

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 26.04.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.41	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-047
Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Nordost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) a) Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen b) Satzungsbeschluss	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

Beschlussvorschlag:

a)

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Anregungen und Bedenken werden behandelt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Die einzelnen Stellungnahmen sind in der als Anlage 2 beigefügten Zusammenstellung aufgeführt. Der Gemeinderat folgt den ebenfalls in der Zusammenstellung aufgeführten Abwägungsempfehlungen.

b)

Der Gemeinderat beschließt nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung.

Sachverhalt:

In der Gemeinde Ringsheim besteht ein hoher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau. Daher ist die Gemeinde auch verstärkt bemüht, durch die Schaffung von Bauflächen innerhalb des Ortsetters 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 nicht möglich ist.

Ein weiteres Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Wohnnutzung in Ausgleich mit der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in bestimmten Bereichen und unter bestimmten Maßgaben zu bringen.

Auf die bereits erfolgten Beratungen im Gemeinderat am 15.02.2022 im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird verwiesen. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs endete am 30. März 2022. Hinsichtlich eingegangener Bedenken und Anregungen wird auf die beigefügten Stellungnahmen TÖB (Abwägungstabelle) in der Anlage 2 verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten (Planungshonorar) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nordost“ werden ca. 12.500 Euro betragen. Dazu kommen noch die evtl. Kosten für evtl. nötige Fachgutachten. Mit dem Veranlasser wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Kostentragung abgeschlossen.

Die entsprechenden Mittel sind im Haushaltsplan 2022 eingestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan „Hauptstraße Nord-Ost“ mit Anlagen

Anlage 2: TÖB Abwägungstabelle

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen



Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan

„Hauptstraße Nordost“

Fassung: Satzung

Stand: 26.04.2022

Inhalt

Satzung	Teil T 1
Planzeichnung	Teil T 2.1
Bebauungsvorschriften	Teil T 2.2
Begründung	Anlage A 1

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbB

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

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“

Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans
und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

Satzung der Gemeinde Ringsheim über

- a) den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 26.04.2022 den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Das Bundesnaturschutzgesetz (B NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 26.04.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

a) bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|----------------|
| a1) Planzeichnung, T 2.1 – zeichnerischer Teil | vom 26.04.2022 |
| a2) planungsrechtliche Festsetzungen, T 2.2 – Textteil | vom 26.04.2022 |

- | | |
|--|----------------|
| b) bauordnungsrechtliche Festsetzungen, T 2.2 – Textteil | vom 26.04.2022 |
|--|----------------|

c) beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| c1) gemeinsame Begründung, A 1 | vom 26.04.2022 |
|--------------------------------|----------------|

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,-- EUR geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,-- EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Hauptstraße Nordost“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.04.2022 übereinstimmt.

Ringsheim, den 27.04.2022

(Weber, Bürgermeister)

Vermerk über die Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ wurde im Amtsblatt („Ringsheimer Nachrichten“) Nr. 17/2022 der Gemeinde Ringsheim vom 28.04.2022 veröffentlicht.

Ringsheim, den 29.04.2022

(Weber, Bürgermeister)

Gemeinde Ringsheim
Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Das Bundesnaturschutzgesetz (B NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch Einschrieb in den zeichnerischen Teil.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

- In mit „WA2“ bezeichneten Bereichen sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB, §§ 16–20 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt durch Einschrieb in den zeichnerischen Teil.

Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen ist die Fläche der Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrten nicht auf die überbaute Grundfläche anzurechnen, sofern die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberfläche liegt.

2.1.1 Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO); Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In mit „WA1“ bezeichneten Bereichen können

- die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) von 0,4 um 0,2 bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden, sofern die vorhandene Bebauung bereits ein Maß von 0,4 erreicht.
- die Obergrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO darf bei bereits bebauten Grundstücken die ein Maß von 0,8 erreichen zusätzlich bis zu einem Maß von 20 v.H. überschritten werden. Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen ist die Fläche der Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrten nicht auf die überbaute Grundfläche anzurechnen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung erfolgt durch Einschrieb in den zeichnerischen Teil.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

2.3.1 Höhenbezugspunkt für Wandhöhen

Für die Bestimmung der Wandhöhen ist der untere Bezugspunkt jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils höheren Maß als unterer Bezugspunkt gewählt werden.

2.3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die gedachte Schnittkante von Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt die Schnittkante von Oberkante des horizontalen Abschlusses mit der Außenkante der Wand als oberer Bezugspunkt.

Die festgesetzte Wandhöhe darf mit untergeordneten Vorbauten und Widerkehren (Querhäusern) um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern diese nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf mit untergeordneten Gauben um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese zu den Ortsgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche)

Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf die maximale Wandhöhe um höchstens 6,0 m übersteigen.

- 2.3.3 Mit Überfahrten, und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden;
- 2.3.4 Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1.1 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „o“ bezeichnet sind, wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil im Sinne des § 22 (2) Satz 3 BauNVO die Gebäudeform wie folgt festgesetzt:

E D H – Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.1.2 In Bereichen, in denen durch Eintragung im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise „aw1“ im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt wird, darf einseitig oder mehrseitig an die vordere(n), rückwärtige(n) und seitliche(n) Grundstücksgrenze(n) heran gebaut werden; für die seitliche(n) und rückwärtige(n) Grundstücksgrenze(n) gilt dies allerdings nur insoweit, als nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

4.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO können zugelassen werden. Im Übrigen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

5.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

6 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Baugrundstücke sind auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzuschütten, es gilt dabei jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils höheren Maß als Bezugspunkt gewählt werden. Dabei sind Abweichungen vom Bezugspunkt von 0,25 m nach oben und unten allgemein zulässig. Abgrabungen zur Belichtung

von Untergeschossen sowie Abfahrten von in Untergeschossen gelegenen Garagen sind allgemein zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung / Dachform

1.1.1 Für Hauptgebäude erfolgt die Festsetzung durch Einschrieb im zeichnerischen Teil. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachform erfolgt nicht.

1.1.2 Für untergeordnete Vorbauten, Dachgauben, Garagen / Carports und Nebenanlagen wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau - Anthrazit - Schwarz sowie rot - braun zulässig.

1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

1.2.3 Sämtliche Dächer mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung ist extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten durchzuführen.

1.2.4 Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie und Photovoltaik.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

2.1 Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Nicht ganzzahlige Stellplatzzahlen sind auf die nächste Ganzzahl aufzurunden. Dies gilt auch für Ferienwohnungen.

2.2 Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von Ziff. 2.1 bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) S. 1 LBO (ein Stellplatz pro Wohnung), wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) LWoFG genutzt wird.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten.

4 Einfriedungen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 4.2 Die Verwendung von Kunststoffstreifen sowie Folien als Sichtschutz an Zäunen ist unzulässig.

5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 5.1 Befestigte Freiflächen sind – sofern in Hinblick auf die konkrete Nutzung technisch möglich und zulässig – mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ und entsprechend geeignetem Unterbau auszuführen.
- 5.2 Für Neubauten sowie bei Gebäudeerweiterungen mit einer neu zu entwässernden Dachfläche von mehr als 5 m² ist für die Rückhaltung ein Volumen von 25 l je m² angeschlossener Dachgrundfläche in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d. h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück max. 0,1 l/s. Der Notüberlauf der Rückhaltesysteme muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Sofern durch die vorhandenen Grundstücksverhältnisse sowie die Höhenlage des öffentlichen Kanals der Einsatz einer Retentionszisterne mit gewöhnlich verfügbaren Zisternen nicht möglich ist, kann in Ausnahmefällen von der Pflicht zum Einbau einer Retentionszisterne abgesehen werden.

Es sind auch andere technische Möglichkeiten zur Rückhaltung von Regenwasser, z.B. in Form von Versickerung zulässig. Versickerungsanlagen bedürfen wie die gesamte Entwässerungsanlage der Genehmigung durch den Abwasserzweckverband Südliche Ortenau. Es wird empfohlen, bereits frühzeitig die Planungen mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen:

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau
Palais Rohan, Rohanstr. 17, 77955 Ettenheim
Telefon: (07822) 432-900, Fax: (07822) 447544, E-Mail: azv@ettenheim.de

Es muss sichergestellt sein, dass bei Versickerung von Regenwasser kein Wasser unkontrolliert in den öffentlichen Straßenraum oder auf Nachbargrundstücke gelangen kann.

Hinweis:

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ können auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kostenlos heruntergeladen werden:

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13995/>

C Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

1 Artenschutz

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

An Gebäuden oder in Gehölzstrukturen besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien). Bei Abbruch-, Neubaumaßnahmen sowie baulichen Änderungen (z.B. Dachsanierungen) ist daher sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG eintreten. Auskunft hierzu erteilt der für Ringsheim zuständige Naturschutzbeauftragte des Landratsamts Ortenaukreis.

2 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 22, 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Hinweise:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Altlasten

Allgemeine Hinweise:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)
Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4 Hochwasserschutz - Risikogebiete

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

5 Bemessungswasserstand / Grundwasserschutz / Baugrund

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

6 Bodenschutz

- 6.1 Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- 6.1.1 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern. Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.
- 6.1.2 Im Plangebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 6.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Ortenaukreis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören

7 Abfallbeseitigung

7.1 Abfallwirtschaft

- 7.1.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke: Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

7.1.2 Abfallwirtschaftssatzung: Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

7.2 Erdaushub

7.2.1 Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

8 Stromversorgung

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Die Ausführung erfolgt im Kabelnetz. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass Lagepläne von den ausführenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden müssen:

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen
Tel. (07941)932-449
Fax. (07941)932-366
leitungsauskunft-nord@netze-bw.de

9 Nachbarrecht

Neben den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind die Vorgaben des „Gesetzes über das Nachbarrecht“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierin finden sich u.a. Regelungen zur zulässigen Höhe von Einfriedungen an Grundstücksgrenzen und bei der Anpflanzung von Bäumen einzuhaltende Abstände.

Das Gesetz kann in seiner jeweils gültigen Form auf dem Serviceportal Landesrecht unter www.landesrecht-bw.de im Internet eingesehen werden.

Ringsheim, den 29.04.2022

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)

Gemeinde Ringsheim
Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“
Gemeinsame Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und
Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

0	Hinweise	2
1	Anlass und Zielsetzung.....	2
2	Lage des Plangebiets, Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage	2
3	Verfahrensart und Verfahrensschritte.....	3
3.1	Verfahrensart.....	3
3.1.1	Zweck des Bebauungsplans.....	3
3.1.2	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3.1.3	Störfallbetriebe.....	4
3.2	Verfahrensübersicht	4
4	Übergeordnete Planung.....	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
5	Erschließung und technische Infrastruktur.....	5
5.1	Verkehrerschließung.....	5
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung	5
6	Städtebauliche Konzeption	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Wahl der Gebietsart	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Bauweise.....	6
6.4	Maß der baulichen Nutzung – GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	7
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.6	Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO	7
7	Umweltbelange	8
7.1	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	8
7.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange.....	8
7.3	Artenschutz	9
8	Bodenordnung.....	9
9	Städtebauliche Daten.....	9

0 Hinweise

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg

1 Anlass und Zielsetzung

In der Gemeinde Ringsheim besteht 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 Schaffung von Bauflächen innerhalb des Ortsetters 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. fiktiver hinterer Baugrenzen nicht möglich ist.

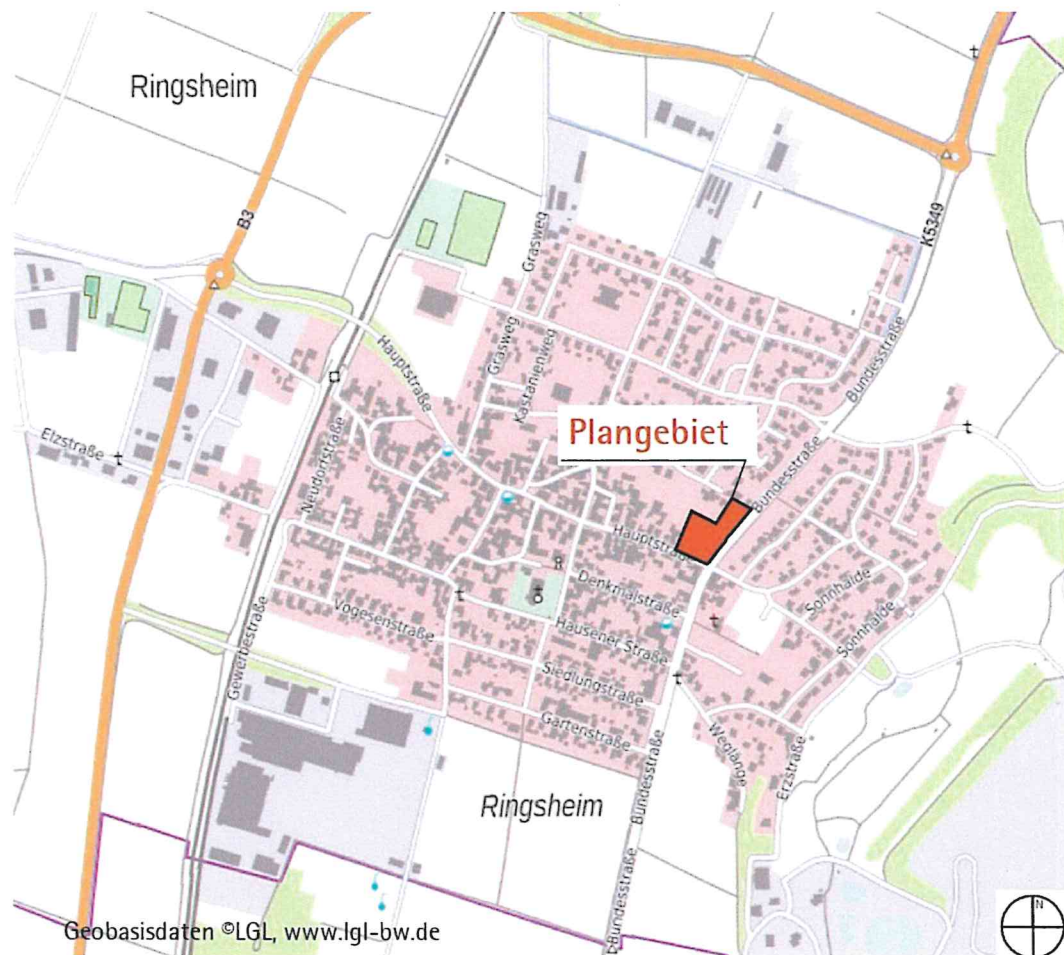
Die Gemeinde Ringsheim verfolgt ferner das Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten zu erhalten. Allerdings besitzt die Gemeinde Ringsheim entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion (vgl. Plansatz 2.3.4 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein) auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus („Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim“). Deshalb ist 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.

Daneben verfolgt die Gemeinde Ringsheim das Ziel, die innerörtliche Nachverdichtung zu steuern, um übermäßige Gebäudehöhen bzw. Nutzungsdichten auszuschließen. Dabei soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne einer innerörtlichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin möglich bleiben.

2 Lage des Plangebiets, Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 5.907 qm große Plangebiet wird im Süden von der Hauptstraße und im Osten von der Alten Bundesstraße begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an einen Fußweg, westlich private Grundstücksflächen.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.



Lage im Ort

3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

3.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ 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:

3.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der maßvollen Nachverdichtung und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit der Schaffung von innerörtlichen Wohnflächen wird die Notwendigkeit einer Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich reduziert. Durch die Wahl des Gebietstyps und der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine etwas größere Bebauungsdichte ermöglicht.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 4.547 qm.

Berechnungsgrundlage:

Teilbereich 1	4.906 qm	X	GRZ 0,4	=	3.946 qm
Teilbereich 2	1.001 qm	X	GRZ 0,6	=	601 qm
Summe					4.547 qm

Eine Kumulation nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da es keinen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gibt, der in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren steht.

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 innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Ringsheim keine entsprechenden Betriebe oder Einrichtungen vorhanden sind.

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 15.02.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der Offenlage durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. 07/2022 17.02.2022

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 15.02.2022 gem. § 3 (2) BauGB 25.02.2022 bis 30.03.2022

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2022 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben 25.02.2022 bis 30.03.2022

Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 26.04.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des am 26.04.2022 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. 17/2022 28.04.2022

4 Übergeordnete Planung

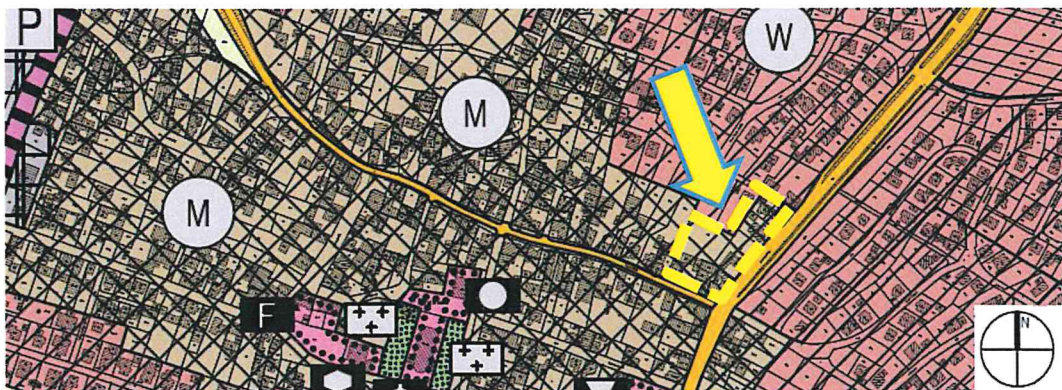
4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Ringsheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg – Emmendingen – Herbolzheim – Ettenheim – Offenburg gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan. Die Gemeinde liegt zudem im ländlichen Raum im engeren Sinn und in der 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 Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige FNP der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ eine gemischte Baufläche (M) vor. 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.

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). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst



Ausschnitt Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ mit eingezeichneter Abgrenzung des Plangebiets

5 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen (Hauptstraße / Alte Bundesstraße) erschlossen.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sind sowohl in der Hauptstraße als auch der alten Bundesstraße vorhanden. Ebenso ist in den genannten Straßen Versorgungs-Infrastruktur (Frischwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) 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 Gebietstypik sowie dem für diesen Bereich von der Gemeinde angestrebten Schwerpunkt auf (Dauer-)wohnen. Die gewerblichen und sonstigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO – mit Ausnahme der 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.

In Bereichen, innerhalb derer durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht ermöglicht wird, ist es Wille der Gemeinde, diese Bereiche bewusst dem (Dauer-) wohnen vorzubehalten. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden in diesen Bereichen daher ausgeschlossen.

Auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig werden. Dies erfolgt wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sollen es ermöglichen, der innerörtlichen Lage entsprechende und angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können.

Insbesondere die Bebauung an der Ecke Hauptstraße- / Alte Bundesstraße weißt einen kernortstypisch hohen Anteil an Flächenüberbauung auf, daher soll in diesem Teil des Plangebiets ermöglicht werden, die Grundflächenzahl von 0,4 um 0,2 bis auf 0,6 zu überschreiten, ebenso kann die Kappungsgrenze von 0,8 durch Nebenanlagen, Garagen/Stellplätze und deren Zufahrten im Einzelfall nochmals in diesem Bereich um 20% überschritten werden.

Der Eckbereich Hauptstraße- / Alte Bundesstraße sowie die unmittelbar anschließenden Baugrundstücke an der Haupt- und Alten Bundesstraße zeigen eine historisch gewachsene, vom Charakter als Straßendorf geprägte Bebauung mit einseitiger und teilweise beidseitiger Grenzbebauung. Folgerichtig wurde für diesen Bereich 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. Die 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.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise in den anderen Bereichen, bei denen der Charakter von freistehenden Gebäuden vorherrscht, soll in Kombination mit der Zulässigkeit von „Einzel - Doppelhäusern und Hausgruppen“ eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Bebauung ermöglicht werden.

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

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei in Kombination mit einer GFZ von 0,8 begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung. Insbesondere die Bebauung an der Ecke Hauptstraße- / Alte Bundesstraße weißt jedoch wie bereits erwähnt eine kernortstypisch hohe Verdichtung auf, weswegen in diesem Bereich drei Vollgeschosse sowie eine GFZ von 1,2 zulässig sein werden. In Hinblick auf den Wunsch, das dörfliche Erscheinungsbild zu bewahren erfolgt jedoch eine Begrenzung der maximal zulässigen Wand- sowie absoluter Gebäudehöhe.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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 rückseitig festgesetzt. In Hinblick auf den innerörtlichen Charakter und den teilweise historisch vorgefundenen hohen Anteil an überbauter Fläche sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, so dass § 78 WHG nicht zur Anwendung kommt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind nicht angezeigt, da die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets bereits weitgehend bebaut und auch historisch durch Bebauung geprägt sind.

6.6 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur 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 (2,0 pro Wohneinheit; 1,0 bei ‚Betreutem Wohnen‘ / Wohnungen für Senioren) wird durch die Lage von Ringsheim im ländlichen Raum sowie durch eine geringe Zahl öffentlicher Stellplätze erforderlich.

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 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.

7 Umweltbelange

7.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen 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.

7.2 Auswirkungen auf die 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	Gemischte Baufläche
Tatsächliche Nutzung	Bebaute Grundstücke (Wohn-, und Nebengebäude), Haus- bzw. Nutzgärten, private 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 Auswirkungen. Im Einzelfall wird sogar von einer positiven Auswirkung ausgegangen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Grundstücken mit einer überwiegenden Nutzung durch Ferienwohnungen nebst der damit einhergehenden Lärmemission vorgebeugt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen. Betroffene Arten: weitverbreitete Arten, Kulturfolger, vor allem Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten.
Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit:</i> unerhebliche Auswirkungen, da die Bebaubarkeit von bisher unbebauten Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ) begrenzt werden wird. <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> keine bzw. eher positive Auswirkungen, da durch Festsetzung wasserdurchlässige Befestigungen von privaten Verkehrsflächen erfolgt.
Klima und Luft	Unerhebliche Auswirkungen, da die Bebaubarkeit von bisher unbebauten Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ) begrenzt werden wird.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, auf den Umgang mit Zufallsfunden wird im Bebauungsplan gesondert eingegangen.
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.

7.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht.

8 Bodenordnung

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

9 Städtebauliche Daten

Private Grundstücksflächen	5.907 m ²
Fläche Geltungsbereich	<u>5.907 m²</u>

Ringsheim, den 29.04.2022

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbB

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

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)

I. Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	<p>Gemeinde Rust Email vom 21.02.2022</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
2	<p>Netze BW GmbH Email vom 23.02.2022</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	Sind bereits unter C- Hinweise vorhanden
3	<p>Stadtverwaltung Ettenheim Email vom 03.03.2022</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken. Keine weitere Beteiligung am Verfahren erforderlich.</p>	
4	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein Email vom 08.03.2022</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan,</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,6 ha und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.</p> <p>Wir begrüßen, dass innerörtliche Flächen für Wohnbebauung aktiviert werden und hierdurch das vorhandene Innenentwicklungspotenzial nachhaltig genutzt wird. Hierdurch kann einer weiteren Beanspruchung von Wohnbauflächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.</p> <p>Laut Ziffer 4.1 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.</p> <p>Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zeitnah zum Satzungsbeschluss durch das mit der Flächennutzungsplanung beauftragte Fachbüro durchgeführt werden.</p>
5	<p>bnNETZE GmbH Schreiben vom 28.02.2022</p> <p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße oder der Alten Bundesstraße mit Erdgas versorgt werden.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	
6	<p>Polizeipräsidium Offenburg Email vom 14.03.2022</p> <p>Es wird empfohlen, Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen in Bezug auf Höhe und Abstand (Schaffung von Sichtfeldern) zu regeln.</p>	<p>Die Bebauung am Eckbereich Hauptstraße/Alte Bundesstraße soll aus städtebaulichen Gründen bewusst in der jetzigen Form erhalten werden, daher wurde die Baugrenze auch entsprechend festgesetzt. Diese Kreuzung ist der Gemeinde auch nicht als Unfallschwerpunkt bekannt, daher besteht aus Sicht der Gemeinde hier auch kein Handlungsbedarf. In den übrigen Bereichen, insbesondere im Bereich Hauptstraße sind historische Hofmauern vorhanden, deren</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
		ortsbildprägendes Bild durchaus auch bei einem Neuerrichtung auf Zustimmung der Gemeinde stoßen würde. Ansonsten setzt die Gemeinde auf Eigenverantwortung der Bürger im Bereich der privaten Grundstückszufahrten.
7	Regierungspräsidium Freiburg Referate 54.1-54.4 Email vom 15.03.2022 Keine Anregungen oder Bedenken.	
8	IHK Südlicher Oberrhein Schreiben vom 07.03.2022 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.2.2022 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert: Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsetters von Ringsheim an der Kreuzung von Hauptstraße zu Alter Bundesstraße bzw. entlang dieser. Laut Begründung dient die Planung der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der maßvollen Nachverdichtung (Maßnahme der Innenentwicklung), was wohl im Rahmen des derzeit anzuwendenden § 34 BauGB nicht möglich wäre. Gleichzeitig soll eine Steuerung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen vorgenommen werden. Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegt ein altingesessener Hotel- und Restaurantbetrieb, das Gasthaus zum Hirschen. Es wird darum gebeten, noch darzulegen, dass dieses durch die geplante Neuausweisung eines empfindlichen Wohngebietes in unmittelbarer Nähe nicht in der Ausübung seines erforderlichen Betriebs beeinträchtigt werden kann. Zudem wird die Frage gestellt, wie vorsorglich vermieden werden kann, dass aus Lärmschutzgründen auf der Hauptverkehrsachse Alte Bundesstraße durch die künftig anliegende Wohnbebauung („WA“) relevante Einschränkungen des (Wirtschafts-)Verkehrs bspw. auf Tempo 30 notwendig oder gefordert würden. In den Bereichen, in denen nun erstmals Baurecht ermöglicht wird, möchte die Gemeinde laut Begründung ausschließlich Dauerwohnen zulassen, in den anderen Bereichen des Plangebietes sollen die o.g. Betriebe entsprechend § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein.	Beim vorhandenen Hotel- und Restaurantbetrieb handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um eine gebietsverträgliche Nutzung, die vom Status der Schutzbedürftigkeit nicht negativ durch das Wohngebiet beeinträchtigt werden wird, da die Hotelgäste in der Regel einen ebenso großen Anspruch an eine ungestörte Nachtruhe stellen wie die Bewohner, die im Umfeld dauerhaft leben. Hinsichtlich Außenbewirtschaftung sind die gängigen Regelungen bezüglich Nachtzeit einzuhalten, auch hier sind aus Sicht der Gemeinde jedoch die Interessen der Beherbergungsgäste wie auch der Anwohner deckungsgleich. Die Bezeichnung der alten Bundesstraße als „Hauptverkehrsachse“ irritiert, da mit der Umwidmung der ehemaligen Gemeindeverbindungsstraße Kenzingen-Herbolzheim-Ringsheim zur Bundesstraße die Alte Bundesstraße eben keine Hauptverkehrsachse mehr ist. Die Gemeinde Ringsheim beabsichtigt zudem, mittelfristig eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der alten Bundesstraße im Innerortbereich herbeizuführen. Von der Konzeption her sind an der alten Bundesstraße und der Hauptstraße Beherbergungsbetriebe zulässig, in der erstmals erschlossenen Bebauung in der „zweiten Reihe“ („WA 2“)

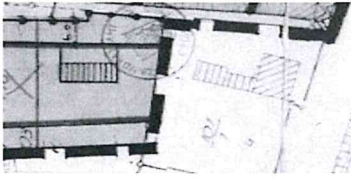
Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Nicht schlüssig erscheint, wieso laut textlichen Festsetzungen im WA2 die o.g. Betriebsarten ausgeschlossen werden (im WA4 jedoch nicht).</p> <p>Im Sinne der Rechtssicherheit des vorliegenden Planes wie auch ggf. künftig betroffener Pläne auch für die dortigen gewerblichen Nutzungen möchten wir anregen, eine solche Steuerung im Rahmen eines gemeindefweiten Gesamtkonzeptes vorzunehmen, wie es bereits für Rust und Kappel-Grafenhausen geschieht.</p> <p>Zuletzt wird angeregt, im Sinne einer weiteren Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte („mehr möglicher Wohnraum“) sowie „städtebaulich unschädlich“ auch im rückwärtigen WA4 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf III zu erhöhen.</p>	<p>jedoch nicht. Das Konzept ist also absolut schlüssig. Es gibt keine Nutzungsart „WA4“.</p> <p>Die Gemeinde Ringsheim ist dabei, ein solches Gesamtkonzept vorzubereiten.</p> <p>Eine Zahl von drei zulässigen Vollgeschossen erscheint der Gemeinde Ringsheim an diesem Standort als nicht städtebaulich vertretbar, insbesondere auch in Hinblick auf die benachbarten, teilweise sehr niedrigen historischen Wohngebäude. An anderen, besser geeigneten Stellen ist die Gemeinde für eine solche Art der Verdichtung durchaus offen</p>
9	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Email vom 17.03.2022</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Hinweis ist bereits vorhanden.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
10	<p>Handelsverband Südbaden Email vom 23.03.2022</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken. Keine weitere Beteiligung am Verfahren erforderlich.</p>	
11	<p>Stadt Herbolzheim Email vom 25.03.2022</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	
12	<p>AUV Abwasserzweckverband Südliche Ortenau Schreiben vom 28.03.2022</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.02.2022 nehmen wir in der oben genannten Angelegenheit wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens des Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau bestehen keine Bedenken. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, die Abwasserableitung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Kanäle.</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf erlauben wir uns folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Zu Punkt 5.1 der örtlichen Bauvorschriften</u> Der in der Bebauungsvorschrift verwendete Begriff „Versickerungsbeiwert“ ist kein definierter Begriff. Zur Vermeidung von Missverständnissen oder Fehlinterpretationen empfehlen wir stattdessen zukünftig den</p>	<p>Wird redaktionell korrigiert.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>Begriff „Abflussbeiwert“ zu verwenden. Dieser allgemein gebräuchliche Begriff ist definiert und wird sowohl in der Literatur wie auch in den Richtlinien und Regelwerken verwendet.</p> <p><u>Zu Punkt 5.2 der örtlichen Bauvorschriften</u> Hier bitten wir um Klarstellung, ob bei der Rückhaltevolumenberechnung bei einer Gebäude-/Dacherweiterung die neue, hinzugekommene Dachgrundfläche der Berechnung zugrunde zu legen ist, oder ob es sich um die gesamte (neue + alte) Dachgrundfläche handelt.</p> <p>Weiter ist hier angegeben: „Der Notüberlauf der Rückhaltesysteme muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden“ Hierzu ist anzumerken, dass ein Regenwasserkanal (nur DN 200!) lediglich in der Hauptstraße vorhanden ist, d. h. die Grundstücke entlang der alten B3 haben keine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal. Aufgrund der geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße besteht auch für das Hinterliegergrundstück keine Möglichkeit an den RW-Kanal anzuschließen. Diese Vorschrift macht so keinen Sinn, es ist allenfalls ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation möglich.</p> <p>Die Versickerung nach DWA-A 138 betrifft die Muldenversickerung und Mulden/Rigolen-Kombinationen. Diese Verfahren zählen nicht zu den DIBt zugelassenen oder gleichwertigen Systeme. Entsprechend der oben genannten Vorschrift (muss über ein DIBt zugelassenes oder gleichwertiges System erfolgen) erübrigt sich/scheidet die Versickerung nach DWA-A 138 aus. Hier ist eine Klarstellung/Korrektur erforderlich.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich.</p>	<p>Die Formulierung lautet: <i>„Für Neubauten sowie bei Gebäudeerweiterungen mit einer neu zu entwässernden Dachfläche von mehr als 5 m² [...]“</i> Aus der Formulierung „neu zu entwässernd“ ergibt es eindeutig, dass es sich um die neue Fläche handelt, da sonst der Terminus „Gesamtfläche“ o. ä. hätte verwendet werden müssen.</p> <p>Dieser Abschnitt der Stellungnahme des AZV ist wenig nachvollziehbar. Zunächst einmal zeigt die Stellungnahme des AZV's hinsichtlich des vorhandenen Regenwasserkanals mit einem Durchmesser von lediglich 20 cm die Notwendigkeit, einer Überlastung des Kanalnetzes im Fall eines Starkregen Ereignisses so weit wie möglich vorzubeugen und entsprechend Retentionsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Hinterliegergrundstücke müssen zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Herstellung einer öffentlich-rechtlichen Zufahrt sowieso eine Verbindung zur Hauptstraße schaffen. Ob dies mittels Grundstücksteilung oder Überfahrtsrecht geschieht, obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Insofern ist das Argument hinsichtlich der geschlossenen Bebauung als Hemmnis zur Einleitung nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ob technisch dann ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation sinnvoller ist, wäre im Rahmen des Entwässerungsgesuch angesichts der dann tatsächlich bekannten Art der Bebauung zu prüfen. Um die Entscheidung hinsichtlich der technisch besten Variante offen zu lassen wird der Begriff öffentlicher „Regenwasserkanal“ redaktionell in öffentlicher „Kanal“ geändert.</p> <p>Dieser Textblock wurde in der vorliegenden Form über die letzten Jahre bei zahlreichen Bebauungsplänen gleichlautend verwendet, wie z.B. auch bei dem gerade erst als Satzung beschlossen Bebauungsplan „Bauhof“. Ob die Bebauungspläne vom AZV im Rahmen der Beteiligungsverfahren nie angeschaut wurden oder ob sich die Rechtslage geändert hat ist leider nicht nachvollziehbar, es wird jedoch der Satz <i>„Falls das unbelastete Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden soll, sind die Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auszuführen. Die Versickerung muss über ein nach DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) zugelassenes oder</i></p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<i>gleichwertiges System erfolgen.</i> Redaktionell entfernt.
13	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Email vom 29.03.2022</p> <p>zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nord“, Ringsheim, haben Sie das Landesamt für Denkmalpflege um Stellungnahme gebeten. Zur Planung bestehen keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Der bisher bereits vorhandene Hinweis zu Denkmalen wird durch den neu mitgeteilten Hinweis Text mit neuer E-Mail-Adresse redaktionell ersetzt.</p>
14	<p>Ortenaukreis Email vom 30.03.2022</p> <p>* Baurechtsamt</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauvorschriften, dazugehörige Pläne) und den Bekanntmachungsnachweis auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 unseres Schreibens vom 07.10.2020 senden Sie uns die dort genannten Unterlagen bitte auch elektronisch an die angegebene Mailadresse.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Ziffer 2.1.1: Der zu überplanende Bereich ist in der Fläche teilweise sehr intensiv bebaut (z.B. Flst. Nr. 99). Ziffer 2.1.1 ermöglicht es unter bestimmten Voraussetzungen die festgesetzte GRZ mit Hauptgebäuden als</p>	

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>auch mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu überschreiten. Wir haben nicht geprüft, ob die geplanten Festsetzungen das Ausmaß der Bestandsbebauung berücksichtigt.</p> <p>In NZ 3 wird wie bei NZ 4 die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Dies entspricht dem Regelungsinhalt des § 22 Abs. 2 BauNVO. Insofern kann, da keine Einschränkung der Bandbreite des § 22 Abs. 2 BauNVO erfolgen soll, der Einschrieb in NZ 3 und 4 im zeichnerischen Teil und die Festsetzung „EDH“ in Ziffer 3.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen entfallen.</p> <p>Ziffer 3.1.2: Dort wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Im letzten Halbsatz wird auf landesrechtliche Abstandsflächenregelungen Bezug genommen. Mit der vorliegenden Formulierung wird kein Gebrauch von § 5 Abs. 1 S. 3 LBO gemacht. D.h., die abstandsrechtlichen Regelungen richten sich ausschließlich nach § 5 und 6 LBO. Somit stellt sich uns die Frage, warum die Festsetzung der Ziffer 3.1.2 in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, da u.E. der Inhalt der geplanten Festsetzung der Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 und § 6 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 LBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unterliegt. In dieser wird die Bestandsbebauung der Umgebung berücksichtigt. Durch die geplante Regelung könnte ein baulicher Zustand ermöglicht werden, der städtebaulich so nicht gewollt ist.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Die nördlichen Bereiche der Flst. Nrn. 5790 und 5791 liegen innerhalb des Bebauungsplans „Unterfeld II“. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hauptstraße Nordost“ sind die südlichen Bereiche der Flst. Nrn. 5790 und 5791 weiterhin dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Es stellt sich hierbei die Frage, welche Gesichtspunkte dafürsprechen, diese Flächen im Rahmen der nun beabsichtigten Planung mit zu überplanen und somit deren Entwicklung aktiv zu steuern. Besteht nicht ein Planungserfordernis, um eine Planungslücke zu vermeiden? Die Begründung ist in diesem Punkt zu ergänzen.</p> <p>Gleiches gilt für die westlichen Grundstücke, auf welche die Planung, auch in Bezug auf die rückwertige Bebauung der Grundstücke, keine Auswirkungen hat. Ziffer 1 der Begründung führt aus, dass mit der Planung die Nachverdichtung des Ortsetters, in bislang nach § 34 BauGB nicht bebaubaren Bereichen, erreicht werden soll. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung bietet sich eine Überplanung der nördlichen Grundstücksbereiche der sich westlich anschließenden Flächen an. Beim Baurechtsamt gestellte Anfragen zeugen von dem Interesse, diese Grundstücksbereiche zu bebauen.</p>	<p>Die Festsetzung „EDH“ in Ziffer 3.1.1 dient der Verdeutlichung, dass alle Haustypen zulässig sind.</p> <p>Die Festsetzung dokumentiert den Willen der Gemeinde, dass in Hinblick auf die vorhandene Grenzbebauung auch bei Untergang der vorhandenen Gebäudesubstanz zum Beispiel bei einem Brandereignis die Wiedererrichtung in der vorher vorhandenen Form zulässig sein soll. Die untere Baurechtsbehörde soll sich bei der Ausübung ihres Ermessensspielraums entsprechend an dem Wunsch der Gemeinde orientieren.</p> <p>Die Einbeziehung der Flurstücke 5790 und 5791 in den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ hätte zur Folge, dass die einheitlichen Grundstücke in unterschiedlichen Bebauungsplanbereichen zu liegen kämen was sicherlich auch von Seiten der unteren Baurechtsbehörde nicht gewünscht ist. Es ist vielmehr die Absicht der Gemeinde Ringsheim, im Rahmen einer zukünftig geplanten Überarbeitung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ den Gartenbereich mit einzubeziehen. Aktuell besteht seitens der Grundstückseigentümer auch kein Bedarf im fraglichen Grundstücksteil bauliche Anlagen zu errichten.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde wurde ein entfernterer westlich gelegener Grundstückseigentümer angesprochen, ob Interesse hinsichtlich der Einbeziehung des Grundstücks in das aktuelle Bebauungsplanverfahren besteht, dies war jedoch nicht der Fall. Andere Grundstückseigentümer im Umfeld hatten kein Interesse gezeigt, es wurden auch keine diesbezüglichen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage vorgebracht.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>In den Nutzungszonen 2 und 3 sollte jeweils ebenfalls von WA1 gesprochen werden, da andernfalls Ziffer 2.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Anwendung findet.</p> <p>Die westliche Baugrenze endet auf Flst. Nr. 101/3 2,5 m vor der Grundstücksgrenze. Die Baugrenze des Flst. Nr. 5791 (Bebauungsplan „Unterfeld II“) endet unmittelbar an der Grundstücksgrenze.</p>  <p>Es sollte geprüft werden, ob die Baugrenze auf Flst. Nr. 101/3 städtebaulich nicht auch bis zur Grundstücksgrenze heranreichen sollte</p> <p>Begründung: Ziffer 3.1.1: Die Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist falsch. Dort wird mit GRZ von 0,4 und 0,6 gerechnet. Im zeichnerischen Teil findet sich lediglich eine GRZ von 0,4.</p> <p>* Vermessung und Flurneuordnung</p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Bitte beachten Sie, dass die Flurstücksgrenzen teilweise von der Signatur „Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen“ überdeckt werden. So ist nicht ersichtlich, unter welchen Linien Flurstücksgrenzen verlaufen und welche Abgrenzung innerhalb des Flurstücks verlaufen (z.B. beim Flurstück 103). Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>* Amt für Waldwirtschaft</p> <p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p>	<p>In den Nutzungszonen 2 und 3 ist aufgrund der im Vergleich zur Nutzungsschablone 1 weniger dichten Bebauung eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und auch nicht gewünscht. Insofern findet Ziffer 2.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen bewusst keine Anwendung.</p> <p>Die Lage der Baugrenzen wurde in Abstimmung mit Grundstückseigentümern so festgelegt und entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, eine gewisse Zäsur zwischen den überbaubaren Flächen zu erzeugen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Überschreitung der GRZ mit seinem Maß von 0,6 zulässig. Insofern ist der Ansatz des „worst case“-Falls (0,6) bei Inanspruchnahme der Überschreitung nach Ziffer 2.1.1 richtig, im Gegenteil könnte lediglich der Ansatz von 0,4 zu rechtlichen Schwierigkeiten im Falle der Anwendung der Kumulationsprüfung bei Verfahren nach §13 a BauGB führen.</p> <p>In Zeiten digitaler Lagepläne ist es für jedermann problemlos nachzuvollziehen, wo Flurstücksgrenzen verlaufen. Insofern wurde hier der Eindeutigkeit und Lesbarkeit von Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans Vorrang gegenüber Flurstücksgrenzen eingeräumt.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>* Straßenbauamt</p> <p>Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. - Garagen oder Carports müssen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße mindestens einen Abstand von 5,50 m (Länge Stellplatz bzw. erforderlicher Stauraum zur Kreisstraße) aufweisen. - Die Sichtfelder der Zufahrten zur Kreisstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. <p>Abmessungen des Sichtdreieckes:</p> <p>Tiefe ab Fahrbahnrand 3m, Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der einmündeten Straße, 70m. Bäume, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für Einfriedungen.</p> <p>* Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</p> <p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>* Gesundheitsamt</p> <p>Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Lärmimmission von der Haupt- und Bundesstraße.</p> <p>Deshalb empfiehlt das Gesundheitsamt grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen. Sollten aktive Maßnahmen nicht umsetzbar sein, werden für schutzbedürftige Räume (Schlaf/ Kinderzimmer usw.) schalldämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen.</p> <p>* Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.</p>	<p>In den örtlichen Bauvorschriften, Ziff. 5.2 ist eine entsprechende Festsetzung vorhanden.</p> <p>Dies ist zutreffend so lange es sich bei der alten Bundesstraße um eine Kreisstraße handelt, wobei sich das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde innerhalb des OD-Bereichs befindet und diese Regelungen daher nicht zwingend anzuwenden ist.</p> <p>Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, besteht von Seiten der Gemeinde der planerische Wille, die vorhandene Eckbebauung im Einmündungsbereich Alte Bundesstraße/Hauptstraße aus städtebaulichen Gründen zu erhalten und auch im Falle eines Untergangs die Wiedererrichtung zu ermöglichen</p> <p>Bei der „Alten Bundesstraße“ handelt es sich nicht mehr um eine Bundesstraße. Die Gemeinde verweist auf die einschlägigen DIN - Normen aus dem Hochbau, die für Neu- und Umbauten einzuhalten sind. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplanverfahren wird daher nicht als erforderlich angesehen.</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
15	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 47.1 – Straßenbau Nord Email vom 31.03.2022 Keine Anregungen oder Bedenken.	

II. Stellungnahmen von Bürger*innen

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Keine	