Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan „Kreuzstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung mit Umweltbelangen

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs.2 BauGB ***VORABZUG***

Inhaltsverzeichnis

0 Hinweis 3

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3

1.1 Anlass 3

1.2 Zielsetzung 4

2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich 5

3 Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte 5

3.1 Verfahrensart und -Durchführung 5

3.1.1 Voraussetzungen für Verfahren nach §13a BauGB 6

3.1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 6

3.1.3 Störfallbetriebe 6

3.2 Verfahrensübersicht 7

4 Übergeordnete Planung 8

4.1 Regionalplan 8

4.2 Flächennutzungsplan 8

4.3 Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung 9

5 Erschließung und technische Infrastruktur 9

5.1 Verkehrserschließung 9

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes 10

6 Städtebauliche Konzeption 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Wahl der Gebietsart 10
6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ 10
6.4 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 11
6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze 11
6.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 12
6.7 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO 13

7 Umweltbelange 14
7.1 Planerische Vorgaben 15
7.2 Belange des Artenschutzes 16
7.2.1 Rechtliche Vorgaben 16
7.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung 16
7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit 17
7.4 Zusammenfassung 20

8 Bodenordnung 20

9 Städtebauliche Daten 20

0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HQ Extrem	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt
HQ 100	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen alle 100 Jahre eintritt
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
Natura 2000	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union
WG	Wassergesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Anlass

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

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

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

1.2 Zielsetzung

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

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

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

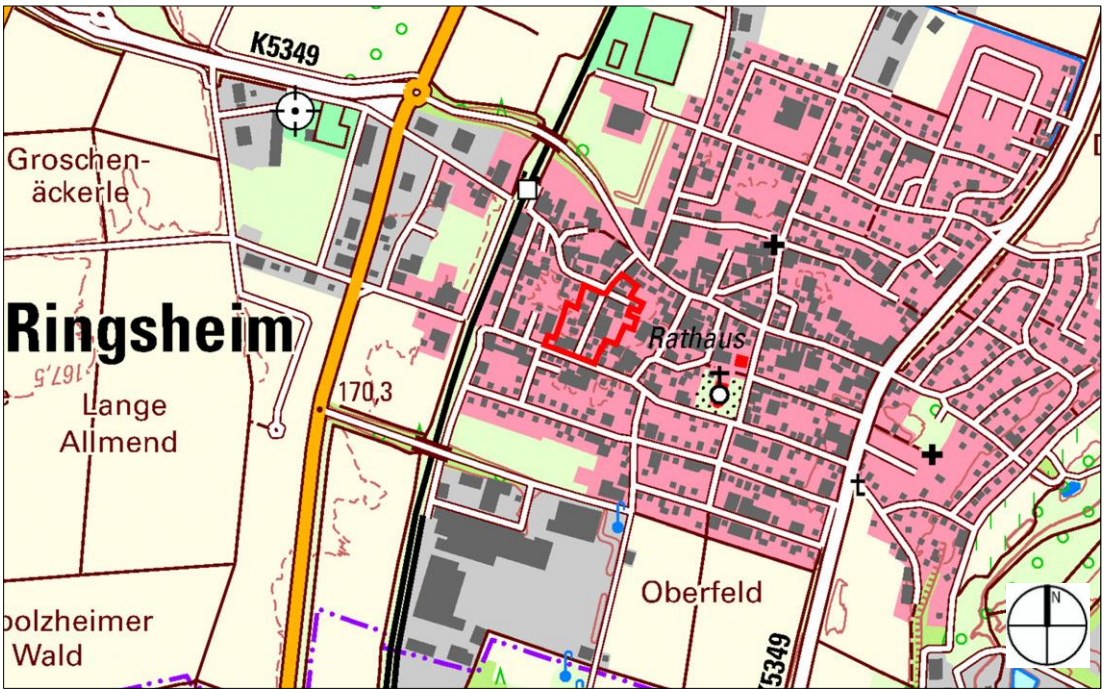
- Steuerung der innerörtlichen Nachverdichtung, um übermäßige Nutzungsdichten auszuschließen und die Funktionsfähigkeit des Grundstücks zu sichern
- Sicherung von vorhandenen und zukünftigen Wohnflächen durch Vorgaben zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs

2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Ringsheim. Es umfasst mit Ausnahme der rückliegenden Hausgärten ausschließlich bereits baulich intensiv genutzte Flächen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,33 ha. Das Plangebiet wird im Süden von der Hausener Straße und im Norden von der Alten Hauptstraße begrenzt.

Kartenausschnitt: Lage des Plangebiets



(Quelle: Open GeoData, Topographische Karte, rot: Geltungsbereich Bebauungsplan, Planungsbüro Fischer, Juni 2026)

3 Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte

3.1 Verfahrensart und -Durchführung

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

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB, auf eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wird verzeichnet.

3.1.1 Voraussetzungen für Verfahren nach §13a BauGB

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde Ringsheim die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen steuern und begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten zu erhalten. Ebenso soll zur Sicherung der Wohnnutzung auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungsarten gesteuert bzw. beschränkt werden.

Des Weiteren soll mit dem B-Plan unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und des ruhenden Verkehrs die innerörtliche Nachverdichtung gesteuert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" ergibt sich eine max. Grundfläche von 5.055 m².
Im Hinblick auf einen engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen wurde eine Kumulation nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ und des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ortsmitte Ost" geprüft. Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld II nur textlich und damit "qualitativ" erfolgt, wurde keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan "Ortsmitte Ost" weist eine Fläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 8.500 m² auf. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 m² wird somit nicht überschritten

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

3.1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3.1.3 Störfallbetriebe

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

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	xx.xx.xxxx
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Veröffentlichung gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	xx.xx.xxxx
Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx gem. § 3 (2) BauGB	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx

4 Übergeordnete Planung

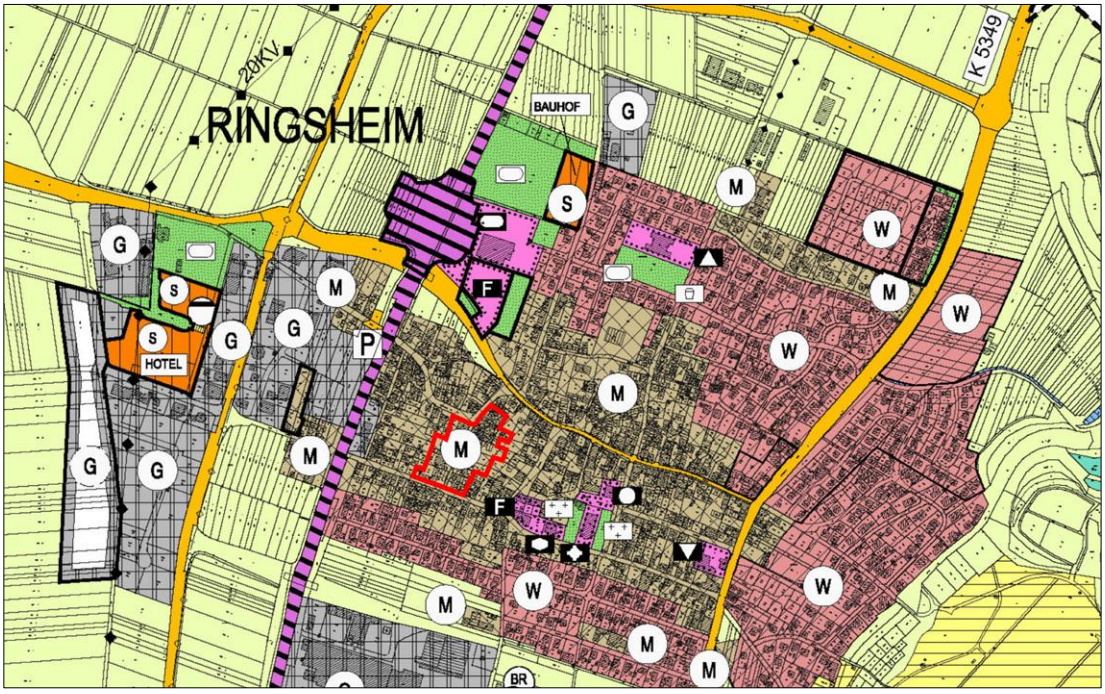
4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Bereich des Plangebiets als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Flächennutzungsplanausschnitt:

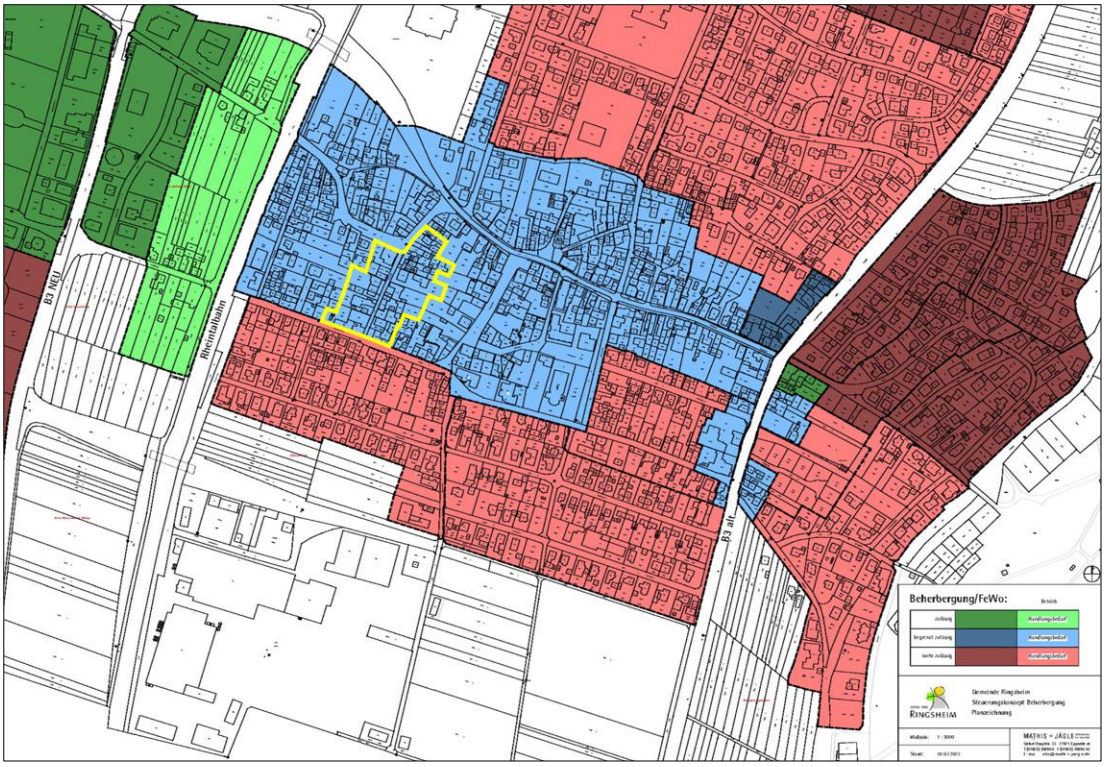


(Quelle. 4. Änd. FNP VVG Ettenheim, rechtswirksam 24.05.2024, rot: Geltungsbereich Bebauungsplan, Planungsbüro Fischer, Juni 2026)

Tatsächlich sind jedoch nur noch untergeordnete gewerbliche Nutzungen mit nichtstörendem Gewerbe in Form von Beherbergungsbetrieben vorhanden, so dass die vorgesehene Nutzungsfestsetzung „WA“ der tatsächlich vorhandenen und auch so von der Gemeinde gewollten Nutzung entspricht.

4.3 Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung

Plan: Steuerungskonzept Beherbergung (Plan muss nach Vorlage noch ausgetauscht werden)



(Quelle: Gemeinde Ringsheim, gelb: Geltungsbereich Bebauungsplan, Planungsbüro Fischer, Juni 2026)

Auf Grundlage des gemeindlichen "Steuerungskonzepts Beherbergung" aus dem Jahr 2022 werden innerhalb des Plangebiets die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen begrenzt. Dies erfolgt durch eine Einteilung der Ortslage in Bereiche, in denen je nach Lage innerhalb des Ortes Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig, begrenzt zulässig oder unzulässig sind.

Das Plangebiet befindet sich in der Kategorie unzulässig.

5 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über Gemeindestraßen (Alte Hauptstraße und Hausener Straße) erschlossen. Die zusätzliche Schaffung weiterer öffentliche Erschließungsflächen ist nicht erforderlich oder beabsichtigt.

Die Kreuzstraße weist eine Straßenbreite von durchschnittlich 4,50 m auf und verfügt über keine begleitenden Gehwege.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

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

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

6.2 Wahl der Gebietsart

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

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, GRZ 0,4) sollen es ermöglichen, der innerörtlichen Lage entsprechende, angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können, gleichzeitig jedoch trotzdem ausreichende Freiräume zwischen den Gebäuden im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf mikroklimatische Auswirkungen (Kaltluftinseln im Sommer) wird eine komplett dichte Bebauung des Plangebiets nicht angestrebt.

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

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

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der Erschließungsstraßen auf zwei in Kombination mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung und dem Wunsch, im Straßenraum das dörfliche Erscheinungsbild von Ringsheim zu bewahren. Aus dem gleichen Grund werden eine maximale Wandhöhe sowie maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

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

Auf zahlreichen Grundstücken sind straßenseitig halboffene Bebauungen in unterschiedlichen Ausprägungen vorhanden. Teilweise stehen die Wohngebäude unmittelbar einseitig an der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenze, teilweise sind seitliche Grenzabstände zwischen 0,5 m und 1,5 m vorhanden. Im hinteren Bereich befinden sich teilweise Ökonomiegebäude als ein- bzw. beidseitige Grenzbebauung. Auf Grund der vorgefundenen, unterschiedlichen Stellung der Gebäude wurde eine abweichende Bauweise festgeschrieben.

Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude straßenseitig seitlich und rückwärtig an die jeweilige Grundstücksgrenze heran gebaut werden, wenn bzw. insoweit nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind. Mit dieser Einschränkung wird klargestellt, dass im Plangebiet trotz der Festsetzung einer fakultativen Grenzbebauung das Abstandsflächenrecht Vorrang gegenüber dem Planungsrecht besitzen soll, von der Möglichkeit des § 5 (1) S. 3 LBO also gerade kein Gebrauch gemacht wird. Das Erfordernis von Abstandsflächen auf dem Grundstück entfällt gemäß dem heute einschlägigen Landesrecht dann, wenn es nach § 6 LBO im Einzelfall keiner Abstandsflächen bedarf (z.B. u.U. bei Änderungen / Nutzungsänderungen bestehender grenzständiger Gebäude), wenn die Abstandsfläche infolge einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück liegen darf oder wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird (§ 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO). Die öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird, kann nach der Rechtsprechung zu § 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO entweder durch eine Anbaubaulast oder durch eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung mit einem dauerhaften Hauptgebäude erreicht werden. Werden die Gebäude nicht grenzständig errichtet bzw. dürfen sie nicht grenzständig errichtet werden, so sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 (3) S. 2 BauNVO zugelassen werden.

Zusätzlich wird dies in den textlichen Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass jedenfalls Dachüberstände von bis zu 60 cm sowie Vorbauten mit einer Breite von max. 5 m, die nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze vortreten, zugelassen werden können.

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

Mit den Regelungen zu Nebenanlagen, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein Mindestmaß an Freiräumen zwischen der Bebauung sicherzustellen, da diese, wie bereits ausgeführt, für das Mikroklima als bedeutsame Kaltluftinseln im Sommer wichtig sind. Zugleich wird damit ein Ausgleich für die etwas höhere Verdichtung auf den überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind in der Planzeichnung zwischen Straße und Baugrenzen Flächen für offene Stellplätze in einem kleinen Bereich ausgewiesen.

6.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde Ringsheim verfolgt das Ziel, im Plangebiet das Dauerwohnen und zu stärken und wo möglich durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig besteht jedoch die Notwendigkeit, aufgrund des bereits teilweise dicht bebauten Plangebiets einen Ausgleich zwischen einer möglichen Nachverdichtung einerseits und den damit einhergehenden zusätzlichen Belastungen andererseits – auch einer stärkeren Frequentierung der vorhandenen Erschließungsstraßen – zu schaffen. Insbesondere kann seit einer Novelle der Landesbauordnung in einem bestehenden Gebäude, bei dem die Baugenehmi-

gung oder Kenntnisgabe mindestens 5 Jahre zurückliegt, die Zahl der Wohnungen erhöht werden, ohne dass für zusätzlich entstehende Wohnungen zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen (§ 37 (3) Satz 2 LBO).

Dem Ziel einer Begrenzung der Nutzungsdichte im Baugebiet dient die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), die zunächst einmal als Verhältniszahl zwischen der Größe des Baugrundstücks und der Anzahl der auf dem Baugrundstück zulässigen Wohnungen festgelegt wird. Darüber hinaus soll die Zahl der Wohnungen auch durch eine absolute Zahl je Wohngebäude (max. 5 Wohnungen pro Gebäude) begrenzt werden. Mit dieser absoluten Begrenzung je Wohngebäude wird eine Nachverdichtung mit kleineren Wohnungen zwar noch ermöglicht, jedoch der Größe nach begrenzt, um eine der dörflichen Umgebung entsprechende Gebäudetypologie zu gewährleisten und um die Entstehung sozialer Probleme bzw. Brennpunkte bereits frühzeitig vorzubeugen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

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

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

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt differenziert:

Bei „normalen“ Dauerwohnungen wird eine Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnfläche der Wohnung festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass die nachzuweisenden Stellplätze in einem realistischen Verhältnis zur Bewohnerzahl der jeweiligen Wohnungen stehen und nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus z.B. teure Tiefgaragenstellplätze errichtet werden müssen. Für kleinere Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche, die im Regelfall lediglich von einer Person bewohnt werden, die dann üblicherweise auch nur ein Fahrzeug besitzt, müssen dementsprechend jeweils nur ein Stellplatz nachgewiesen werden, mit größer werdender Wohnfläche und damit einhergehend einer größeren Bewohnerzahl steigt auch die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze. Eine über die Regelzahl von einem Stellplatz je Wohnung hinausgehende Stellplatzzahl bei großen Wohnungen ist aufgrund der Lage von Ringsheim im ländlichen Raum und der insbesondere in den Tagesrandlagen und am Wochenende immer noch lückenhaften Versorgung des öffentlichen Nahverkehrs erforderlich, im Durchschnitt verfügt eine vierköpfige Familie über zwei motorisierte Fahrzeuge. Bei Altenwohnungen, „betreutem Wohnen“ sowie ähnlichen Einrichtungen ist erfah-

rungsgemäß davon auszugehen, dass ein Teil der Bewohner keine Kraftfahrzeuge mehr besitzt oder lenkt, dementsprechend kann hier eine verringerte Stellplatzzahl in Anrechnung gebracht werden.

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

7 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Kreuzstraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

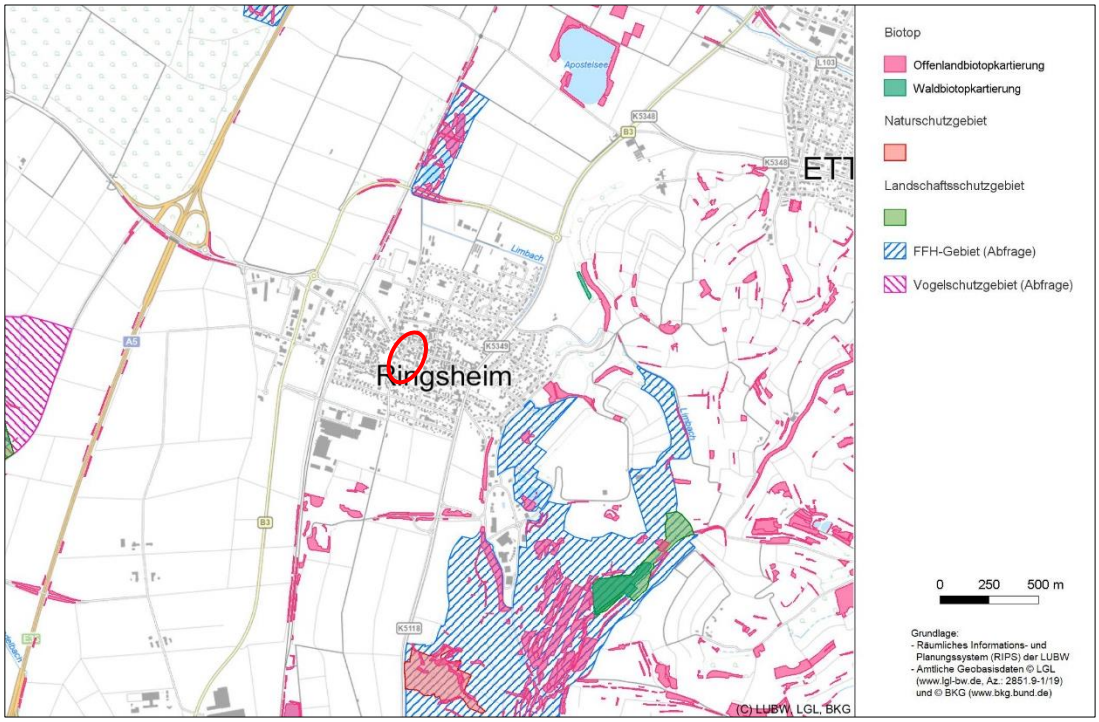
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, das keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage August 2025)

Tabelle:

Legende: ● *= direkt betroffen* ○ *= angrenzend* ***/*** *= nicht betroffen*

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg** / Nr.: **7713341** ca. 720 m südöstlich	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope (incl. FFH-Mähwiesen) gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: **Feldgehölz S Ringsheim**/ Nr.: **177123171324**, ca. 670 m südöstlich Name: **Flachland-Mähwiese S Limbach**/ Nr.: **377123170056**,ca. 830 m östlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/

Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 des BNatSchG	/
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 des BNatSchG	/
Streuobstbestand gemäß § 33a des NatSchG	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. VRSO, ca. 590 m nordwestlich und 720 m südöstlich	/
Grünzäsur, lt. VRSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. VRSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. VRSO	/
Digitale Flurbilanz Baden-Württemberg 2022/ lt. LEL Vorrangflur, Vorbehaltsflur I, Vorbehaltsflur II, Grenzflur, Untergrenzflur, **Siedlungsfläche**	●
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

7.2 Belange des Artenschutzes

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Der Bebauungsplan "Kreuzstraße" hat insbesondere zum Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu steuern und zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern.

Da bei allen Bauvorhaben, Neubauten aber auch bei An- und Umbauten, der § 44 BNatSchG zu berücksichtigen ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" auf die Ausarbeitung eines Artenschutzgutachtens verzichtet und nachfolgende Festsetzung aufgenommen:

Zukünftige Bauvorhaben

Bei zukünftigen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Hierzu ist rechtzeitig im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Abschätzung besonders für artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchzuführen. Je nach Ergebnis dieser artenschutzrechtlich relevanten Abschätzung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gegebenenfalls mit Kartierungen und Überprüfungen von Vorkommen erforderlich.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbild:

(Quelle: geodata Luftbild 2025, gelb: Geltungsbereich Geltungsbereich Bebauungsplan, Planungsbüro Fischer, Juni 2026)

Der Bebauungsplan "Kreuzstraße" hat insbesondere zum Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu steuern und zu begrenzen. Baugrenzen werden in Anlehnung an den Bestand neugefasst und beziehen zusätzlich die derzeit als Gärten genutzten rückwärtigen Bereiche mit ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend der derzeitigen baulichen Nutzung festgelegt. Durch eine Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich können sich zusätzliche Bebauung und Versiegelungen gegenüber dem Bestand ergeben. Die war bisher nach §34 BauGB bereits möglich.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[ ] ja	[x] nein*1
	Siedlungsstruktur	[ ] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[ ] ja	[x] nein*3
	Zerschneidung	[ ] ja	[x] nein*4

***1** Im rechtsverbindlichen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist das Planungsgebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

***2** Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen.

***3** Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung kann geringfügige zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand stattfinden.

***4** Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche bereits bebaute Fläche handelt.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
Wertstufe lt. Flurbilanz 2022 – Ortenaukreis: **Siedlungsfläche**			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[ ] ja	[x] nein***5**
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[ ] ja	[x] nein***5**
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[ ] ja	[x] nein***5**
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[ ] ja	[x] nein
***5** Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung kann geringfügige zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand stattfinden. Dies wirkt sich unerheblich auf die Bodenfunktionen aus. Ein Ausgleich ist für die zusätzliche Versiegelung nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.			
Grundwasser			
	Neubildung	[ ] ja	[x] nein***6**
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[ ] ja	[x] nein***6**
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein***6**
***6** Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung kann geringfügige zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand stattfinden. Dies wirkt sich unerheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[ ] ja	[x] nein***7**
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[ ] ja	[x] nein***8**
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein***7**
***7** Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Oberflächengewässer. ***8** Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	[x] ja***9**	[ ] nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	[x] ja***9**	[ ] nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[x] ja***9**	[ ] nein
***9** Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung kann geringfügige zusätzliche Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand stattfinden. Dies wirkt sich unerheblich auf das Klima aus.			
Arten und Biotope			
	Biotoptypen (Bestand): - Gebäude - befestigte Hofflächen - Gärten unterschiedlicher Gestaltung	[x] ja***10**	[ ] nein
	Natura 2000-Gebiete: - nicht in räumlicher Nähe	[ ] ja	[x] nein***11**
	Artenschutz: - derzeit keine Hinweise	[ ] ja	[x] nein***12**

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
***10** Durch eine zusätzliche Bebauung, die durch den Bebauungsplanermöglicht wird, können Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit beansprucht werden. Ein Ausgleich ist für die zusätzliche Versiegelung nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. ***11** Keine Betroffenheit ***12** Auf die Ausarbeitung eines Artenschutzgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" wurde verzichtet, da derzeit keine Bauvorhaben bekannt sind. Bei allen Einzelbauvorhaben/-genehmigungen ist jedoch der § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	[ ] ja	[x] nein***13**
	Vielfalt und Naturnähe	[ ] ja	[x] nein***13**
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[ ] ja	[x] nein***13**
***13** Die Vorgaben des Bebauungsplans wirken sich nicht auf das Ortsbild aus, da nur im rückwärtigen Bereich der bereits bebauten Straßen eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang ermöglicht wird.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[ ] ja	[x] nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
	Sind Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbaufläche durch den Bebauungsplan (Ortsdurchfahrt, Bahn) zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche - Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein

Durch den Bebauungsplan "Kreuzstraße" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Kreuzstraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Auf die Ausarbeitung eines Artenschutzgutachtens im Rahmen des Bebauungsplans "Kreuzstraße" wurde verzichtet, da aktuell keine Bauvorhaben bekannt sind. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben/-genehmigungen ist jedoch der § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Bodenordnung

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

9 Städtebauliche Daten

Baugrundstücksflächen	12.637 m²
Verkehrsflächen	615 m²
Fläche Geltungsbereich	**13.252 m²**

Freiburg, den 18.06.2026 LIF/FEU-hoe

Ringsheim, den .....

150Beg02_Kreuzstraße.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

....

Planer

Weber, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 22.12.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Ringsheim, ...

.....

Weber, Bürgermeister