



Gemeinde Ringsheim

8. Änderung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

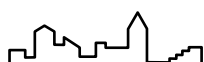
Begründung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

VORABZUG

Inhaltsverzeichnis

0	Hinweis	2
1	Anlass und Zielsetzung	2
2	Verfahrensart und Verfahrensschritte.....	3
	2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
	2.1.1 Zweck des Bebauungsplans.....	3
	2.1.2 Zulässige Grundfläche	3
	2.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	3
	2.1.4 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	3
	2.1.5 Störfallbetriebe	3
	2.2 Verfahrensübersicht	4
3	Übergeordnete Planung	5
4	Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur	5
5	Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz	6
	5.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB	6
	5.2 Umweltbelange.....	6
	5.3 Artenschutz	7
6	Begründung von Planinhalten und Festsetzungen.....	8
	6.1 Allgemeine Begründung	8
	6.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen.....	9



0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
Natura 2000	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union

1 Anlass und Zielsetzung

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

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

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

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:

- Sicherung von vorhandenen und zukünftigen Wohnflächen durch Vorgaben zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Sicherstellung ausreichender privater Stellplätze

2 Verfahrensart und Verfahrensschritte

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

2.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung ausreichender Wohnfläche und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

2.1.2 Zulässige Grundfläche

Da die Änderung nur textlich und damit "qualitativ" erfolgt, wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

2.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

2.1.4 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Durch den Bebauungsplan sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.5 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.

2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB kann entsprechend dem Verweis auf § 13 (2) Nr. 1 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hiervon wurde Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits im Wesentlichen bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem 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 § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. der Gemeinde Ringsheim. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

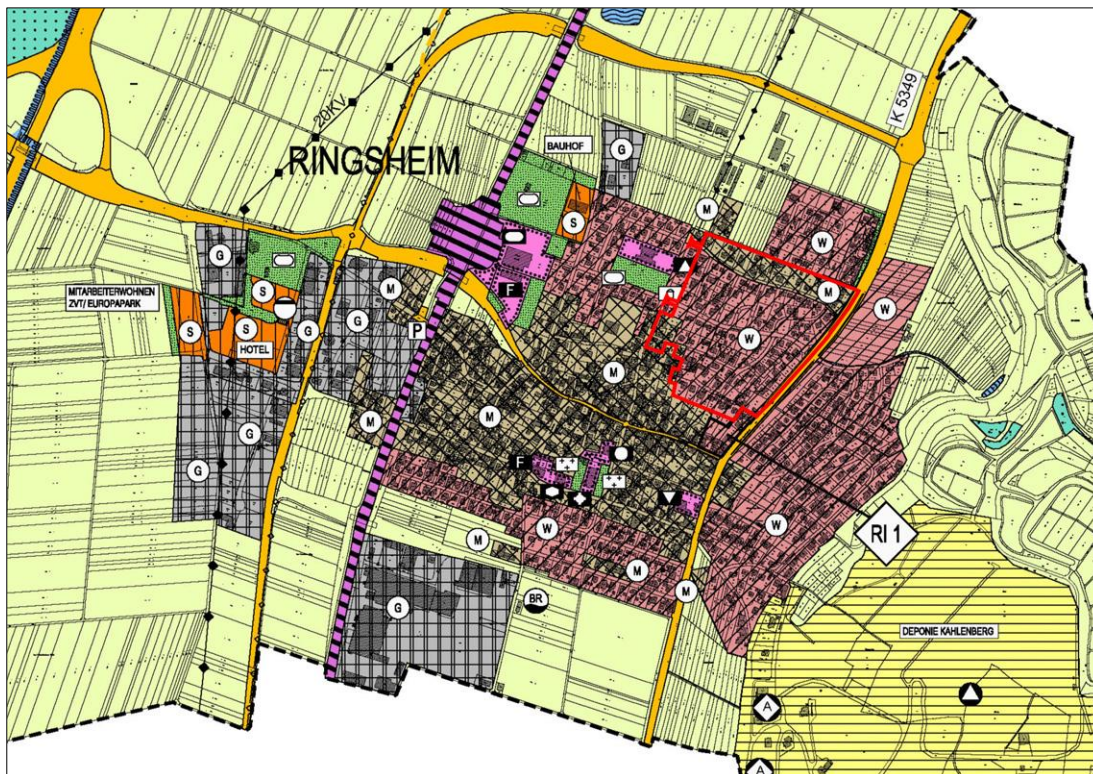
Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom gemäß § 3 (2) BauGB

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

Ortsübliche Bekanntmachung des am gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. der Gemeinde Ringsheim.

3 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplanentwurf entspricht mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans (W – Wohnbauflächen und M – Flächen).



Plandarstellung der 6. Änderung Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, Plan Gemeinde Ringsheim, Stand 20.02.2026
rot: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans "Unterfeld II"

4 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 10,82 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans "Unterfeld II". Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Alten Bundesstraße/K5349 im Osten bis zur "Große Wolfgangstraße" im Westen und im Norden einschließlich der Bebauung nördlich der Schwarzwaldstraße sowie im Süden einschließlich der Bebauung südlich der Ettenheimer Straße und ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut.

5 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

5.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die textlichen Änderungen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans bei Anwendung des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

5.2 Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten.

Flächennutzungsplan und tatsächliche Nutzung:

Darstellung im FNP	W - Wohnbauflächen und M - Flächen
Tatsächliche Nutzung	Bebaute Grundstücke (Wohn-, und Nebengebäude), Haus- bzw. Nutzgärten, öffentliche Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan:	Keine Vorgaben
Landschaftsplan:	Keine Vorgaben

Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine wesentlich veränderten negativen Auswirkungen.
Tiere und Pflanzen	Durch die getroffenen Änderungen zu Ferienwohnungsnutzung und zu Stellplätzen bei Beibehaltung der GRZ ergeben sich keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Belange gemäß §44 BNatSchG zu prüfen.
Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit:</i> Durch die getroffenen Änderungen zu Ferienwohnungsnutzung und zu Stellplätzen bei Beibehaltung der GRZ ergeben sich keine Auswirkungen. <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i>

	Durch die getroffenen Änderungen zu Ferienwohnungsnutzung und zu Stellplätzen bei Beibehaltung der GRZ ergeben sich keine Auswirkungen. Altlasten sind nicht bekannt.
Wasser	<i>Grundwasser:</i> Die Grundwasserneubildung wird durch die getroffenen Änderungen zu Ferienwohnungsnutzung und zu Stellplätzen bei Beibehaltung der GRZ nicht beeinflusst. <i>Oberflächengewässer:</i> nicht betroffen. <i>Überflutungsflächen:</i> nicht vorhanden.
Klima und Luft	Keine Auswirkungen auf Grund der getroffenen Änderungen zu Ferienwohnungsnutzung und zu Stellplätzen bei Beibehaltung der GRZ.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet und nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen, da keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt sind. Allgemeiner Hinweise zu Bodenfunden im Bebauungsplan.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

5.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich durch gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz durch die getroffenen Änderungen zu Ferienwohnungsnutzung und zu Stellplätzen bei Beibehaltung der GRZ nicht. Somit ist nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Jedoch sind bei zukünftigen Bauvorhaben (Gebäudeabriss und Neubauvorhaben, Umbaumaßnahmen im Dachstuhl, Bauvorhaben zur Nachverdichtung) 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. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

6 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen

6.1 Allgemeine Begründung

Die Konzeption des Bebauungsplans „Unterfeld II“ geht auf das Jahr 1970 zurück. Der ursprüngliche Plan sah in § 2 der Festsetzungen vor, dass Ausnahmen, soweit sie in den §§ 3 und 4 vorgesehen sind, Bestandteil des Bebauungsplans sind, sofern die Eigenart der Baugebiete im Allgemeinen gewahrt bleiben. Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wären demnach Beherbergungsbetriebe zulässig.

Zur Umsetzung des 2022 von der Gemeinde beschlossenen Konzepts zur Steuerung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen ist eine Änderung bzw. Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Damit wird dem Planungsziel, hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Rechnung getragen.

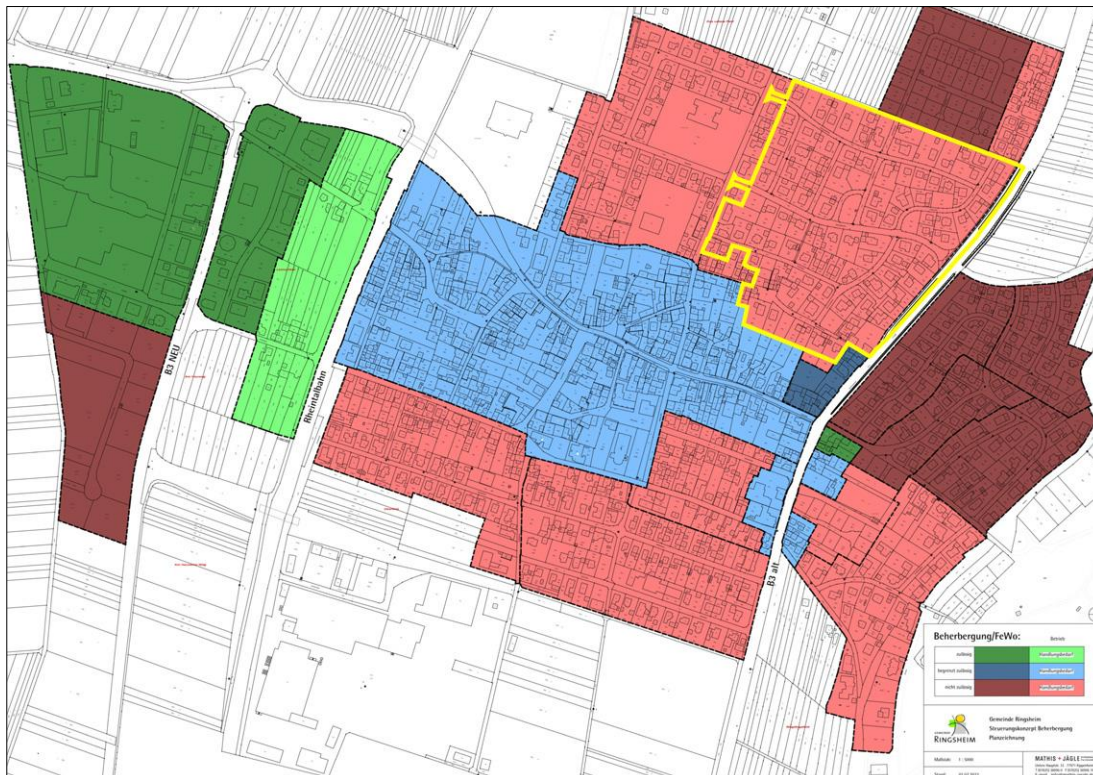
Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet werden daher Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Des Weiteren werden im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im WA ausnahmsweise zulässig wären. Beide Nutzungsarten erzeugen einen nicht unerheblichen Ziel- und Quellverkehr und sind im Hinblick auf die benötigten Flächen nicht mit der in diesem Bereich von der Gemeinde gewünschten Gebietscharakter vereinbar.

Im Mischgebiet werden darüber hinaus noch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären. Derzeitige Nutzungen verursachen aufgrund ihres Erscheinungsbildes regelmäßig Trading-Down-Effekte.

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird durch die Lage von Ringsheim im ländlichen Raum erforderlich. Das Angebot des ÖPNV im Plangebiet ist im Vergleich mit Ballungszentren eher gering. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über mindestens zwei motorisierte Fahrzeuge. Die erforderliche Zahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße differenziert festgesetzt, um der realistisch möglichen Zahl der Nutzer Rechnung zu tragen und für die Schaffung kleinerer Wohnungen nicht zu hohe Hürden durch hohe Stellplatzanforderungen aufzubauen. Die Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze gilt auch für Ferienwohnungen. Diese stellen zwar im Sinne der BauNVO gewerbliche Nutzungen dar, unterfallen aber dem Begriff der Wohnungen gemäß § 37 (1) S. 1 bzw. § 74 (2) Nr. 2 LBO.

Da Ferienwohnungen häufig durch mehrere Personen bzw. Familien genutzt werden, die regelmäßig mit dem eigenen Pkw anreisen, ist die erhöhte Stellplatzzahl dringend erforderlich. Dies gilt auch für kleine Ferienwohnungen, die lediglich von einer Gruppe/Familie mit nur einem Pkw genutzt werden, da häufig am Tag des Bettenwechsels die bisherigen Gäste noch einen Stellplatz benötigen (weil sie noch touristische Angebote nutzen), während die neuen Gäste bereits angereist sind. Dagegen findet für Beherbergungsbetriebe § 37 (1) S. 2 LBO i.V.m. der jeweils gültigen VwV-Stellplätze Anwendung.



Plandarstellung des Steuerungskonzepts Beherbergung der Gemeinde Ringsheim , Stand 01.07.2022
gelb: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans "Unterfeld II"

6.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen

<p>Bebauungsvorschriften T 2.2</p>	<p>I. Art der baulichen Nutzung, § 2</p>	<p>Streichung von Festsetzungen zu Ausnahmen Differenzierung bei den unzulässigen Nutzungen zwischen WA und Mi Ausschluss von Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten</p>	<p>Sicherstellung ausreichender Wohnfläche</p>
	<p>Stellplatzverpflichtung § 9</p>	<p>Zusätzlich eingefügt</p>	<p>Es wird sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.</p>

Freiburg, den 20.04.2026 LIF/FEU-bi

Ringsheim, den



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

.....
Planer

.....
Weber, Bürgermeister

📄 147Beg01.docx

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplans "Unterfeld II" mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Veröffentlichung
Satzungsbeschluss

Ringsheim, den

.....
Weber, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

Ringsheim, den

.....
Weber, Bürgermeister