



Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan

7. Änderung „Unterfeld“

Fassung: Satzung

Stand: 04.11.2025

Inhalt

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

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“

Satzung über den Bebauungsplan und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 04.11.2025 den Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025. S. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung ist die Abgrenzung in der Planzeichnung, T 2.1, vom 04.11.2025, maßgebend. Er umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans (genehmigt am 11.07.1968) mit Ausnahme der heutigen Flurstücke 530/2, 530/1 und 534, diese sind seit seiner Aufstellung im Jahr 1991 Bestandteil des Bebauungsplans „Unterfeld I“.

§ 2 Gegenstand der 7. Änderung

- | | |
|--|---|
| a4) ‚Bebauungsvorschriften‘ des Ursprungsplans | Plandatum 19.04.1964,
vom Landratsamt Lahr
gen. am 11.07.1968 |
| b2) ‚Schriftliche Festsetzungen‘ der 1. Teiländerung | Rechtskraft 11.06.1986 |

§ 3 Bestandteile des Bebauungsplans Unterfeld

- | | | |
|-----|---|--|
| a) | Ursprungsplan | Plandatum 19.04.1964,
vom Landratsamt Lahr
genehmigt am 11.07.1968 |
| a1) | Gestaltungsplan | |
| a2) | Straßen- und Baulinienplan | |
| a3) | Straßenlängs- und Querschnittszeichnungen | |
| a4) | Bebauungsvorschriften | |

beigefügt ist

- aa1) Begründung

-
- | | | |
|-----|----------------------------|------------------------|
| b) | 1. Teiländerung | Rechtskraft 11.06.1986 |
| b1) | Zeichnerischer Teil | |
| b2) | Schriftliche Festsetzungen | |

beigefügt ist

- ba1) Begründung

-
- | | | |
|------|----------------------|------------------------|
| c) | 4. Teiländerung | Rechtskraft 12.03.2009 |
| c1) | Zeichnerischer Teil | |
| | <i>beigefügt ist</i> | |
| ca1) | Begründung | |

-
- | | | |
|------|--|----------------|
| d) | 7. Änderung | |
| d1) | T 2.1 Zeichnerischer Teil – Planzeichnung | vom 04.11.2025 |
| d2) | T 2.2 Textteil – planungsrechtliche Festsetzungen | vom 04.11.2025 |
| d3) | T 2.2 Textteil – bauordnungsrechtliche Festsetzungen | vom 04.11.2025 |
| | <i>beigefügt ist</i> | |
| da1) | A 1 Begründung | vom 04.11.2025 |

Hinweis: Hinsichtlich der erfolgten Änderungen des Bebauungsplans sowie Relevanz für die betroffenen Flurstücke wird auf die Erläuterung in der Begründung unter Ziffer 3 verwiesen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB 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 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 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 7. Änderung „Unterfeld“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 04.11.2025 übereinstimmt.

Ringsheim, den 12.11.2025

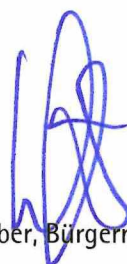

(Weber, Bürgermeister)



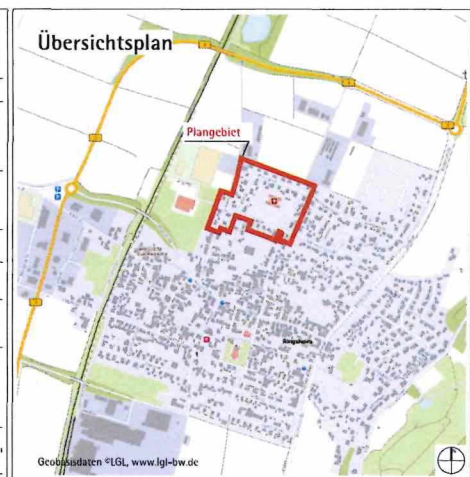
Vermerk über die Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“ wurde im Amtsblatt („Ringsheimer Nachrichten“) Nr. 47/2025 der Gemeinde Ringsheim vom 20.11.2025 veröffentlicht.

Ringsheim, den 20.11.2025


(Weber, Bürgermeister)





Planzeichenlegende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7. Änderung „Unterfeld“
- nachrichtliche Darstellung: Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Nachrichtliche Darstellung: Ursprungsplan und Änderungen des B-Plans „Unterfeld“
 - Ursprungsplan (1968)
 - 1. Teiländerung (1986)
 - 4. Teiländerung (2009)
- Nachrichtliche Darstellung: Geltungsbereich Bebauungsplan „Unterfeld I“
 - „Unterfeld I“ (1991)

Ausfertigung und Verfahrensvermerk

Fassung Aufstellungsbeschluss am 18.04.2023

Fassung Satzungsbeschluss am 04.11.2025

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ausgefertigt, Ringsheim den 12.11.2025

Weber, Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist am 20.11.2025 in Kraft getreten.



Gemeinde Ringsheim
Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“
Planzeichnung | T 2.1

Originalmaßstab 1 : 1000

Stand: 04.11.2025

Fassung: Satzung

MATHIS + JÄGLE
Unter Hauptstr. 33 71751 Kagenhofen
T 0714251 82996-0 F 0714251 36996-10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Streichung	[durchgestrichener Text]
Ergänzung	[schräggestellter Text]

der Schriftlichen Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Änderung der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (1968)

~~I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB)~~

~~§ 1 Baugebiet:~~

~~Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)~~

~~§ 2 Ausnahmen:~~

~~Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im Allgemeinen gewahrt bleibt.~~

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

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)

- *Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO.*
- *Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.*
- *Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.*

Änderung der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Teiländerung (1986)

~~1. Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB~~

~~Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO~~

~~„Das im Zeichnerischen Teil dargestellte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es gilt der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO.“~~

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

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)

- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Ergänzung der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (1968) und der 1. Teiländerung (1986)

§ 8a Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

(1) Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

Je Baugrundstück sind grundsätzlich 2 Wohnungen zulässig. Überschreitet die Baulandfläche des Baugrundstücks das Maß von 275 m², so ist je angefangener 150 m² Baulandfläche des Baugrundstücks, mit denen das Maß von 275 m² überschritten wird, eine weitere Wohnung zulässig.

Beispiele:

Grundstücksfläche	Ermittlung	max. Zahl der Wohnungen
265 m ²		2
475 (275 + 200) m ²	200 : 150 = 1,33 ergibt 2 zus. Wohn.	2 + 2 = 4
900 (275 + 625) m ²	625 : 150 = 4,17 ergibt 5 zus. Wohn.	2 + 5 = 7

(2) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 10 je Wohngebäude.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025. S. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Ergänzung der schriftlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (1968) und der 1. Teiländerung (1986)

§ 10a Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

Die für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl maßgebliche Bestimmungsgröße ist die auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFV) ermittelte Wohnfläche (WoFl) der Wohnung. Sofern sich am Ende der Berechnung der Gesamt-Stellplatzzahl für ein Vorhaben in Summe eine nicht-Ganzzahl ergibt, so ist der ermittelte Wert auf die nächste Ganzzahl aufzurunden (Bsp.: 2,5 -> 3)

(1) Regelung zu Wohnungen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird wie folgt festgesetzt:

- *Wohnungen bis zu 45,0 m² WoFl: 1,0 Stellplatz je Wohnung*
- *Wohnungen bis zu 65,0 m² WoFl: 1,5 Stellplätze je Wohnung*
- *Wohnungen über 65,0 m² WoFl: 2,0 Stellplätze je Wohnung*

(2) Regelung zu Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von §10a (1) wird die Stellplatzzahl auf 0,5 je Wohnung festgesetzt, wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) genutzt wird.

C Hinweise und Empfehlungen

C.1 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 20, 27 DSchG (Denkmal- schutzgesetz)

C.1.1 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 – Archäologische Denkmalpflege (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.

C.1.2 Hinweise zu Kulturdenkmalen im Plangebiet

Zum Teil im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

Grasweg (Flstnr. 0-367/3, 0-525/1)

Tabakschöpfe, Anfang 20. Jh und 1967 (nördlicher Schopf). Am Grasweg befinden sich zwei hohe Tabakschöpfe mit Satteldach. Holzkonstruktion mit vertikaler Verbretterung und Lüftungsschlitzen. Aussagekräftige Dokumente für den ab des 2. Hälfte des 19. Jh. regional bedeutenden Wirtschaftszweig – Tabakanbau. (Sachgesamtheit)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Ringsheim, den 12.11.2025

(Weber, Bürgermeister)



MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“

Begründung der planungsrechtlichen Vorschriften

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets	3
3	Baurechtliche Beurteilungsgrundlage, Änderungen des bestehenden Bebauungsplans.....	4
4	Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte	5
4.1	Verfahrensart und -Durchführung	5
4.2	Verfahrensübersicht.....	8
5	Übergeordnete Planung	8
5.1	Flächennutzungsplan	8
5.2	Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung.....	8
6	Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung.....	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung	9
7	Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen / Örtl. Bauvorschriften	9
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
7.3	Örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung	10
8	Umweltbelange.....	11
9	Bodenordnung	11
10	Städtebauliche Daten	11

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ringsheim liegt an der Grenze zwischen südlicher Ortenau und nördlichem Breisgau. Durch die gute Verkehrsanbindung (eigene Anschlussstelle an der Autobahn A5), hat sich die Zahl der Gewerbebetriebe und damit auch der Arbeitsplätze am Ort stetig 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. Auch der Bahnhof an der Rheintalbahn mit häufigen Verkehrshalten wirkt sich als Standortvorteil aus: Seit der Einführung des Deutschlandtickets spielt z.B. auch die Grenze des Verkehrsverbunds Freiburg, die an der Kreisgrenze zwischen Ringsheim und Herbolzheim verläuft, keine Rolle mehr. Somit wird Ringsheim auch für Pendler, die z.B. in Freiburg arbeiten, zunehmend ein attraktiver Wohnstandort. Neben den Aspekten der verkehrsgünstigen Lage sind jedoch auch die Angebote zur Lebensmittelnahversorgung am Ort, das reichhaltige Sport- und Vereinsangebot sowie gute Betreuungsangebote für Kinder Punkte, die zu einer gesteigerten Attraktivität von Ringsheim als Wohnstandort beitragen. Die Gemeinde Ringsheim kann auf ein stetiges Bevölkerungswachstum zurückblicken. Im Jahr 2015 wohnten 2.281 Personen in Ringsheim, im Jahr 2022 wurde bereits die Schwelle von 2.500 Einwohnern überschritten. Auf Grund zahlreicher begünstigender Faktoren ist auch für die Zukunft von einer weiter steigenden Einwohnerzahl auszugehen.

Für das Jahr 2022 weisen Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 117.295 Übernachtungen für die Gemeinde Ringsheim aus. Rechnerisch kommen somit auf einen Ringsheimer Einwohner ungefähr 46.900 Übernachtungsgäste. Ein Teil der Übernachtungen entfällt auf die westlich der Bahnlinie in den Gewerbegebieten gelegenen Hotels, wobei für die Daten des statistischen Landesamtes lediglich Betriebe mit mehr als zehn Betten berücksichtigt werden. Übernachtungszahlen von Ferienwohnungen mit weniger als zehn Betten sind somit gar nicht bei den genannten 117.295 Übernachtungen enthalten. Auf Basis von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Ferienwohnung im Schnitt mehr als das Doppelte an Mieteinnahmen je qm im Vergleich zu einer dauervermieteten Wohnung erzielt werden kann. Aufgrund der offensichtlichen wirtschaftlichen Vorteile der Beherbergungsnutzung für die Eigentümer ist nun zunehmend ein Umwandlungsdruck von Dauerwohnen hin zu Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben in eigentlich für Wohnzwecke vorgesehenen Gebieten zu beobachten. Die nicht zuletzt auch durch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum trifft somit auf ein zunehmend knapper werdendes Angebot. Der 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. Die Gemeinde Ringsheim hat daher im Jahr 2022 ein Konzept zur Steuerung der Zulässigkeit 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.

Gebiete, die seit den 1970er Jahren mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen konzipiert wurden (umgangssprachlich jeweils in der Zeit ihrer Entstehung „Neubaugebiete“ genannt), sollen entsprechend des Steuerungskonzepts zukünftig nur noch dem Dauerwohnen dienen. Bau-rechtlich genehmigte Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen innerhalb der Gebiete genießen jeweils im Rahmen der erteilten Genehmigung Bestandsschutz. Für den Bereich des Gebiets „Unterfeld“ verfolgt die Gemeinde durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und

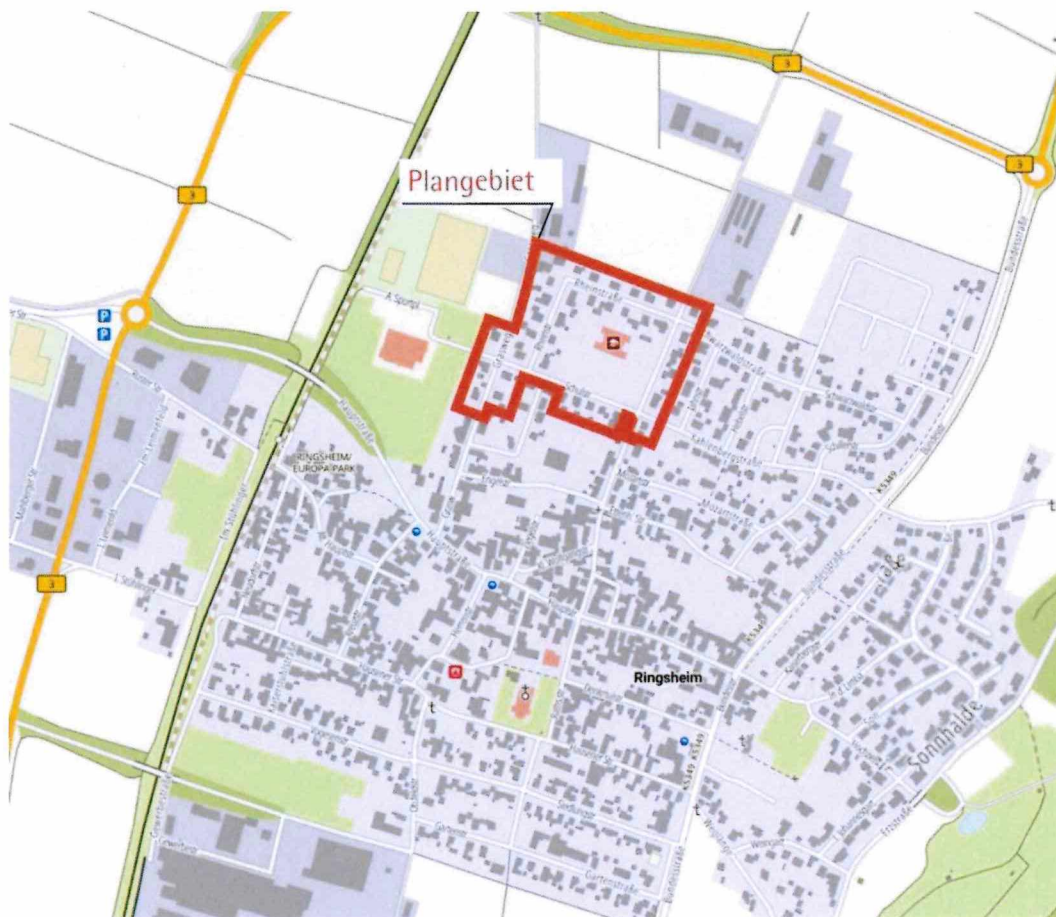
Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung das Ziel, ausreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden und lebendige Wohnviertel zu erhalten.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Unterfeld“ soll zudem zum Anlass genommen werden, im Planbereich für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung einzuführen. In Abhängigkeit von der Wohnfläche der Wohnung wird eine bestimmte Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und somit die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln.

2 Lage des Plangebiets

Das insgesamt ca. 52.774 m² große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Ringsheim.



Lage des Plangebiets im Ort, Umgrenzung Plangebiet mit roter Linie

Quelle: Geobasisdaten © Landesamt f. Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Das Plangebiet wird im Westen von der Straße „Grasweg“ und im Osten von der großen Wolfgangstraße erschlossen. Südlich erschließt die Schulstraße das Plangebiet, im Nordwesten und Nordosten die Rheinstraße.

3 Baurechtliche Beurteilungsgrundlage, Änderungen des bestehenden Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des 1968 aufgestellten Bebauungsplans „Unterfeld“ ist etwas größer als das Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung. Die Bereiche der heutigen Flurstücke 530/1 und 534 waren Teil des Ursprungs-Bebauungsplans „Unterfeld“, liegen seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterfeld I“ im Jahre 1991 aber in dessen Geltungsbereich. Dementsprechend werden sie von der vorliegenden 7. Änderung „Unterfeld“ nicht erfasst.

Der Bebauungsplan „Unterfeld I“ wird in den Planunterlagen auch als 2. Teiländerung / 1. Erweiterung „Unterfeld“ bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich beim Bebauungsplan Unterfeld I um aber einen komplett eigenständigen Bebauungsplan mit neu gefasstem Zeichnerischen und Schriftlichen Teil.

Alle (Teil-) Änderungen sowohl im Plangebiet „Unterfeld“ wie auch „Unterfeld I“ wurden für beide Plangebiete im Weiteren einheitlich fortlaufend nummeriert. Die Teiländerungen Nr. 1, 4 und 7 betreffen dabei den Geltungsbereich des B-Plans „Unterfeld“, Nr. 2, 3 und 5 den Geltungsbereich des B-Plans „Unterfeld I“.

Für die 6. Teiländerung „Unterfeld“ wurde im Jahr 2016 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, das Verfahren zur Änderung wurde jedoch nicht durchgeführt und durch einen Aufhebungsbeschluss wieder beendet, ohne dass die 6. Teiländerung Rechtskraft erlangte.

Die im Jahr 1998 erlassene „Gaubensatzung“ der Gemeinde Ringsheim wurde im Jahr 2012 wieder aufgehoben.

Für den nördlichen Teil von Flurstück 545/8 sind folgende Teile relevant:

Planstand	geänderter Teil	Änderungsinhalt
7. Teiländerung (2024)	Schriftlicher Teil	Neufassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WA): Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen; Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße; Einführung einer Stellplatzverpflichtung je Wohnung
4. Teiländerung (2009)	Zeichnerischer Teil	Vergrößerung überbaubare Fläche; Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5
1. Teiländerung (1986)	Zeichnerischer Teil	Fristrichtung giebelständig zur Schulstraße; Zulässige Dachneigung erhöht auf 36 bis 42°
	Schriftlicher Teil	Allgemeine Zulässigkeit der in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen auf ausnahmsweise Zulässig zurückgenommen; Anpassung der zweigeschossigen Bauweise durch Traufhöhenbegrenzung, 2. Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen; Kniestockhöhe max. 90 cm
Ursprungsplan (1968)		

Für die Flurstücke 540/1, 540/2, 540/3, 540/4 sind folgende Teile relevant:

Planstand	geänderter Teil	Änderungsinhalt
7. Teiländerung (2024)	Schriftlicher Teil	Neufassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WA): Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen; Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße; Einführung einer Stellplatzverpflichtung je Wohnung
1. Teiländerung (1986)	Zeichnerischer Teil	Früherstellung giebelständig zur Schulstraße; Zulässige Dachneigung erhöht auf 36 bis 42°
	Schriftlicher Teil	Allgemeine Zulässigkeit der in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen auf ausnahmsweise Zulässig zurückgenommen; Anpassung der zweigeschossigen Bauweise durch Traufhöhenbegrenzung, 2. Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen; Kniestockhöhe max. 90 cm
Ursprungsplan (1968)		

Für alle übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung „Unterfeld“ sind folgende Teile relevant:

Planstand	geänderter Teil	Änderungsinhalt
7. Teiländerung (2024)	Schriftlicher Teil	Neufassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WA): Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen; Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße; Einführung einer Stellplatzverpflichtung je Wohnung
Ursprungsplan (1968)		

4 Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte

4.1 Verfahrensart und -Durchführung

Der Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“ wird als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Satz 1 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen. Im Sinne des §

13a (2) Nr. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die im § 13a (1) BauGB Satz 2 Nr. 1 genannten Voraussetzungen sind erfüllt, es liegen ferner auch keine weiteren, im § 13a (1) BauGB Satz 4 genannten Ausschlussgründe vor.

4.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur Sicherung und Erhaltung von (Dauer-) Wohnflächen für die Bevölkerung. Ferner werden Regelungen für den ruhenden Verkehr und somit einer qualitativen Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Straßenraums getroffen.

Als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ kann auch die Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Sinne von § 1 (6) Nr. 4 BauGB fallen, die nach § 30 BauGB [...] zu beurteilen sind, wenn damit der Zweck verfolgt wird, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie – gegebenenfalls in nur wenigen Beziehungen – die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/ders., BauGB, Stand: Mai 2021, § 13a Rn. 30; siehe auch VG Berlin, Urteil vom 15.11.2011 – 13 A 184.08 –, juris Rn. 30). Dazu kann dann auch die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen zu rechnen sein (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.09.2014 – 2 D 89/13.NE –, BauR 2015, 1095, juris Rn. 36 f.; OVG Schleswig-Holstein, Urteile vom 29.08.2017 – 1 KN 10/16 –, juris Rn. 58, und vom 05.08.2021 – 1 KN 20/17 –, juris Rn. 38)

4.1.2 Zulässige bauliche Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 17.814 m² (GRZ 0,4 bei einer Baulandfläche von 44.535 m²).

Es besteht kein enger sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu anderen in Aufstellung begriffenen Bebauungsplänen. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.

4.1.3 Natura 2000-Gebiete

sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

4.1.4 Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht:

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Im Einzelfall wird sogar von einer positiven Auswirkung ausgegangen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans einer Nutzung durch Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe nebst der damit einhergehenden Lärmemission vorgebeugt wird.
Tiere und Pflanzen	<i>Betroffene Arten: Weitverbreitete Arten, Kulturfolger, vor allem Vögel und Insekten.</i> Keine Auswirkungen, da die zulässige bauliche Nutzung des Baugrundstücks unverändert bleibt.

Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> Keine Auswirkungen, da der Flächenanteil des Baugrundstücks, der gemäß Festsetzung im Bebauungsplan überbaut werden darf, unverändert bleibt.
Klima und Luft	Keine Auswirkungen, da sich durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen bei der zulässigen baulichen Nutzung des Baugrundstücks ergeben.
Landschaftsbild	Geringe Auswirkungen. Das Plangebiet grenzt im Norden zwar an den baurechtlichen Außenbereich an, tatsächlich ist dieser Bereich jedoch schon stark durch die Brückenrampe der Bundesstraße 3 (Bahnbrücke), die historischen Tabakschöpfe am Grasweg sowie durch zwei landschaftliche Betriebe baulich geprägt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen.
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 dient der Sicherung von Flächen für Dauerwohnen. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

4.1.5 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.

4.1.6 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.

4.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	18.04.2023
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 04.06.2024 gem. § 3 (2) BauGB	17.06.2024 bis 19.07.2024
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2024 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	17.06.2024 bis 19.07.2024
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	04.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des am 04.11.2025 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. 47/2025	20.11.2025

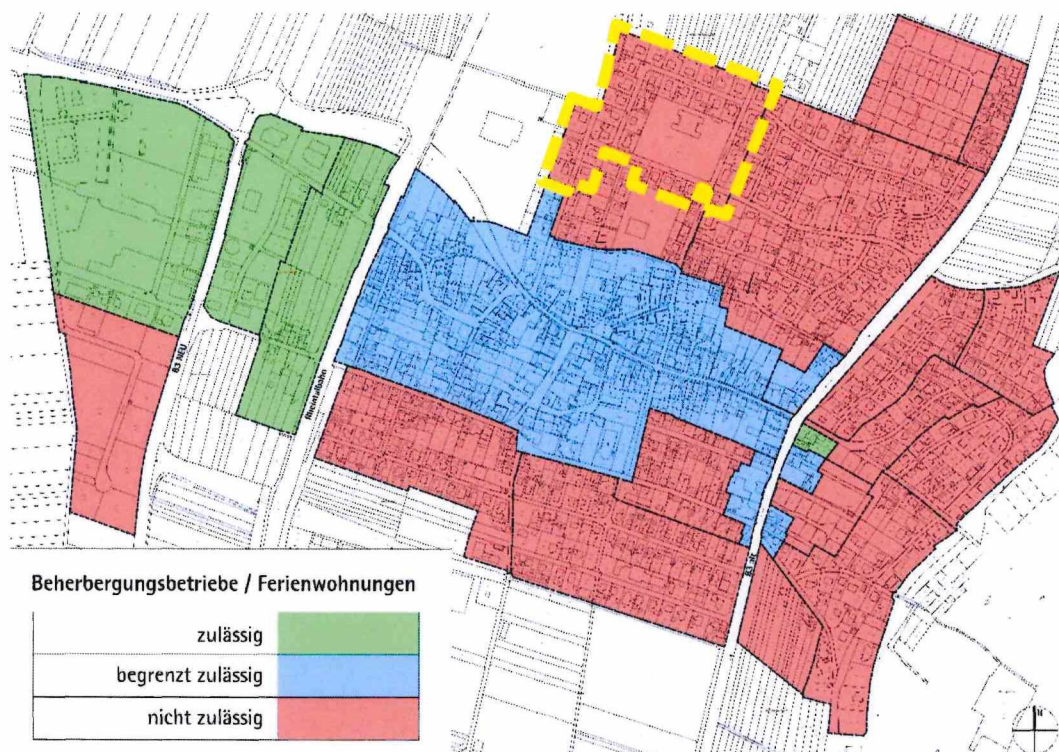
5 Übergeordnete Planung

5.1 Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der ‚Vereinigten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ Wohnen (W) vor. Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht der Darstellung im FNP. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert.

5.2 Gemeindliches Steuerungskonzept Beherbergung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das gemeindliche ‚Steuerungskonzept Beherbergung‘ aus dem Jahr 2022 umgesetzt. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden im Zuge der Bebauungsplanänderung durch die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig.



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

6 Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen. Die Schaffung weiterer öffentlicher Erschließungsflächen ist weder erforderlich noch beabsichtigt.

6.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sowie Versorgungs-Infrastruktur (Frischwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

7 Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen / Örtl. Bauvorschriften

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans werden die schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt sowie die schriftlichen Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden beim Ursprungsplan (1968) die Ziffer I. – Art der baulichen Nutzung sowie im Bereich der 1. Teiländerung (1986) die Ziffer 1.– Art der Nutzung die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) neu gefasst. Somit gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einheitlich die

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Hinsichtlich der unzulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig werden. Dies erfolgt wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen sowie dem großen Flächenverbrauch. Weiterhin wird festgesetzt, dass nun Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind. Damit sind alle Ferienwohnungen ausgeschlossen, sowohl die, die nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden gewährten gehören, als auch die, die nach § 13a (2) BauNVO zu den Beherbergungsbetrieben gehören. Wie bereits in der Ziffer 1 eingangs dieser Begründung ausgeführt, ist der Ausschluss erforderlich, um den dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss zusätzlichen Lärmemissionen durch den An- und Abreiseverkehr von Beherbergungsgästen entgegengewirkt, welche sich negativ auf die Qualität des Wohnquartiers auswirken würden.

7.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde Ringsheim verfolgt das Ziel, im Plangebiet das Dauerwohnen und zu stärken und wo möglich durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig besteht jedoch die Notwendigkeit, aufgrund des bereits teilweise dicht bebauten Plangebiets einen Ausgleich zwischen einer möglichen Nachverdichtung einerseits und den damit einhergehenden zusätzlichen Belastungen andererseits – auch einer stärkeren Frequentierung der vorhandenen Erschließungsstraßen – zu schaffen. Insbesondere kann seit einer Novelle der Landesbauordnung in einem bestehenden Gebäude, bei dem die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe mindestens 5 Jahre zurückliegt, die Zahl der Wohnungen erhöht werden, ohne dass für zusätzlich entstehende Wohnungen zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen (§ 37 (3) Satz 2 LBO). Dem Ziel einer Begrenzung der Nutzungsdichte im Baugebiet dient die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), die zunächst einmal als Verhältniszahl zwischen der Größe des Baugrundstücks und der Anzahl der auf dem Baugrundstück zulässigen Wohnungen festgelegt wird. Darüber hinaus soll die Zahl der Wohnungen auch durch eine absolute Zahl je Wohngebäude begrenzt werden. Mit dieser absoluten Begrenzung je Wohngebäude wird eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau zwar noch ermöglicht, jedoch der Größe nach begrenzt, um eine der dörflichen Umgebung entsprechende Gebäudetypologie zu gewährleisten und um die Entstehung sozialer Probleme bzw. Brennpunkte bereits frühzeitig vorzubeugen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung

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

über zwei motorisierte Fahrzeuge. Bei Altenwohnungen, „betreutem Wohnen“ sowie ähnlichen Einrichtungen ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein Teil der Bewohner keine Kraftfahrzeuge mehr besitzt oder lenkt, dementsprechend kann hier eine verringerte Stellplatzzahl in Anrechnung gebracht werden.

8 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 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. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes stets zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keine zusätzliche bauliche Ausnutzung begründet werden kann, wird von weiteren Umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen abgesehen.

9 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert, eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Daten

Baulandflächen	ca. 44.535 m ²
Verkehrsflächen	ca. 8.239 m ²
Fläche Geltungsbereich (unverändert)	ca. 52.774 m ²

Ringsheim, den 12.11.2025


(Weber, Bürgermeister)



MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbB

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)