

Gemeinde Ringsheim, Bebauungsplan „Barbara-Quartier“

Gemeinsame Begründung der planungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage	3
3	Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte	4
3.1	Verfahrensart und -Durchführung	4
3.2	Verfahrensübersicht	6
4	Übergeordnete Planung	7
4.1	Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung	8
5	Erschließung und technische Infrastruktur	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Verkehrerschließung	8
5.3	Versorgung des Gebiets, Löschwasserversorgung	9
5.4	Entwässerung / häusliches Abwasser sowie Regenwasser	9
6	Städtebauliche Konzeption	10
6.1	Allgemein	10
6.2	Art der baulichen Nutzung	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung – GRZ	11
6.4	Maß der baulichen Nutzung – GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	11
6.5	Bauweise und Hausform	11
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze / Carports	12
6.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
6.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	13
6.9	Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO	13
7	Umweltbelange.....	14
8	Bodenordnung	14
9	Städtebauliche Daten	17

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ringsheim liegt an der Grenze zwischen südlicher Ortenau und nördlichem Breisgau. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Lage zwischen den Ballungsräumen Basel, Straßburg und Karlsruhe hat sich die Zahl der Gewerbebetriebe und somit auch der Arbeitsplätze in Ringsheim im Lauf der letzten Jahre stetig erhöht. Um der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden, hat die Gemeinde Ringsheim im Jahr 2021 das Gewerbegebiet „Leimenfeld 3.0“ mit über 4 ha Gewerbefläche erschlossen. Nachdem nun diese Flächen vollständig genutzt werden, hat die Gemeinde beschlossen, im Rahmen des Gewerbegebiets „Leimenfeld 3.0A5“ nochmals 3 ha neue Gewerbefläche auszuweisen. Diese werden voraussichtlich ab Anfang 2026 bebaubar sein werden. Neben neuen Arbeitsplätzen in den Bereichen produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistung entstanden auch bedingt durch die im Nachbarort Rust gelegenen Freizeitparks „Europa-Park“ und „Rulantica“ im Bereich Tourismus viele neue Arbeitsplätze.

Zahlreiche Beschäftigte möchten 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. Während die Kreisgrenze zwischen dem Landkreis Emmendingen und dem Ortenaukreis früher auch das Ende des Verkehrsverbunds Freiburg darstellte, hat Ringsheim seit Einführung des „Deutschland-Tickets“ auch für Pendler nach Freiburg und darüber hinaus als Wohnstandort stark an Attraktivität gewonnen. Dadurch, dass der an der Rheintalbahn gelegene Bahnhof auch der Anbindung des Europaparks dient, halten neben allen Zügen des Regionalverkehrs sogar Züge des Fernverkehrs wie der TGV in Ringsheim.

Der Gemeinde Ringsheim ist es gelungen, durch die Aktivierung von minder genutzten Bauflächen innerhalb der vorhandenen Ortslage neue Bauflächen für Wohnraum zu schaffen. So konnte nach der Verlagerung des gemeindeeigenen Bauhofs an den Ortsrand im Grasweg an dessen Stelle ein Gebäude mit 10 neuen Wohnungen errichtet werden, die im Frühjahr 2025 fertiggestellt wurden. Auch im Bereich einer ehemaligen Baustoffhandlung im Ortszentrum zwischen Ziegel- und Engelstraße sind 32 neue Wohnungen entstanden, die im März 2026 bezogen wurden.

Aufgrund der historischen Entwicklung von Ringsheim als dörfliche Gemeinde ist die Gebäudestruktur im Bereich Wohnen im Wesentlichen von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Insbesondere bedingt durch den demographischen Wandel besteht ein hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Ab dem Jahr 2020 entstanden im Zuge der Entwicklung des gemeindeeigenen Wohnbaugebiets „Europa-Feld I“ am nördlichen Ortsrand erstmals in Ringsheim Flächen für moderne und barrierefreie Geschosswohnungsbauten. Sämtliche Bauflächen für Geschosswohnungsbau im Bereich „Europa-Feld I“ wurden mittlerweile veräußert und bebaut; für Doppel- und Einfamilienhäuser sind nur noch einige wenige Grundstücke verfügbar. Im Zuge einer vorausschauenden Planung strebt die Gemeinde Ringsheim unter dem Eindruck des nach wie vor großen Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau nunmehr die Entwicklung des Gebiets „Barbara-Quartier“ am südwestlichen Ortsrand an.

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

- Schaffung von Bauflächen für dringend benötigten Wohnraum
- bessere Ausnutzung bereits vorhandener kommunaler Infrastruktur, insbesondere Erschließungsanlagen (Bereich Straße „Weglänge“)

- Erfüllung der übergeordneten Vorgaben des flächensparenden Bauens
- Sicherung von zukünftigen Wohnflächen für das Dauerwohnen durch Ausschluss von Beherbergungsnutzung
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 16.850 m² große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Ringsheim. Es wird im Westen von der „Alten Bundesstraße“ (K5349) und im Norden von der Straße „Weglänge“ begrenzt.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich teilweise um bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Auf der Südseite der Straße „Weglänge“ sind bereits baurechtlich genehmigte Gebäude vorhanden, die durch ihre Prägung auch die Nachbargrundstücke in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Im Übrigen ist das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen, obwohl es aufgrund der auf drei Seiten umschließenden Bebauung noch als Teil des Siedlungszusammenhangs erscheint.



Lage des Plangebiets im Ort,
Umgrenzung Plangebiet mit roter Linie

3 Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte

3.1 Verfahrensart und -Durchführung

Für das Plangebiet war vom Gemeinderat im Jahr 2022 ein Aufstellungsbeschluss für den deckungsgleichen Bebauungsplan „Weglänge Süd“ gefasst worden. Die Verfahrensdurchführung sollte analog zum Baugebiet „Europafeld I“ im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023, wonach das Verfahren nach § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist, konnte das Verfahren auf dieser Rechtsgrundlage jedoch nicht mehr weitergeführt werden.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhalts und einvernehmlichen Gesprächen mit dem Landratsamt Ortenaukreis sowie dem Regierungspräsidium Freiburg ist die Gemeinde zum Ergebnis gekommen, dass auch eine Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB für das Plangebiet möglich ist. Um deutlich zu machen, dass ein gänzlich neues Plan-Aufstellungsverfahren begonnen wird, hat sich die Gemeinde entschieden, dem Plangebiet und auch dem Bebauungsplan den neuen Namen „Barbara-Quartier“ zu geben.

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

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB, es wurde jedoch zusätzlich eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

3.1.1 Voraussetzungen für Verfahren nach § 13a BauGB

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist es, dass es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dafür ist nicht entscheidend, ob die überplanten Flächen dem Innen- oder dem Außenbereich zuzuordnen sind. Vielmehr können innerhalb des Siedlungsbereichs auch solche Flächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, im beschleunigten Verfahren überplant werden. Der Siedlungsbereich wird durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt. Maßgeblich ist, ob die Fläche zur Ortslage zählt, die wiederum abzugrenzen ist von der freien Landschaft. Jedenfalls anwendbar ist § 13a BauGB auf Flächen innerhalb der Ortslage, die auf allen Seiten von Bebauung umgeben sind und nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung des siedlungsstrukturell Gegebenen noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind. Aber auch ohne allseits umschließende Bebauung kommt eine Anwendung des § 13a BauGB in Betracht. Letztlich ist eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten, um festzustellen, ob sich eine Freifläche zur Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Das Plangebiet des „Barbara-Quartier“ grenzt im Westen, Norden und Osten an vorhandene Bebauung an bzw. schließt die bereits bebauten Flächen südlich der vorhandenen Straße Weglänge ein. Durch die Gebäude, die schon seit langem

südlich bzw. westlich der Weglänge errichtet sind, reicht die vorhandene Ortslage über diese Straße hinaus. Bei wertender Betrachtung wird der südliche Ortsrand von Ringsheim an dieser Stelle nicht durch die Alte Bundesstraße und die Weglänge gebildet bzw. reicht die freie Landschaft nicht bis an die Weglänge heran. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass westlich der Alten Bundesstraße die vorhandene Bebauung (südlich der Gartenstraße) eine sehr klare Ortsrandkante bildet, die sich östlich der alten Bundesstraße nicht in gleicher Deutlichkeit fortsetzt. Siedlungsstrukturell folgt deshalb die Grenze der Ortslage nicht etwa der Alten Bundesstraße, der Weglänge und der rückwärtigen Gebäudekante der Bebauung südlich/westlich der Weglänge. Vielmehr ergibt sich die Grenze zur freien Landschaft aus der Verlängerung der westlich der Alten Bundesstraße erkennbaren Ortsrandkante nach Osten hin bis zum Gebäude Weglänge 18. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan noch als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.

Die im Plangebiet vorgesehene zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 4.675 m² (GRZ 0,5 bei einer Baulandfläche von ca. 9.350 m²). Der Bebauungsplan „Barbara-Quartier“ steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird somit nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan „Barbara-Quartier“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten, da weder in der Gemeinde Ringsheim noch in den benachbarten Gemeinden entsprechende Anlagen oder Betriebe vorhanden sind.

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

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	12.11.2024
Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie Beschluss der Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	08.04.2025
Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	22.04.2025 bis 23.05.2025
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2025 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	22.04.2025 bis 23.05.2025
Behandlung der im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	xx.xx.xxxx
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx gem. § 3 (2) BauGB	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. xx/xxxx	xx.xx.xxxx

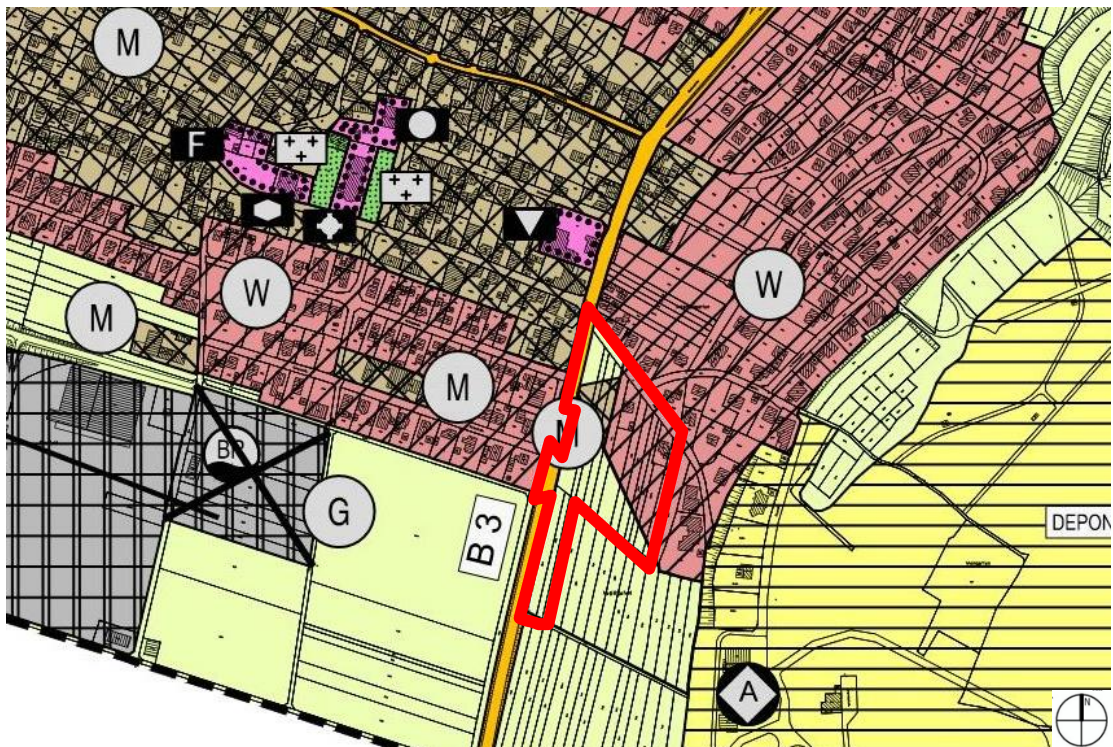
4 Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Ringsheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg – Emmendingen – Herbolzheim – Ettenheim – Offenburg gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan. Die Gemeinde Ringsheim 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 (Kategorie C) ausgewiesen. Ferner besitzt die Gemeinde Ringsheim entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus („Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim“). Das Plangebiet tangiert weder regionale Grünzüge noch Wasserschutzgebiete.

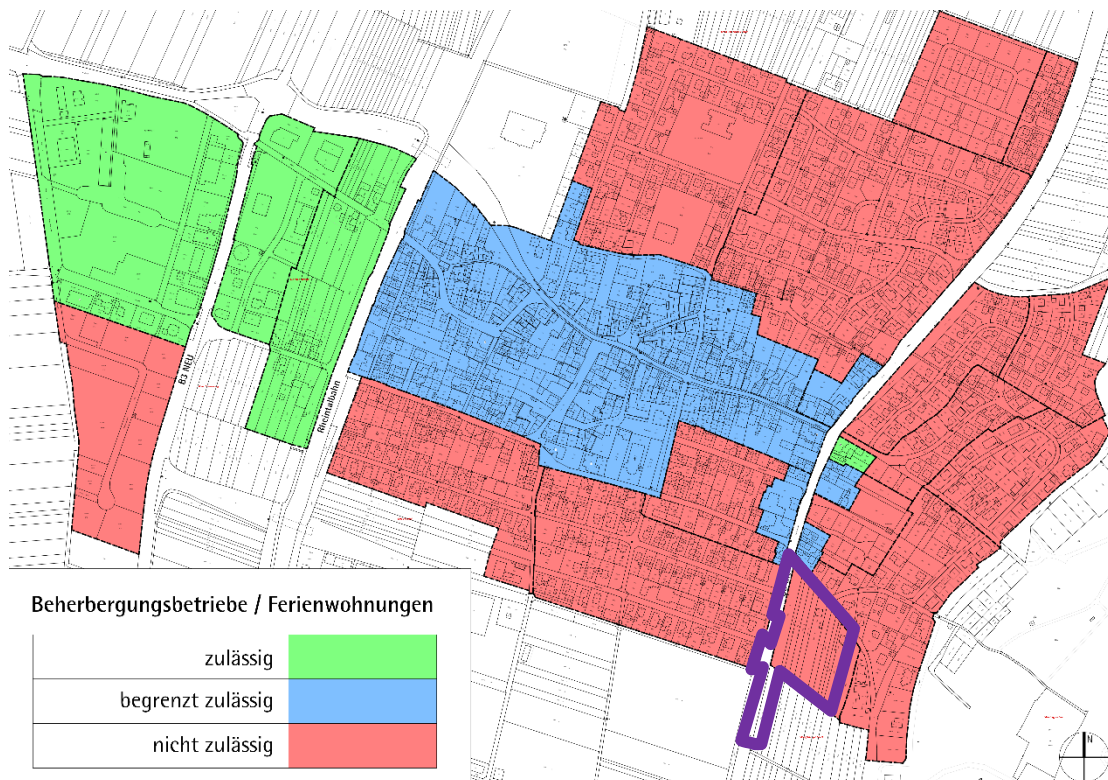
4.2 Flächennutzungsplan

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) sowie Flächen für die Landwirtschaft vor. Der Bereich der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche (M) liegt östlich der alten Bundesstraße, besitzt jedoch tatsächlich keine gewerbliche Prägung. Neue gewerbliche Flächen sollen entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde nur noch westlich der Rheintalbahn entstehen, daher besteht für die gemischte Baufläche im Plangebiet auch kein Bedarf mehr. Die im Bebauungsplan „Barbara-Quartier“ vorgesehene Nutzungsfestsetzung „WA“ entspricht vielmehr der Zielsetzung der Gemeinde, im Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen zu entwickeln. Es wird daher von der Regelung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht zwingend anzuwenden ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Gleiches gilt für den Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘,

4.3 Umgrenzung Plangebiet mit roter Linie Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung



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

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

5 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Allgemein

Gleichzeitig mit dem Büro Mathis + Jägle Architekten, Kippenheim für den Bereich Stadtplanung und Bebauungsplan wurde das Büro Keller planen + bauen, Riegel mit der Infrastrukturplanung (Straßenplanung, Planung Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) beauftragt. Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Abstimmung mit der Tiefbauplanung, sodass sichergestellt ist, dass die im Bebauungsplan dargestellten Einrichtungen auch später technisch umsetzbar sind.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine vorhandene Gemeindestraße (Weglänge) sowie mittels einer neuen Anbindung an die „Alte Bundesstraße“ (K5349) für den motorisierten Verkehr erschlossen. Die neue Anbindung an die Kreisstraße wurde bereits im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. 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. Am Ende der neu entstehenden „Planstraße A“ ist eine Wendemöglichkeit für kleine LKWs / Müllfahrzeuge

geplant. In die „Planstraße B“ können Müllfahrzeuge nicht einfahren, für die Müllbehälter der dort befindlichen Gebäude wurde am Rande der Wendefläche ein Aufstellbereich für die Müllbehälter am Abfuhrtag eingeplant.

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“ festgesetzt.

Sowohl die Planstraße A wie auch die Planstraße B werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereich“ ausgewiesen. Dadurch müssen Fahrzeuge Schrittgeschwindigkeit fahren. Dies dient der Sicherung der Wohnqualität in diesem Bereich.

5.3 Versorgung des Gebiets, Löschwasserversorgung

Die Grundstücke entlang der Straße „Weglänge“ werden über die im öffentlichen Straßenraum bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die übrigen, neu entstehenden Baugrundstücke werden über neu zu erstellende Infrastruktur in den ebenfalls neu entstehenden „Planstraßen A und B“ bzw. den Fuß- und Radweg (Grundstücke entlang der „Alten B3“) erschlossen. Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist darüber hinaus ein Ringschluss von der „Planstraße B“ zur Straße „Weglänge“ vorgesehen, zur Sicherung der Leitungstrasse dient ein entsprechendes Leitungsrecht, das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt ist. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird durch Unter- und Überflurhydranten sichergestellt. Die Anordnung der Hydranten in den neuen „Planstraßen A und B“ erfolgt in Abstimmung mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Ringsheim.

5.4 Entwässerung / häusliches Abwasser sowie Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebiets wird mit Ausnahme der an der vorhandenen Straße gelegenen Baugrundstücke Weglänge Nr. 6, 8 und 10 grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser in Fortführung des vorhandenen kommunalen Leitungsnetzes am Ende der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbands Südliche Ortenau zugeführt. Anfallendes Regenwasser wird der im südwestlichen Bereich des Plangebiets geplanten Retentions- und Versickerungsmulde zugeführt. Aufgrund der geplanten überwiegend kleinen Grundstückszerschnitte und der damit verbundenen Schwierigkeit, Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern zu können oder Retentionszisternen einzubauen, wurde einer großen zentralen Retentionsmulde der Vorzug gegeben.

Weitere Informationen können dem Dokument „Entwässerungskonzept“ des Ingenieurbüros Keller planen + bauen, Riegel entnommen werden. Es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Allgemein

Der Ringsheimer Gemeinderat ist nach eingehenden Beratungen der Auffassung, dass sich der Zielkonflikt zwischen dem großen Bedarf an Wohnraum und der gleichzeitig immer weniger zur Verfügung stehenden Fläche auch im ländlichen Raum nur durch eine stärkere Verdichtung lösen lässt. Dabei galt es, für das Plangebiet ein gutes Konzept zu finden, dass die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohngebäudeformen von Einzelhäusern über Doppel- und eventuell Reihenhäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau abbildet. Folgerichtig wurde für das Plangebiet ein abgestuftes Konzept entwickelt, das sich wie folgt darstellt:

- Entlang der „Alten Bundesstraße“ (K5349) am westlichen Rand des Plangebiets werden Flächen für Geschosswohnungsbau entstehen. Dabei wird ein kleineres Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen den städtebaulichen Auftakt von Süden her bilden. Nördlich der „Planstraße A“ ist eine stärkere Verdichtung mit Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig, wobei hier die baurechtlich erforderlichen Stellplätze dann zwingend in Tiefgaragen/Parkdecks nachzuweisen sind. Die Erschließung dieser Tiefgarage(n) erfolgt ausschließlich über die „Planstraße A“, wodurch vermieden wird, dass eine größere Anzahl von Fahrzeugen weiter in das Plangebiet hineinfährt. Schließlich wird an der Straße „Weglänge“ nochmals ein kleineres Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen den Übergang zur vorhandenen Bebauung bilden.
- Südlich der „Planstraße A“ sind Flächen für Einzel-, Doppelhäuser bzw. Hausgruppen vorgesehen, am östlichen Rand dann Grundstücke für Einzelhäuser. Entlang der „Planstraße B“ sind auf Grund der zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitte nur noch Einzelhäuser zulässig.
- Neben dem bereits erwähnten Mehrfamilienhausgrundstück an der Ecke „Alten Bundesstraße“ / „Weglänge“ wird der Bebauungsplan entlang der Straße „Weglänge“ im mittleren Bereich Einzel- oder Doppelhäuser wie auch ein kleineres Mehrfamilienhaus ermöglichen. Der südliche Bereich des Grundstücks Weglänge 6 wird auf Wunsch der Eigentümer als private Grünfläche ausgewiesen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde soll der Schwerpunkt für das Plangebiet eindeutig beim Dauerwohnen liegen. Allenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden hierbei in gewissen Umfang als sinnvolle Ergänzung gesehen. Für andere Nutzungen, die gemäß Festsetzung im Plangebiet nicht zulässig sein werden, gibt es nach Auffassung der Gemeinde innerhalb der Gemarkung von Ringsheim geeignetere Flächen. Somit möchte die Gemeinde ganz bewusst Nutzungskonflikte zwischen der Nutzung Dauerwohnen und zum Beispiel Gastronomiebetrieben, Handwerksbetrieben oder Tankstellen vermeiden. Neben möglichen Lärmemissionen wären auch zum Beispiel von Gartenbaubetrieben möglicherweise ausgehende Spritzdrift innerhalb eines Wohngebiets nicht gewünscht.

Auf Grundlage des ‚Steuerungskonzepts Beherbergung der Gemeinde Ringsheim‘ (siehe Ziff. 4.3) werden im Plangebiet Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. 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, Konflikte zwischen Dauerwohnen

und touristischer Nutzung zu verhindern. Solche Konflikte entstehen z.B. leicht durch die zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung an- und abreisender Urlaubsgäste.

6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen es ermöglichen, angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können, gleichzeitig jedoch trotzdem ausreichende Freiräume zwischen den Gebäuden in Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. In Anbetracht des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnraum, stetig zurückgehender Flächenreserven für Wohnbauflächen und der übergeordneten Forderung nach flächensparendem Bauen hat sich die Gemeinde Ringsheim entschieden, die in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für allgemeine Wohngebiete bewusst zu überschreiten und ein Maß von bis zu 0,5 zuzulassen. Dies erscheint in Hinblick auf die Größe des Plangebiets an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

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

Im Plangebiet wird keine Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Festsetzung von GRZ, Zahl der Vollgeschosse sowie Wand- und maximale Gebäudehöhe bilden bereits einen engmaschigen Rahmen, der keiner weiteren Ergänzung bedarf.

Wie bereits unter Ziffer 6.1 (städtebauliche Konzeption) erläutert, strebt die Gemeinde innerhalb des Plangebiets eine Zonierung zwischen verschiedenen großen Geschosswohnungsbauten sowie Einzel- und Doppelhäusern an. Folgerichtig sind bis auf die Nutzungszone Nummer 2 grundsätzlich überall maximal 2 Vollgeschosse zulässig. In Hinblick auf die bereits erwähnte Zielsetzung der Nachverdichtung und des flächensparenden Bauens sind die 2 Vollgeschosse auch zwingend einzuhalten. Die Errichtung von lediglich eingeschossigen Bungalows wird von der Gemeinde nicht mehr gewünscht. Auch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen vollzieht die gewünschte Zonierung entlang der Alten Bundesstraße (Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser) sowie im weiteren Bereich Richtung Osten (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen) nach. Für die Nutzungsschablone 2 wird wie bereits erwähnt eine stärker verdichtete Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen und Tiefgarage angestrebt. In Hinblick auf die Ausdehnung des Baugrundstücks und der Tiefgarage wurde hier ein fixer Höhenbezugspunkt festgesetzt. Da die westlich der Alten Bundesstraße gelegene Bebauung in Form von typischen Siedlungshäusern der Fünfzigerjahre keine wahrnehmbare stadträumliche Kante entlang der Alten Bundesstraße bildet, möchte die Gemeinde auf der östlichen Seite der Alten Bundesstraße im Gegensatz dazu insbesondere mit der Bebauung innerhalb der Nutzungsschablone Nr. 2 durchaus eine städtebauliche Akzentuierung erreichen.

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen waren, welche eine zu dichte und zu hohe Bebauung kritisierten, wurde die mögliche Bebauung im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 2 um ein Vollgeschoss reduziert und es wurden in allen Nutzungsschablonen die maximalen Gebäudehöhen reduziert.

6.5 Bauweisen und Hausformen

Die Festsetzung von Bauweisen und Hausformen spiegelt das städtebauliche Konzept für das Plangebiet wider: Grundsätzlich wird für die Hauptgebäude – unabhängig vom Maßstab – eine Einzelhausform mit seitlichem Grenzabstand angestrebt. Dementsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Östlich der Nutzungsschablonen Nr. 1a und 2 sind jeweils differenziert nach der Lage der Grundstücke Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen als Hausformen zulässig. Insbesondere bei der Nutzungsschablone Nr. 3a soll der Bebauungsplan noch eine gewisse Flexibilität bei der Hausformen ermöglichen. Spätestens zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung des

Tiefbaus muss in Hinblick auf die Ver- und Entsorgungsanschlüsse natürlich eine Entscheidung hinsichtlich der endgültigen Bebauung getroffen werden.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze / Carports

Grundsätzlich wird mit der Ausweisung von bandartigen Baufenstern das Ziel verfolgt, den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum innerhalb ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Die teilweise recht geringen Abstände der Baugrenzen zur öffentlichen Erschließung spiegeln den Ansatz des verdichteten Bauens auf kleinen Grundstücken wider. Unabhängig von den Baugrenzen sind jedoch die Regelungen zu den Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten. Bei den Nutzungsschablonen Nr. 1a und 2 wird nach Westen zur „Alten Bundesstraße“ hin eine Baulinie für Hauptgebäude festgesetzt. Dies spiegelt den Planungswillen der Gemeinde wider, entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine wahrnehmbare stadträumlichen Kante auszubilden. Dies soll in erster Linie durch die Wohngebäude erfolgen; für unterirdische Teile der baulichen Anlagen gilt die Baulinie lediglich als Baugrenze, so dass auch hinter dieser zurückgeblieben werden kann. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von der Baulinie bzw. ein geringfügiges Vortreten gegenüber der Baugrenze kann im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden..

Da die Baugrundstücke klein geschnitten und die Baufenster sehr großzügig bemessen sind, werden – mit Ausnahme des Bereichs der Nutzungsschablone Nr. 2 – Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Bei der Nutzungsschablone Nr. 2 wurde zur Steuerung der Lage der Tiefgaragenzufahrt eine eigene Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten festgesetzt. Da diese Fläche ausschließlich an die Planstraße A anstößt, ist eine Zufahrt zur Tiefgarage für alle 3 Baukörper des Teilbereichs 2 nur von dort aus möglich. Auf der Ostseite der Baukörper ist die Fläche für die Tiefgarage etwas größer als die überbaubare Fläche, um bei der Bebauung später eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Ergänzend sind im Bebauungsplan auch noch Flächen für offene Stellplätze sowie überdeckte Stellplätze (Carports) festgesetzt. Um ein gefahrloses Einfahren in die Verkehrsfläche zu ermöglichen, wurde bei der Definition der Maßgaben für Carports bewusst Wert darauf gelegt, dass die Seitenflächen des Carports offen sind. Ebenso sichert der Mindestabstand der Dachkante von solchen überdeckten Stellplätzen zur Straßenkante die Profelfreiheit des öffentlichen Straßenraums. Soweit überdeckte Stellplätze an einer Längsseite oder an beiden Längsseiten geschlossen sind, stellen diese Garagen dar und sind dann nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig. Gestattet wird als Abweichung hierzu und als Ausnahme 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.

Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind in der Regel technisch bedingte Einrichtungen und für die Funktionalität des Gebiets unabdingbar. Daher gelten hierfür hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Beschränkungen.

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

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde Ringsheim verfolgt das Ziel, mit dem „Barbara-Quartier“ einen attraktiven neuen Wohnstandort zu schaffen. Trotz des Gebots der Nachverdichtung sollen gewisse Rahmenbedingungen für das Zusammenleben der Bewohner sichergestellt und soll der Entstehung sozialer Probleme bzw. Brennpunkte vorgebeugt werden. Zudem soll zwar im Plangebiet Geschosswohnungsbau ermöglicht, ein allzu großer Bruch der Gebäudetypologie gegenüber der bisher eher dörflich geprägten Bebauung in der Umgebung aber vermieden werden. Es ist nicht Ziel der Gemeinde Ringsheim, Wohnanlagen mit einer unbegrenzten Zahl an Wohnungen im Gebiet zu ermöglichen. Daher wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden differenziert begrenzt als Höchstwert festgesetzt. Bei der geplanten größeren Anlage in der Nutzungsschablone Nr. 2 werden maximal 10 Wohnungen je Gebäude zulässig sein; bei der eher kleinteilig konzipierten Bebauung innerhalb der Nutzungsschablonen 3a und 3b wird die Zahl auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt, bei Doppelhaushälften und den einzelnen Reihenhäusern von Hausgruppen auf eine je Gebäude. Die Grundstückszuschnitte innerhalb der Nutzungsschablone 1b sind größer, daher ist dort auch eine größere Anzahl von Wohnungen je Gebäude zulässig. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Gebäude werden indirekt auch die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Bauordnungsrechtlich könnte in einem bestehenden Gebäude, bei dem die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe mindestens 5 Jahre zurückliegt, die Zahl der Wohnungen erhöht werden, ohne dass zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssten (§ 37 (3) Satz 2 LBO). Dies würde insbesondere in den Planstraßen A und B zu großen Problemen beim ruhenden Verkehr führen, weshalb dies planungsrechtlich ausgeschlossen werden soll.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallbeseitigung

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind für die Bewirtschaftung des Plangebiets erforderlich.

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der anzusetzenden Geländehöhe bei Grenzbebauung wird ein einheitliches Aufschütten der Baugrundstücksflächen auf das Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt.

6.10 Leitungsrechte

Das mit „LR“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ringsheim ist zur Sicherung der Trinkwasserversorgung im Plangebiet erforderlich.

6.11 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zur Stellplatzzahl gemäß LBO

Um das von der Gemeinde Ringsheim gewünschte Erscheinungsbild des Plangebiets zu erreichen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen aber auch Werbeanlagen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern ermöglichen als bewusst etwas weiter gefasster Rahmen jedoch dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum, um seine individuellen Vorstellungen umzusetzen. Es sollen bewusst auch moderne Dachformen wie z.B. Flachdächer ermöglicht werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen ermöglichen Gestaltungsfreiheit, als extreme Formen einer Einfriedung werden 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, muss 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 (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung) bei großen Wohnungen ist aufgrund der Lage von Ringsheim im ländlichen Raum und der insbesondere in den Tagesrandlagen und am Wochenende immer noch lückenhaften Versorgung des öffentlichen Nahverkehrs erforderlich, im Durchschnitt verfügt eine vierköpfige Familie über zwei motorisierte Fahrzeuge. Bei Altenwohnungen, „betreutem Wohnen“ sowie ähnlichen Einrichtungen ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein Teil der Bewohner keine Kraftfahrzeuge mehr besitzt oder lenkt, dementsprechend kann hier eine verringerte Stellplatzzahl in Anrechnung gebracht werden.

Die Vorgaben zur Gestaltung von unbebauten Flächen, insbesondere die Vorgabe zur Versickerungsfähigkeit von befestigten Oberflächen, hat positive Effekte auf die Grundwasserneubildung. Ferner dienen Vorgaben wie zum Beispiel die Unzulässigkeit von sogenannten Steingärten der Verbesserung des mikroklimatischen Umfelds der Wohnhäuser.

7 Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Im Plangebiet ist mit Verkehrslärmimmissionen von der westlich des Plangebiets verlaufenden „Alten Bundesstraße“ (K5349) zu rechnen. Im Bereich der Bauleitplanung geht es nicht nur um die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen), vielmehr soll diese auch dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (gem. §1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB). Zielsetzung ist daher auch die Risikovorsorge und die Vermeidung bzw. Minimierung erkennbarer Risiken. Aus diesem Grund wurde vom Büro Heine + Jud, Stuttgart, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Barbara-Quartier“ erarbeitet (Gutachten vom 29. Januar 2025).

Eine Möglichkeit der aktiven Reduzierung der Schallimmissionen im Plangebiet ist eine Geschwindigkeitsreduzierung. Eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h (innerorts) wurde bereits untersucht und ist nach aktuellem Stand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen. Daher ist die Maßnahme für die Untersuchung bereits berücksichtigt. Als weiterer aktiver Schutz kämen theoretisch Schallschutzwände oder -wälle in Betracht. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen und des geringen Abstands zur Straße ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Die stark trennende und optisch abschottende Wirkung von solch hohen Schallschutzwänden ist zum Beispiel aus der südlich angrenzenden Gemeinde Herbolzheim beim Baugebiet Herrengüter hinlänglich bekannt. Von Seiten der Gemeinde Ringsheim kommt diese Option für das Barbaraquartier aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht infrage. Vielmehr hat sich die Gemeinde dafür entschieden, passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzusehen.

Als passiver Schallschutz sind z.B. bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen zu nennen. Die Einhaltung bestimmter Anforderungen an den baulichen Schallschutz und an die Belüftung wird mit dem Bebauungsplan verpflichtend vorgegeben. Unabhängig davon bzw. vorrangig sollten Bauherren Grundrissoptimierungen zum Zwecke des Schallschutzes prüfen. Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Ferner werden für Außenwohnbereiche, die ausschließlich zur „Alten Bundesstraße“ (K5349) hin orientiert sind, Schutzmaßnahmen wie zum Beispiel Verglasungen vorgegeben.

Diejenigen Bereiche des Plangebiets, in denen der Einsatz von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sowie Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich sind, wurden auf Basis der schalltechnischen Untersuchung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Weitergehende Informationen zum Thema Lärm / Lärmschutz können der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Barbara-Quartier“ des Büros Heine + Jud, Stuttgart, vom 29.01.2025 entnommen werden. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

7.2 Immissionsschutz zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die im Rahmen der Pflanzfestsetzung P1 innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzupflanzenden Hecken dienen aus Vorsorgegründen dem Schutz der Baugrundstücke vor Spitzdrift von landwirtschaftlichen Flächen.

7.3 Bodenaltlasten

Es liegen keine Erkenntnisse zu vorhandenen Bodenaltlasten innerhalb des Plangebiets vor.

7.4 Hochwasserschutz – Risikogebiete

Das Plangebiet liegt nach Hochwassergefahrenkarte in keinem Überflutungsbereich (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW).

7.5 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde

In den Bebauungsvorschriften sind unter der Ziffer C.4 Hinweise zu den vorgenannten Themen genannt.

7.6 Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung

Vom Büro Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl durchgeführt. Das Gutachten vom 23.11.2022 kommt zu folgendem Ergebnis: *Die Auswertung der Luftbilddaufnahmen hat in Zusammenhang mit der erörterten Literatur den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Die UXO PRO-Luftbildauswertung resultiert in der Erkenntnis, dass die zu untersuchende Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln verschwindend gering ist. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, den Beginn der Phase B (technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung) der Kampfmittelräumung zu veranlassen.*

7.7 Arten und biologische Vielfalt, Klima u. Luft, Boden u. Wasser, Landschafts- u. Ortsbild

Da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, denn mögliche weitere Eingriffe gelten als bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig.

Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplanverfahren wurde federführend durch das Büro PLU, Freiburg, der Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Der „Fachbeitrag Artenschutz“ wurde durch das Büro EPE, Freiburg erarbeitet und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen bilden die Grundlage für die nachfolgend dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

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

Schutzgut	Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Mensch	Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, siehe hierzu Anlage „Schalltechnische Untersuchung“
Tiere	Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Vorgaben zu Rückschnitt- / Rodungsfristen; Schonung und Schützen benachbarter Gehölzbestände; ökologische Baubegleitung Pflanzgebote zur Herstellung von Brutstrukturen
Landschaft und Klima/Luft	Pflanzgebote auf öffentlichen und Privaten Flächen; Gestaltungsvorgaben auf privaten Grünflächen sowie Pflicht zur Begrünung Flach geneigte Dächer
Wasser	Grundwasserschutz: Vorgaben zu unbeschichteten Metaldachflächen, Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Im Übrigen wird auf die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegten Unterlagen „Umweltbeitrag“ sowie „Fachbeitrag Artenschutz“ verwiesen.

8 Bodenordnung und Realisierung

Die Bodenordnung soll in Form eines vereinbarten Umlegungsverfahrens erfolgen. Die Realisierung des Gebiets wird durch den Erschließungsträger badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, Freiburg, im Auftrag der Gemeinde Ringsheim erfolgen.

9 Städtebauliche Daten

Wohnbauflächen neu	ca.	9.167 m ²
Wohnbauflächen Bestand	ca.	1.515 m ²
Fläche für Trafostation	ca.	25 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen	ca.	2.820 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.149 m ²
Private Grünflächen	ca.	1.179 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca.	16.855 m ²

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

(Weber, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)