiet „2“, wird dies in gravierendem Maße verkehrt. Zudem wird dem stets hervorgehobenen „Dorfähnlichen Charakter“ von Ringsheim durch den geplanten Geschosswohnungsbau im benannten Plangebiet erheblich entgegengewirkt. Die Lage der geplanten Gebäude inmitten von Ein- und Zweifamilienhäusern und deren Dimensionen passen sich nicht harmonisch in das bestehende Ortsbild ein und stehen im starken Kontrast zu den dörflichen Strukturen rund um das Baugebiet und den gesamten Ort. Sofern ein Geschosswohnungsbau dem Grunde nach nicht vermeidbar ist, ist nicht nachvollziehbar, weshalb dieser nicht, wie am Beispiel des Bebauungsplans „Europafeld I“ (dort im nördlichen Bereich als Abschluss des Baugebietes), im südlichen Teil des Baugebietes als Abschluss in Richtung Herbolzheim erfolgt. <u>II. Unklarheiten</u> a) für uns als Laien ist die Angabe des Höhenbezugspunkt im Plangebiet 2 mit 181,6 mNN (Lt. Textteil) nicht aussagefähig; im Übrigen ist zeichnerischen Teil der Wert mit 171,6 mNN angegeben. Was ist hierunter zu verstehen und wie ist dies im Verhältnis zu der übrigen geplanten und vorhandenen Bebauung zu bewerten, zumal sich die Höhenbezugspunkte der restlichen Plangebiete auf das Straßenniveau beziehen. b) die Verkehrsanbindung der Gebäude im Plangebiet 1a im nördlichen Teil sowie 1b ist uneindeutig. Aufgrund der bisherigen Ausführungen war davon auszugehen, dass die Verkehrsanbindung im gesamten Baugebiet über die neuen Straßen (also Planstraße A und	Es wurde von der Gemeinde zu keiner Zeit erklärt, dass es keinen Geschosswohnungsbau im Plangebiet geben wird. Angesichts der auch im vorhergehenden Baugebiet „Europafeld“ ausgewiesenen Bauplätze für Geschosswohnungsbau und des akuten Wohnraummangels erschließt sich nicht, warum Bürger 3 meint davon ausgehen zu können, „dass kein Geschosswohnungsbau erfolgt“. Auch zu diesem Punkt wird auf das Baugebiet „Europafeld“ verwiesen, in dem Ein- und Zweifamilienhäuser neben Mehrfamilienhäusern errichtet wurden. Vom städtebaulichen Erscheinungsbild soll die westlich der „Alten Bundesstraße“ vorgefundene Struktur mit kleineren Einzelhäusern auf der Ostseite bis zur ersten Höhenstufe der Vorbergzone fortgesetzt werden, sodass der Siedlungsrand einheitlich wirkt. Ein solcher einheitlicher Siedlungsrand ist im Bereich des Baugebiets in „Europafeld“ nicht vorhanden. Im Gegensatz zum Europafeld grenzt das Plangebiet an die immer noch relativ stark befahrene „Alte Bundesstraße“ an. Die Errichtung von Einfamilienhäusern entlang der „Alten Bundesstraße“ hätte eine geschlossene Schallschutzwand analog dem Baugebiet „Herrengüter“ in Herbolzheim erforderlich gemacht. Daher wurde der Bereich entlang der „Alten Bundesstraße“ mit Geschosswohnungsbauten beplant, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Hierbei handelt es sich um einen Übertragungsfehler, der Höhenbezugspunkt wird mit 171,6 mNN festgesetzt. Entlang der Straße „Weglänge“ wäre auch bereits heute ohne Bebauungsplan eine Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Entsprechend werden alle direkt an die „Weglänge“ grenzenden Baugrundstücke über die „Weglänge“ erschlossen. Alle anderen Grundstücke

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	B) erfolgt und nicht, wie aufgrund der Planungsunterlagen vermutet werden kann, über die Weglänge. C) die Entwässerung im gesamten Baugebiet ist nicht ersichtlich. Wie ist die Entwässerung/Kanalisation sämtlicher neuer Gebäude geplant? Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die bekannte Problematik im Bereich des Kreuzungsbereichs Weglänge/Weingarten und die Zusicherungen hin, dass hier im Zuge eines neuen Baugebiets Abhilfe geschaffen wird. Aufgrund der Vielzahl der geplanten neuen Wohneinheiten muss dies zwingend und in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. <u>III. Bauhöhen/Maße</u> a) lt. Nutzungsschablone sind in den Plangebiet 1a, 1b, sowie 3a bis c zwingend zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 7,5 resp. 8 m sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m ; 13 m- sowie 14 m vorgesehen und übersteigen somit die Maße der Gebäude im angrenzenden Wohngebiet z. T. erheblich. b) Im Plangebiet 2 ist eine Vollgeschossanzahl von bis zu 4 und eine Wandhöhe von 10,5 m vorgesehen; die maximale Gebäudehöhe mit gar 17,5 m. Diese Gebäude stehen somit in keinem Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gebäuden und wirken sich sehr negativ auf das gesamte Ortsbild aus. Ferner ist hierdurch die Privatsphäre der Anwohner der umliegenden Gebäude sowie die Belichtung und damit die Lebensqualität und Gesundheit in erheblichem Maße beeinträchtigt. Die Wand-/ und Gebäudehöhen in diesem ausgewiesenen Wohngebiet sind im Wesentlichen identisch mit den Werten in gewerblichen Baugebiet „Leimenfeld II. A5“ (s. nachstehende Nutzungsschablone). Im dortigen Plangebiet 2 ist, analog dem Plangebiet „Barbara-Quartier“ ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m dokumentiert bei sogar 5 (V) Vollgeschossen. Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet 1 ist mit 14,5 m nur unwesentlich höher als im Plangebiet 1a, 1b, sowie 3a bis c „Barbara-Quartier“ und dies bei 4 (IV) Vollgeschossen. Die massiven Auswirkungen aufgrund dieser vollkommen unverhältnismäßigen Dimensionen sind nicht akzeptabel. Es erschließt sich uns auch nicht, weshalb hier in gravierendem Maße von den zuletzt im Europafeld I verwendeten Bebauungsvorschriften abgewichen werden soll. Dies gilt im Übrigen auch für die geplante erhöhte GRZ von 0,5 im Vergleich zu dem sonst ortsüblichen Wert von 0,4; wie z. B. auch im Bereich des „Europafelds I“ sowie „Johannesgarten“.	werden über die Planstraßen A und B erschlossen. Bis auf das westlichste Grundstück in der „Weglänge“, welches neu über das Trennsystem und die Entwässerungsmulde entwässert wird, werden sämtliche Grundstücke entlang der „Weglänge“ wie gehabt über das vorhandene Mischsystem entwässert. Die anderen neu entstehenden Grundstücke an den Planstraßen A und B werden über ein neu zu erstellendes Trennsystem entwässert. Eine Überprüfung im Bereich der Weglänge hat im Übrigen gezeigt, dass die vorgebrachten Probleme unter anderem auf einen Fehlschluss auf einem bereits bebauten privaten Grundstück zurückzuführen sind. Als Ergebnis des Bürgergesprächs sowie der Gespräche mit Bürger 6 wurden die Gebäudehöhen sowie im Fall der Nutzungsschablone Nummer 2 auch die Zahl der Vollgeschosse reduziert. Gemeinderat und Verwaltung sind der Auffassung, dass der mit Bürger 6 federführend gefundene Kompromiss einen guten Ausgleich zwischen den Interessen der Nachbarn, dem erheblichen Wohnraumbedarf in Ringsheim sowie den übergeordneten Zielen wie flächensparendes Bauen und bessere Ausnutzung vorhandener Straßeninfrastruktur darstellt. Die erhöhte GRZ trägt der übergeordneten Vorgabe nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da er eine höhere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulässt.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<u>IV. Verkehr/Parkflächen</u> Vordergründig verweisen wir auf Punkt II b. Wir bitten hierzu um eine verbindliche Zusage und Aufnahme in die Bebauungspläne, dass für den Bereich der Weglänge keine zusätzliche Verkehrsbelastung (weder durch Zu-/Abfahrt noch durch Parkieren) entsteht. Die Verkehrs-Infrastruktur im Baugebiet „Barbara-Quartier“ muss den Gegebenheiten in ausreichendem Maße Rechnung tragen und ein mögliches Ausweichen aufgrund nicht ausreichender Infrastruktur auf die Weglänge oder andere angrenzende Straßen/Stellflächen verhindern. <u>V. Belastung</u> Basierend auf den vorhandenen Unterlagen ist gegenwärtig von 72 Wohneinheiten auszugehen. Dies verursacht neben der Lärmbelastung während der Bauphase auch nach deren Umsetzung nicht unerhebliche zusätzliche Lärmbelastungen. Wir gehen davon aus, dass hier für entsprechenden Schutz der angrenzenden Bebauung Sorge getragen wird. Es muss befürchtet werden, dass im Plangebiet 2 durch die Tiefgarage mit deren Dimensionen von mehr als 50 m Länge bei 3 x 12 Wohneinheiten erhebliche Belastungen z.B. durch Abluftanlagen entstehen. Die Sicherheit und Gesundheit sämtlicher Anwohner ist sicherzustellen. <u>VI. Nutzung</u> Lt. den Bebauungsvorschriften T2.2 ist das Barbara-Quartier als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und in Ziffer A.1.1.1 die zulässige Nutzung geregelt. Unter „Unzulässig“ vermissen wir den Punkt „Zeitwohnen“! Gemeint ist hiermit die saisonale-/ oder Kurzzeit-Vermietung von Wohnraum mit vorprogrammiertem verstärkten-/dauerhaften Mieterwechsel.	Wie bereits erwähnt, wäre auch heute schon eine Bebauung entlang der „Weglänge“ baurechtlich zulässig und entsprechend auch die damit einhergehende Verkehrsbelastung. Durch den Bebauungsplan und die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen verbessert sich dahingehend die Situation sogar noch etwas. Im Bereich der Wendeplatte am Ende der Planstraße A werden nach aktuellem Stand der Planung insgesamt 13 Besucher Parkplätze neu geschaffen. Die Zahl der Wohnungen der vorgesehenen Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern „Barbara-Quartier“ wird in Summe ungefähr der Hälfte der Zahl der Wohnungen die im Bereich „Europafeld“ geschaffen wurde entsprechen. Aus dem „Europafeld“ sind der Gemeinde keine Klagen in Hinblick auf eine übermäßige Lärmbelastung bekannt. Auch hier wird auf das „Europafeld“ verwiesen. Mechanisch betriebene Abluftanlagen sind für Tiefgaragen nicht zwingend erforderlich, es reicht eine Querlüftung durch Naturzug. „Zeitwohnen“ ist im Gegensatz zu Ferienwohnung oder Beherbergungsbetrieb bisher kein durch Gesetzgebung oder Rechtsprechung eindeutig definierter Begriff. Entsprechend kann hierzu auch keine Festsetzung getroffen werden. Die beschriebene bauliche Nutzung ist je nach Ausgestaltung im Einzelfall entweder eine Wohnnutzung (und dann zulässig) oder eine gewerbliche Nutzung (und dann unzulässig).
4	Bürger 4 Email vom 21.05.2025 Im Planentwurf ist eine Gebäudehöhe von 181,6 mNN in der Nutzungsschablone Nr. 2 mit 4 Stockwerken (Vollgeschoss) vorgesehen. Dies erscheint uns zu hoch. Dadurch ergibt sich für uns eine Beeinträchtigung der Lichteinstrahlung (Morgensonne). Eine geplante Heizungssanierung mit Wärmepumpe und Photovoltaik wäre in diesem Fall nur eingeschränkt möglich. Außerdem gibt es im gesamten Wohngebiet der Gemeinde Ringsheim kein Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen.	Die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse wurde im zur Offenlage überarbeiteten Bebauungsplan reduziert. Im Übrigen liegt das Haus von Bürger 4 westlich der „Alten Bundesstraße“. Das Anwesen befindet sich in der Gartenstraße und ist von der Baugrenze der Nutzungsschablone Nr. 2 ca. 40 m entfernt. Eine längere Verschattung erscheint daher unwahrscheinlich. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf drei reduziert.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Das Erscheinungsbild am südlichen Ortseingang, das sich durch diese Bauhöhe ergibt, ist aus unserer Sicht nicht attraktiv. Hinzufügen möchte ich meine Meinung als Feuerwehrangehöriger: Ich frage mich, wie der zweite Rettungsweg bei 4 Vollgeschossen und ohne Zufahrt sichergestellt werden soll (Plan "Begründung" Seite 9 von 16). Desweiteren sehen wir die Anzahl der Stellplätze problematisch, da wir denken, dass die Menge nicht ausreichend ist. Die Größe der Wohnung ist nicht entscheidend für die Anzahl der Autos ihrer Bewohner. Gerade junge Paare oder Familien haben heutzutage mehr als 1,5 Autos. Derzeit gibt es unseres Erachtens bereits genug Probleme mit der Parksituation im gesamten Ort.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse wurde bereits vorstehend eingegangen. Die Gemeinde Ringsheim hält den vorgeschlagenen Stellplatzschlüssel in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße für praxisnah und praktikabel. Auch zeigt die Erfahrung aus anderen Quartieren, dass z.T. es auch Bewohner gibt, die kein KFZ besitzen.
5	Bürger 5 Schreiben vom 22.05.2025 Nachstehend möchte ich als Eigentümer des Grundstückes Weglänge [...] und des Grundstückes [...] im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Barbara-Quartier“ Stellung nehmen. Ich möchte vorsorglich darauf hinweisen, dass ich über keine spezifische Fachkompetenz im Bau- und Planungsrecht verfüge. In diesem Zusammenhang behalte ich mir vor, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Einwendungen zu erheben und mich rechtlich beraten zu lassen. <u>I. Allgemein</u> Die geplante Errichtung von Geschosswohnungsbau im benannten Plangebiet widerspricht dem vielfach betonten dörflichen Charakter von Ringsheim in erheblichem Maße. Die vorgesehenen Gebäude, eingebettet in eine Umgebung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, fügen sich weder in das bestehende Ortsbild ein noch harmonisieren sie mit der gewachsenen dörflichen Struktur der Gemeinde insgesamt. Die Planung umfasst 72 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen pro Einheit entspricht dies etwa 8 % der derzeitigen Einwohnerzahl von Ringsheim. Eine derart erhebliche Zunahme an Bewohnern innerhalb eines einzelnen Neubaugebiets wird sich zwangsläufig auf die Infrastruktur, die Verkehrsführung und die allgemeinen Lebensbedingungen in der Gemeinde auswirken. Im Rahmen der Vorgespräche zum Verkauf einer Grünfläche aus dem aktuellen Bebauungsplan wurde der Eigentümerin zugesichert, dass im erweiterten Umfeld ihres Grundstückes kein Geschosswohnungsbau vorgesehen sei. Wäre die nun geplante Bebauung – insbesondere im Plangebiet 2 – zum damaligen Zeitpunkt bekannt gewesen, hätte sie dem Verkauf nicht zugestimmt. Die aktuelle Planung stellt daher eine gravierende Abweichung von den damals getroffenen Aussagen dar.	Wird zur Kenntnis genommen. Tatsächlich besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum in Ringsheim. Nicht zuletzt durch ältere Ringsheimer, die auf barrierefreie Wohnungen angewiesen sind wie auch jüngere Ringsheimer, die am Ort wohnen bleiben und hier eine Familie gründen wollen. Die Gemeinde ist sich des Bedarfs an Infrastruktur bewusst und berücksichtigt dies z.B. wie beim derzeit in Planung befindlichen Kindergarten „Dorfhörsen“. Es wurde von der Gemeinde zu keinem Zeitpunkt erklärt, dass es keinen Geschosswohnungsbau im Plangebiet geben wird.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<u>II. Unklarheiten</u> a) Die Höhenangaben für das Plangebiet 2 sind widersprüchlich. Während im Textteil ein Höhenbezugspunkt von 181,6 mNN angegeben ist, ist im zeichnerischen Teil ein Wert von 171,6 mNN vermerkt. Ich ersuche um eine verbindliche Klarstellung und eine Bewertung dieser Höhenangaben im Verhältnis zur bestehenden und geplanten Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung der Bezugspunkte der übrigen Plangebiete, die sich auf das Straßenniveau beziehen. b) die Verkehrsanbindung der Gebäude im Plangebiet 1a im nördlichen Teil sowie 1b ist uneindeutig. Aufgrund der bisherigen Ausführungen war davon auszugehen, dass die Verkehrsanbindung im gesamten Baugebiet über die neuen Straßen (also Planstraße A und B) erfolgt und nicht, wie aufgrund der Planungsunterlagen vermutet werden kann, über die Weglänge. Die Weglänge ist aufgrund ihrer Breite nicht noch für mehr Verkehr geeignet, da schon heute bei Gegenverkehr der Grünstreifen als Ausweichfahrspur genutzt wird. c) In den vorliegenden Planungsunterlagen ist die Zufahrt zur Alten Bundesstraße 15 nicht eindeutig eingezeichnet. Ich ersuche um eine verbindliche Klarstellung, wie die Zufahrt zukünftig erfolgen soll, insbesondere im Hinblick auf eine gesicherte Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege. <u>III. Bauhöhen/Maße</u> a) lt. Nutzungsschablone sind in den Plangebieten 1a, 1b, sowie 3a bis c zwingend zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 7,5 resp. 8 m sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m ; 13 m- sowie 14 m vorgesehen und übersteigen somit die Maße der Gebäude im angrenzenden Wohngebiet z. T. erheblich. b) Im Plangebiet 2 ist eine Vollgeschossanzahl von bis zu 4 Geschosse und eine Wandhöhe von 10,5 m vorgesehen; die maximale Gebäudehöhe mit gar 17,5 m. Diese Gebäude stehen somit in keinem Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gebäuden und wirken sich sehr negativ auf das gesamte Ortsbild aus. Ferner ist hierdurch die Privatsphäre der Anwohner der umliegenden Gebäude sowie die Belichtung und damit die Lebensqualität und Gesundheit in erheblichem Maße beeinträchtigt. c) Die geplanten Bauvorhaben könnten zu einer Wertminderung der umliegenden Immobilien führen, insbesondere aufgrund der Beeinträchtigung der Aussicht. Eine eingeschränkte Aussicht kann den Wohnwert und die Attraktivität der betroffenen Immobilien erheblich mindern. Die massiven Auswirkungen aufgrund dieser vollkommen unverhältnismäßigen Dimensionen sind nicht akzeptabel. Es erschließt sich mir auch nicht, weshalb hier in gravierendem Maße von den zuletzt im Europafeld I	Hierbei handelt es sich um einen Übertragungsfehler, der Höhenbezugspunkt wird mit 171,6 mNN festgesetzt. Entlang der Straße „Weglänge“ wäre auch bereits heute ohne Bebauungsplan eine Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Entsprechend werden alle direkt an die „Weglänge“ grenzenden Baugrundstücke über die „Weglänge“ erschlossen. Alle anderen Grundstücke werden über die Planstraßen A und B erschlossen. Die Zufahrt zum Hoftor des Anwesens Alte Bundesstraße 15 ist wie bisher möglich. Sie erfolgt über die befestigte Fläche nördlich der Grünfläche, in der die Trafostation geplant ist. Als Ergebnis des Bürgergesprächs wurden die Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse bei Nutzungsschablone Nummer 2 angepasst. Wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei Einhaltung der in der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen die Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung erfüllt sind. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	verwendeten Bebauungsvorschriften abgewichen werden soll. Dies gilt im Besonderen auch für die geplante erhöhte GRZ von 0,5 im Vergleich zu dem sonst ortsüblichen Wert von 0,4; wie z. B. auch im Bereich des „Europafelds I“ sowie „Johannesgarten“. <u>IV. Verkehr/Parkflächen</u> Ich bitte hierzu um eine verbindliche Zusage und Aufnahme in die Bebauungspläne, dass für den Bereich der Weglänge keine zusätzliche Verkehrsbelastung (weder durch Zu-/Abfahrt noch durch Parkieren) entsteht. Die Verkehrs-Infrastruktur im Baugebiet „Barbara-Quartier“ muss den Gegebenheiten in ausreichendem Maße Rechnung tragen und ein mögliches Ausweichen aufgrund nicht ausreichender Infrastruktur auf die Weglänge oder andere angrenzende Straßen/Stellflächen verhindern. <u>V. Belastung</u> Basierend auf den vorhandenen Unterlagen ist derzeit von 72 Wohneinheiten auszugehen. Dies wird nicht nur während der Bauphase zu erheblichen Lärmbelastungen führen, sondern auch im späteren Betrieb eine spürbare zusätzliche Geräuschkulisse erzeugen. Ich gehe davon aus, dass angemessene Maßnahmen ergriffen werden, um die angrenzende Bebauung vor diesen Belastungen wirksam zu schützen. Darüber hinaus sehe ich mit Sorge die Auswirkungen der geplanten Tiefgarage im Plangebiet 2, die mit einer Länge von über 50 Metern für insgesamt 3 Wohngebäude mit jeweils 12 Wohneinheiten vorgesehen ist. Insbesondere durch Abluftanlagen und Wärmepumpen könnten erhebliche Belastungen für die Umgebung entstehen. Die Sicherheit und Gesundheit aller Anwohner müssen in diesem Zusammenhang uneingeschränkt gewährleistet werden. Ich ersuche daher um eine detaillierte Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Minimierung dieser potenziellen Beeinträchtigungen. <u>VI. Nutzung</u> Gemäß den Bebauungsvorschriften T2.2 ist das Barbara-Quartier als ‚allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt, wobei die zulässige Nutzung in Ziffer A.1.1.1 geregelt ist. Allerdings fehlt in der Liste der unzulässigen Nutzungen eine ausdrückliche Regelung zum sogenannten ‚Zeitwohnen‘. Darunter verstehe ich die saisonale oder kurzzeitige Vermietung von Wohnraum, die mit einem häufigen Mieterwechsel einhergeht. Eine solche Nutzung kann die soziale Struktur des Wohngebietes erheblich beeinträchtigen und steht nicht im Einklang mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Negative Auswirkung des Zeitwohnen kann man in der Weglänge schon durch ein existierendes Objekt erleben. Ich ersuche daher um eine verbindliche	In Hinblick auf die stark gestiegenen Grundstückspreise sowie das übergeordnete Ziel des flächensparenden Bauens hat die Gemeinde beschlossen, eine etwas höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen zuzulassen. Entlang der Straße „Weglänge“ wäre auch bereits heute ohne Bebauungsplan eine Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Entsprechend werden alle direkt an die „Weglänge“ grenzenden Baugrundstücke über die „Weglänge“ erschlossen. Alle anderen Grundstücke werden über die Landstraßen A und B erschlossen. Die Zahl der Wohnungen der vorgesehenen Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern „Barbara-Quartier“ wird in Summe ungefähr der Hälfte der Zahl der Wohnungen die im Bereich „Europafeld“ geschaffen wurde entsprechen. Aus dem „Europafeld“ sind der Gemeinde keine Klagen in Hinblick auf eine übermäßige Lärmbelastung bekannt. Auch hier wird auf das „Europafeld“ verwiesen. Mechanisch betriebene Abluftanlagen sind für Tiefgaragen nicht zwingend erforderlich, es reicht eine Querlüftung durch Naturzug. Die zulässigen Geräuschemissionen innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sind durch gesetzliche Regelungen definiert. Es steht jedem Bürger frei, eine behauptete Nichteinhaltung bei der entsprechenden Fachbehörde anzuzeigen. „Zeitwohnen“ ist im Gegensatz zu Ferienwohnung oder Beherbergungsbetrieb bisher kein durch Gesetzgebung oder Rechtsprechung eindeutig definierter Begriff. Entsprechend kann hierzu auch keine Festsetzung getroffen werden. Die beschriebene bauliche Nutzung ist je nach Ausgestaltung im Einzelfall entweder eine Wohnnutzung (und dann zulässig) oder eine gewerbliche Nutzung (und dann unzulässig).

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Klarstellung und Ergänzung der Vorschriften, die eine derartige Nutzung explizit untersagt.	
6	Bürger 6 Schreiben vom 23.05.2025 I. <u>Geänderte städtebauliche Konzeption – Vertrauensbruch</u> Unsere Mandantinnen zeigen sich überrascht und getäuscht von dem städtebaulichen Konzept, das mit dem Bebauungsplan „Barbara-Quartier“ realisiert werden soll. Im Rahmen der Planung des Neubaugebiets haben sie – in der Annahme einer kleinteiligen, einheitlichen Wohnbebauung – einem Grundstückstausch mit der Gemeinde zugestimmt. Dieser wurde durch notariellen Vertrag vom [...] beurkundet. Gegenstand war der südlich gelegene Teil ihres Grundstücks [...], welcher gegen zwei gleich große, seitlich angrenzende Flächen (grün und blau markiert) getauscht wurde. [Bild/Bildbeschreibung] Dieser Grundstückstausch war maßgeblich für die Erschließung des Neubaugebiets, da auf dem veräußerten Teil nun die Planstraße A verläuft. Die Zustimmung zum Tausch erfolgte ausschließlich auf Grundlage der ausdrücklichen Zusicherung von Herrn Bürgermeister Weber, dass im künftigen Baugebiet Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen seien, wobei die Mehrfamilienhäuser südlich des Grundstücks unserer Mandantinnen errichtet werden sollen und somit –auch aufgrund der privaten Grünfläche der Mandantinnen– genügend Abstand zu deren Baubestand bestünde. Der nun vorliegende Bebauungsplan widerspricht dieser Zusicherung fundamental: In direkter Nachbarschaft, westlich, östlich und nord-westlich des Anwesens unserer Mandantinnen (Weglänge [...]), ist die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu zwölf Wohneinheiten vorgesehen (Baufelder 1a, 1b und 2). Diese massive Bebauung steht in keinem angemessenen Verhältnis zur Umgebungsstruktur und wurde im Vorfeld klar ausgeschlossen. [Bild/Bildbeschreibung] Unsere Mandantinnen lehnen die derzeitige Planung ausdrücklich ab. Sie sehen sich durch die beabsichtigte Verdichtung in ihrer Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Vor allem aber stellt die Abkehr von der zugesagten Bebauungsstruktur einen gravierenden Vertrauensbruch dar. Wäre die nun vorgesehene Nutzung von Beginn an bekannt gewesen, hätten unsere Mandantinnen dem Grundstückstausch keinesfalls zugestimmt. Vor diesem Hintergrund fordern wir Sie auf, ihre Zusagen einzuhalten und die Planung auf eine Bebauung	Mit Bürger 6 wurde ein persönliches Gespräch geführt. Dem vorgelegten, geänderten Planvorschlag hat der anwaltliche Vertreter von Bürger 6 in dessen Auftrag mit Schreiben vom 13.11.2025 zugestimmt und seine Stellungnahme für erledigt erklärt.

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	mit Einfamilienhäusern in unmittelbarer Umgebung des Baubestands unserer Mandantinnen zu beschränken. Gleichzeitig behalten sich unsere Mandantinnen rechtliche Schritte gegen den Tauschvertrag und den Bebauungsplan ausdrücklich vor. II. <u>Städtebauliche Unverträglichkeit</u> Unabhängig von den Zusicherungen, an welche Sie sich nun offensichtlich nicht mehr gebunden fühlen möchten, ist der Bebauungsplan aus den nachfolgenden Gründen zu beanstanden und daher –jedenfalls– insoweit zu ändern: 1. <u>Widersprüchliche Bezugshöhen – Verletzung des Bestimmtheitsgebots</u> Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist für das Baufenster 2 eine Höhenlage von 171,60 m ü. NN als Bezugspunkt angegeben, während im textlichen Teil eine Höhe von 181,60 m ü. NN genannt wird. Diese Differenz von 10 Metern führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen. Ein derartiger Widerspruch verletzt das Bestimmtheitsgebot des Bauplanungsrechts (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.03.2013 – 4 CN 2.12). Die Bezugshöhe muss klar, eindeutig und nachvollziehbar festgelegt sein, um rechtssichere und transparente Festsetzungen zu gewährleisten. Nach eigener Vermessung liegt das Gelände im Bereich des Baufensters 2 bei ca. 168 m ü. NN, das benachbarte Grundstück unserer Mandantinnen bei etwa 172 m ü. NN. Forderung: Die Bezugshöhe für das Baufenster 2 ist im textlichen Teil des Bebauungsplans klarzustellen und einheitlich mit 171,60 m ü. NN festzulegen. 2. <u>Unverhältnismäßige Nachverdichtung und fehlende Rücksichtnahme, § 15 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauGB</u> Die von der Gemeinde geplante bauliche Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barbara-Quartier“ steht in eklatantem Widerspruch zu den nachbarlichen Strukturen und ist insbesondere für das Anwesen unserer Mandantinnen (Zweifamilienhaus mit Wandhöhe ca. 4,4 m / Gebäudehöhe ca. 10 m) unverhältnismäßig. Das Wohnhaus unserer Mandantinnen liegt derzeit in einem durchgrüntem Umfeld und ist im Westen, Süden und Osten von Wiesen umgeben, im Norden durch die Straße „Weglänge“ begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten. Laut Flächennutzungsplan sind lediglich die östlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen;	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	die übrigen angrenzenden Bereiche sind im Wesentlichen als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft unserer Mandantinnen eine massive bauliche Verdichtung vor: • Baufenster 1b (Osten): Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten, Wandhöhe bis 8,0 m, Gebäudehöhe bis 14,0 m • Baufenster 1a (Nordwesten): Einzelhaus mit ebenfalls bis zu 6 Wohneinheiten, ebenfalls Wandhöhe 8,0 m/Gebäudehöhe 14,0 m • Baufenster 2 (Westen): Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten, Wandhöhe bis 10,5 m/Gebäudehöhe bis 17,5 m Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Plan mit 0,5 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) fehlt gänzlich. Dies ermöglicht eine weit überdurchschnittliche Ausnutzung des Grundstücks ohne städtebauliche Begrenzung der Kubatur. Die geplanten Neubauten überschreiten die Höhe des Wohnhauses unserer Mandantinnen um bis zu 7,5 Meter (Bauten in Baufenster 2), bei einem Gebäudeabstand von weniger als 10 Metern. Es entsteht eine erdrückende Wirkung, verbunden mit einer massiven Einsichtnahme in private Wohnräume (u.a. Schlafzimmer und Kinderzimmer). Das Schlafzimmer im Obergeschoss ist nach Westen ausgerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich Kinderzimmer im Westen und das Elternschlafzimmer im Osten. Die nachfolgenden, eigens angefertigten 3D Skizzen der städtebaulichen Konzeption (siehe Punkt 6 der Planbegründung) illustrieren diese Thematik eindrücklich- obwohl selbst diese Darstellungen noch eine relativ „verträgliche“ Bebauungsvariante zeigen. Denn: Der Bebauungsplan erlaubt darüberhinausgehend sogar noch voluminösere Baukörper im Norden des Baufensters 2. [Bild/Bildbeschreibung] Anmerkung zu den nachfolgenden Abbildungen 1-3: Das Haus unserer Mandantinnen, ist durch das grüne Dach gekennzeichnet. Die Dächer der Bauvorhaben sind durch die rote Dachfarbe gekennzeichnet. Irreführend sind die als Wohnblöcke dargestellten Bauten in der weiteren Umgebung. [Bild/Bildbeschreibung] Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Vorhaben unzulässig, wenn sie nach Lage, Bauweise oder Nutzung auf dem Grundstück oder in seiner Umgebung unzumutbare Wirkungen hervorrufen. Auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde, Belange der gesunden Wohnverhältnisse und der städtebaulichen Einbindung zu berücksichtigen. Die geplante Dichte, Höhe und Massivität der Neubauten führt zu einem Bruch mit der bisherigen kleinteiligen Siedlungsstruktur. Es fehlt ein städtebaulich	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	vermittelnder Übergang zum Altbestand. Die geplanten Baukörper wirken dominant, erdrückend und unverhältnismäßig. Ein Bebauungsplan, der ohne hinreichende Begründung städtebauliche Strukturen ignoriert und bestehende Gebäude erdrückend überbaut, ist abwägungsfehlerhaft. Die Planbegründung trifft hierzu keine Aussage. Forderung: • Reduzierung der Wand- und Gebäudehöhen in den Baufenstern 1 a, 1 b und 2 • Festlegung eines verbindlichen, größeren Gebäudeabstands durch Rücksprung des Baufensters 2 zur Wahrung nachbarlicher Interessen • Konkretisierung der baulichen Ausnutzung durch Festsetzung von GRZ auf 0,4 und GFZ zur Begrenzung der Kubatur 3. <u>Unzureichende Begrenzung der baulichen Ausnutzung</u> Hinzu kommt, dass mit der vorgesehenen Erhöhung der in allgemeinen Wohngebieten sonst üblichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 eine zusätzliche bauliche Verdichtung erfolgt, die das ortsübliche Maß deutlich überschreitet. Diese zusätzliche Ausnutzung des Grundstücksvolumens trägt wesentlich zur Überformung des Quartiers bei und ist unseren Mandantinnen als Eigentümerinnen bestehender, kleinteiliger Wohnbebauung nicht zumutbar. Die fehlende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit bandartig festgesetzten Baufenstern lässt eine nahezu unkontrollierte bauliche Ausnutzung zu. Die angestrebte Planungsfreiheit zugunsten der Bauherren birgt die Gefahr, einer potenziell weit massiveren Bebauung als in der Begründung des Bebauungsplans planerisch vorgesehen. Die Nicht-Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ermöglicht eine nicht steuerbare Verdichtung. (n Kombination mit großzügigen Baufenstern in Baufenster 2 besteht die Gefahr maximaler Ausnutzung mit massiver Verschattung für angrenzende Grundstücke, insbesondere das unserer Mandanten. Ohne GFZ und mit erhöhter GRZ (0,5 statt ortsüblichen 0,4) wird eine Verdichtung begünstigt, die dem Gebot der städtebaulichen Ordnung nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB entgegensteht. Letzteres gilt insbesondere für das in Schablone 2 ausgewiesene Baufenster. Forderung: Festsetzung einer maximalen GFZ und Reduzierung der GRZ auf 0,4.	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	4. <u>Photovoltaikverschattung als Eigentumseingriff</u> Auf dem Dach des Wohnhauses unserer Mandantinnen sowie deren Schopf befindet sich jeweils eine Photovoltaikanlage. Die Photovoltaikanlage auf dem Wohnhaus wurde 2022 errichtet und 2023 in Betrieb genommen. Die Anlage auf dem Schopf wurde im Jahre 2024 errichtet und in Betrieb genommen. [Bild/Bildbeschreibung] Die nachfolgende aktuelle PV-Ertragskurve vom 10.05.2025 zeigt beispielhaft den vergleichsweisen hohen Ertrag, insbesondere auch am Vor- und Nachmittag. [Bild/Bildbeschreibung] Die geplante Bebauung im Westen (Schablone 4a und 2) und Osten (Schablone 1b) würde eine erhebliche Verschattung erzeugen und die Energiegewinnung beeinträchtigen. Hier liegt ein Eingriff in den durch Art. 14 GG geschützten Eigentumsgebrauch vor, insbesondere in die wirtschaftliche Nutzung des Eigentums. Dies muss im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB angemessen gewürdigt werden. Forderung: Anpassung der Höhe der Baukörper in Schablone 1a, 1b und 2 zur Sicherung der solaren Ertragsfähigkeit. 5. <u>Verkehrsbelastung, Stellplatzsituation</u> Ein zentrales Anliegen unserer Mandantinnen betrifft die zu erwartende erhebliche Verkehrsbelastung der Straße „Weglänge“, die infolge der geplanten Bauvorhaben eintreten wird. Bei der „Weglänge“ handelt es sich um eine äußerst schmale Anliegerstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit. Schon im derzeitigen Zustand ist die Verkehrsführung als kritisch zu bewerten: Zwei Pkw können nur mit Mühe aneinander vorbeifahren, Wendemanöver sind ausschließlich auf privatem Grund der angrenzenden Anlieger möglich. Diese eingeschränkten Verhältnisse werden durch die vorgesehenen Planungen erheblich verschärft. In zweifacher Hinsicht bestehen daher schwerwiegende städtebauliche Bedenken: Die geplante Erschließung der Baukörper in den Baufenstern 1 a, 1 b und 3b – mit insgesamt mindestens 14 neuen Wohneinheiten – soll ausschließlich über die Straße „Weglänge“ erfolgen. Diese ist hierfür nach Lage, Breite und Erschließungsstruktur völlig ungeeignet. Die zusätzliche Verkehrslast ist für die Anwohner unzumutbar. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass sich die Belastung	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	auch auf Fußgänger und Radfahrer – einschließlich spielender Kinder – nachteilig auswirkt. Die Erschließungsfunktion ist damit baurechtlich unzureichend gewährleistet (§ 30 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 123 BauGB). - Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist vorgesehen, dass die Erschließung der Gebäude in Schablone 2 – mit jeweils bis zu 12 Wohneinheiten – über die neue Planstraße A erfolgt. Unterhalb dieser Gebäude soll eine Tiefgarage angelegt werden. Allerdings ist nur festgesetzt, dass 75 % der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage zu schaffen sind. Der verbleibende Anteil von 25 % ist planerisch nicht konkretisiert. Die absehbare Folge ist ein Ausweichen auf öffentliche Flächen. Insbesondere Bewohner und Besucher der Baukörper, die sich im nördlichen Teil des Baufensters der Schablone 2, nahe der Straße 'Weglänge', befinden, werden die „Weglänge“ nutzen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen und das befürchtete Wildparken in der Straße „Weglänge“ ohne Wendemöglichkeit mündet in ein vorhersehbares Verkehrschaos. Die Verbreiterung der Straße „Weglänge“ ist nur mit unverhältnismäßigen Mitteln möglich. Aufgrund der Lage der Kanaldeckel muss davon ausgegangen werden, dass Leitungsrechte unserer Mandantinnen am Straßengrundstück bestehen. Forderungen: - Die Erschließung der Baukörper in Schablone 2 ist durch verbindliche Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans ausschließlich über die Alte Bundesstraße bzw. die neue Planstraße A sicherzustellen. - Die Zufahrten zur Tiefgarage über die Planstraße A ist verbindlich festzusetzen. - Alle notwendigen Stellplätze – auch die verbleibenden 25 % – sind vollständig auf dem Baugrundstück selbst oder entlang der Alten Bundesstraße bzw. Planstraße A auszuweisen. 6. <u>Lärm- und Geruchsimmissionen</u> Durch die Errichtung der geplanten Neubauten, insbesondere der insgesamt 72 zusätzlichen Wohneinheiten im Neubaugebiet, ist mit einer erheblichen Zunahme von Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Neben dem erwarteten verstärkten Fahrverkehr sind insbesondere auch Emissionen aus der alltäglichen Nutzung – wie etwa Müllentsorgung, Lieferverkehr, Spielplatzbetrieb sowie Haustechnik – in erheblichem Umfang zu erwarten. Diese beeinträchtigen die Wohn-	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	und Lebensqualität der angrenzenden Bestandsgrundstücke. Die geplante Tiefgarage, welche lediglich ca. 2 Meter von der Grundstücksgrenze unserer Mandantinnen entfernt liegt, stellt dabei eine besondere Belastungsquelle dar. Von den notwendigen Lüftungsschächten der Tiefgarage sind sowohl Lärm- als auch Geruchsimmissionen durch Abgase zu erwarten, die sich negativ auf das Wohnumfeld auswirken. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass in der Tiefgarage bei maximaler Auslastung bis zu 72 Kraftfahrzeuge abgestellt werden können. Dies bedeutet eine erhebliche Konzentration von Emissionen unmittelbar an der Grenze zum Bestandsgrundstück unserer Mandantinnen. Forderung: Es ist sicherzustellen, dass ein angemessener Schutz vor Lärm- und Geruchsbelastungen gewährleistet wird. Dies erfordert eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten in Schablone 2, um unzumutbare Immissionen und Verkehrsbelastungen für die angrenzenden Bestandsgrundstücke auszuschließen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Schall- und Geruchsminderung an den Lüftungseinrichtungen verbindlich vorzusehen und planerisch festzusetzen.	