

Gemeinde Ratshausen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Honau“, 2. Änderung in Ratshausen

## Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Fassung: 23. Februar 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	3
1.2	Ausgangssituation .....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	6
3	Erschließung.....	7
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.2	Energieversorgung .....	8
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	8
4	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	8
4.2	Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal.....	9
5	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	9
6	Flächenbilanz .....	9

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Überlagernde Darstellung von Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Honau“ .....	4
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept zum Plangebiet „Honau“, 2. Änderung .....	4
Abbildung 3: Bestandsaufnahmen.....	5
Abbildung 4: Übersichtslageplan .....	6
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Honau“, 2. Änderung .....	7
Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013 .....	8
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP .....	9

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Honau“, 2. Änderung im westlichen Randbereich seiner Siedlungsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zu schaffen. Gleichzeitig ergibt sich hierdurch die Möglichkeit, die verkehrsrechtliche Erschließung des geplanten Wohngebiets und der vorhandenen Bebauung neu zu überdenken und einen Anschluss an die K 7170 zu planen, um die verkehrliche Belastung innerörtlich zu entschärfen.

Der ca. 2,0 ha große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst einen Teil des seit 1971 genehmigten Bebauungsplanes „Honau“ sowie einen größeren Teilbereich der seit 1996 rechtskräftigen Erweiterung und Änderung des genannten Bebauungsplanes. Die Bebauungspläne wurden als Mischgebiet entwickelt. Eine gleichverteilte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist im derzeitigen Bestand nicht gegeben und wird auch zukünftig sich nicht mehr in diesem Verhältnis entwickeln. Um die Art der baulichen Nutzung der tatsächlichen anzupassen sowie neue Wohnbauplätze zu entwickeln ist das Areal daher in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung begründen sich durch den dringend benötigten Wohnraum. Aufgrund des bestehenden Wunsches von jungen Familien sich in ihrem Heimatort ein Eigenheim zu errichten, ist die Gemeinde Ratshausen gefordert auf die Nachfrage nach neuem Wohnraum zu reagieren und entsprechend dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung neue Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

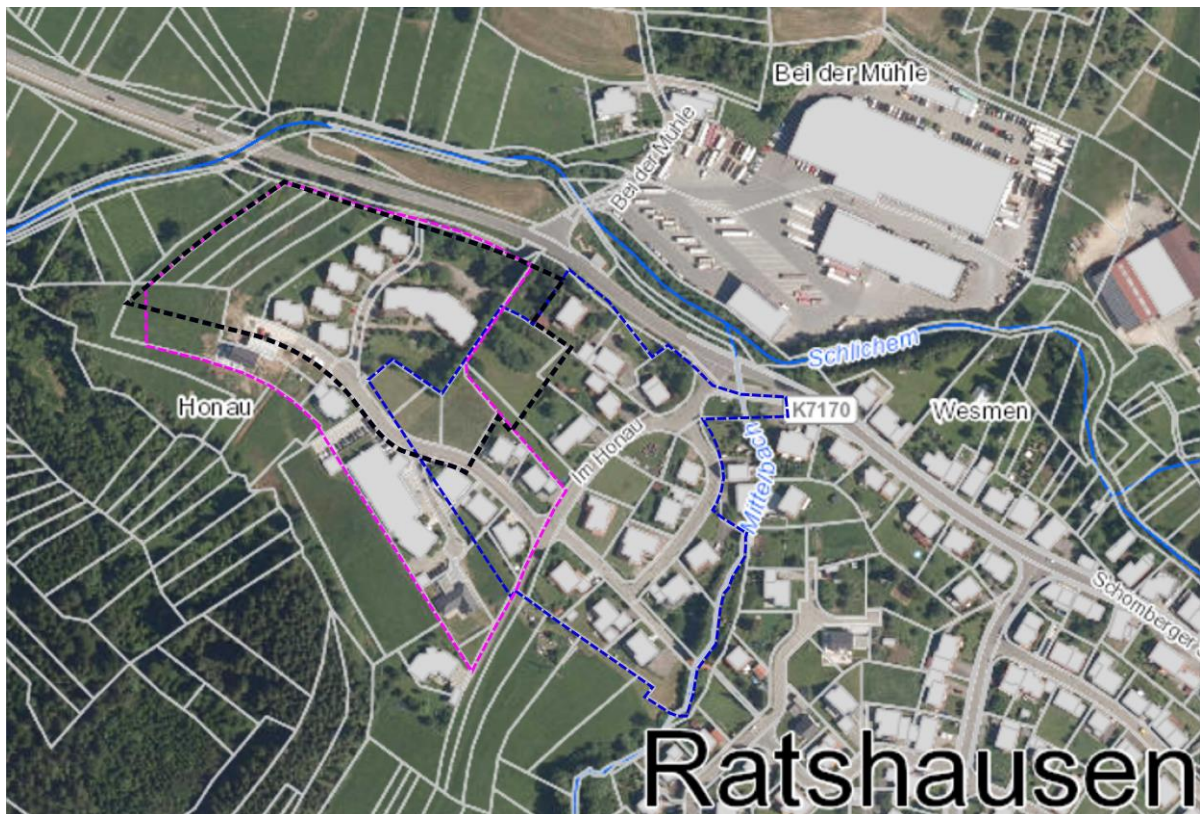
Das Konzept sieht für das Plangebiet verschiedene Gebäudetypologien vor, die von Einzel-, Doppel- bis Reihenhäusern mit Gärten reichen. Zudem werden im Westen des Plangebiets Bauplätze für Tiny Häuser vorgesehen. Hierdurch soll eine höhere Wohnbaudichte erzielt werden. Die Bauplatzgrößen variieren insgesamt zwischen 186 m<sup>2</sup> und 585 m<sup>2</sup>. Mit den geplanten 30 Wohnbauplätzen kann eine Wohnbaudichte von ca. 46 EW/ha erzielt werden.

Bei der Überplanung des Areals werden auch die bestehenden Wohngebäude mit einbezogen. Hierbei handelt es sich um Reihenhäuser aus den 1990-er Jahren. Die ehemals genutzte Seniorenresidenz wird abgebrochen, um Raum für neue Bauplätze und eine sinnvolle verkehrliche Erschließung zu schaffen.

Darüber hinaus sieht das Konzept die Ausweisung eines Parkplatzes, einer Spielfläche für Kinder und einer öffentlichen Gemeinschaftsfläche vor.

Insgesamt wird ein städtebaulich qualitatives Wohngebiet geschaffen, das zeitgemäße Gebäudearchitektur und altes Flair verbindet. Durch die vorgesehenen Festsetzungen soll zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die fortgeführte Konrad-Buhmann-Straße sowie über den geplanten Links- und Rechtsabbiegerbereich. Der entlang der K 7170 führende Fahrradweg dient weiterhin als direkte Wegeverbindung zwischen der Schömberger Straße und den bestehenden Reihenhäusern.



(schwarze Balkenlinie = „Honau“, 2. Änderung in Planung seit 2022, rosane Balkenlinie = Bebauungsplanänderung und Erweiterung, rechtskräftig seit 09.05.1996, dunkel blaue Balkenlinie = Bebauungsplan „Honau“, genehmigt am 12.07.1971)

Abbildung 1: Überlagernde Darstellung von Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Honau“



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept zum Plangebiet „Honau“, 2. Änderung (Fritz & Grossmann 02/2022)



## 1.2 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Ortseinfahrt der Gemeinde Ratshausen und befindet sich südlich eines Fahrradweges, der entlang der Schömberger Straße führt. Die Schömberger Straße ist als K 7170 klassifiziert.

Nur der mittlere Bereich des Plangebiets ist mit ein- bis zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut. Im Süden des Plangebiets sind punktuell Einzelhäuser vorzufinden. Die bestehenden Gebäude haben steile Satteldächer in rotbraunen Farbtönen, wobei die modernen Häuser über hellgraue Dächer verfügen. Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Während im Osten des Plangebiets sich unbebaute Flächen und Gärten mit teilweise dichten Gehölzstrukturen befinden, eröffnet sich im Westen des Plangebiets eine freie Landschaft. Die derzeitige Wiese wird im Norden durch einen Fahrradweg mit einseitiger Baumreihe begrenzt. Im Süden befindet sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet Wald.

Das Gelände befindet sich in einer Hanglage, sodass die topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets Höhenunterschiede bis zu 7 m aufweisen.



Abbildung 3: Bestandsaufnahmen

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich von Westen herkommend am Ortseingang der Gemeinde Ratshausen südlich der K 7170 auf einer Richtung Norden abfallenden Hanglage und liegt auf einer Höhe zwischen 683 und 690 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2,0 ha und umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 548/1, 548/2, 548/3, 590/1, 590/2, 590/3 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 539/2, 541, 542, 543, 547, 548 und 568/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch den Fahrradweg (Flst. Nr. 539/4) begrenzt. Im Osten des Plangebiets befinden sich die zum Teil innerhalb des Plangebiets liegende Schömberger Straße (Flst. Nr. 540/2) und die mit Einzelhäusern bebauten oder als Garten genutzten Grundstücke (Flst. Nr. 539/2, 541, 542, 547, 548/4). Diese werden weiter östlich durch die Straße „Im Honau“ (Flst. Nr. 538) begrenzt. Im Süden liegt das Plangebiet angrenzend an die Konrad-Buhmann-Straße (Flst. Nr. 548), welche bis in das Plangebiet hineinführt. Des Weiteren sind dort die bebauten Grundstücke (Flst. Nr. 548/13, 548/14, 548/15) sowie ein weiter südlich gelegenes und als Grünfläche vorhandenes Grundstück (Flst. Nr. 568/2) vorzufinden. Im Westen des Plangebiets eröffnet sich eine freie Landschaft (Flst. Nr. 591) mit der ca. 40 m vom Plangebiet entfernten Schlichem (Gewässer-ID 2231, Flst. Nr. 619/1).

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Plangebiets in Ratshausen.

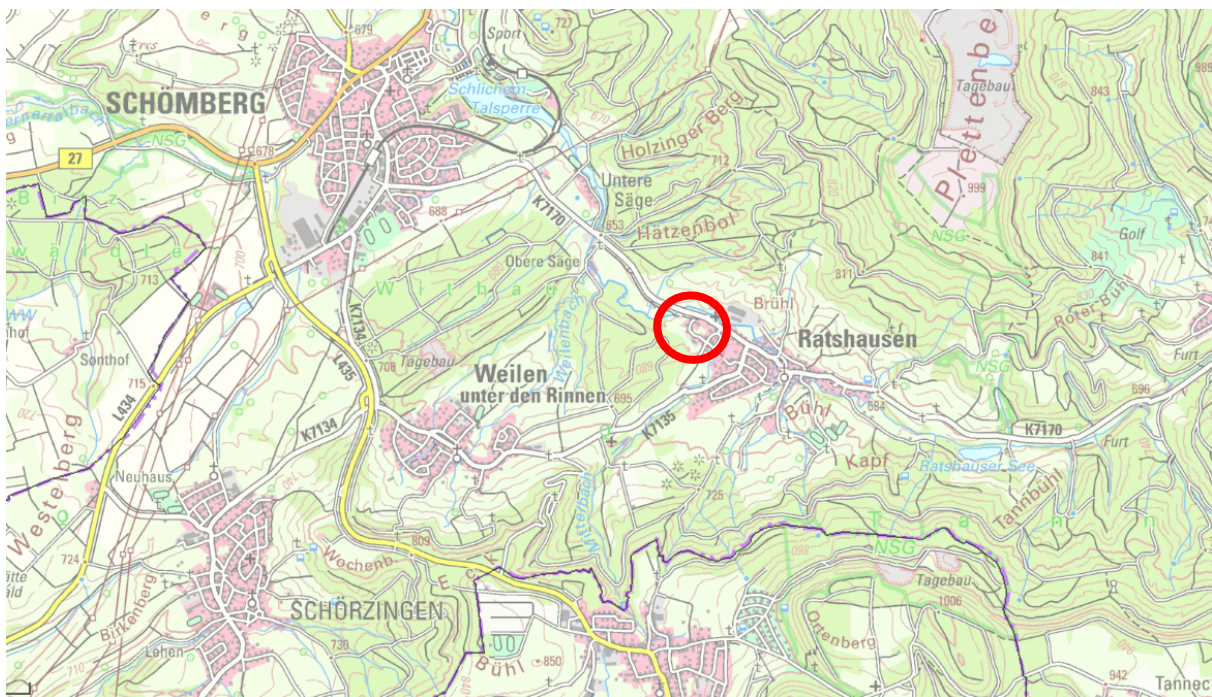


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



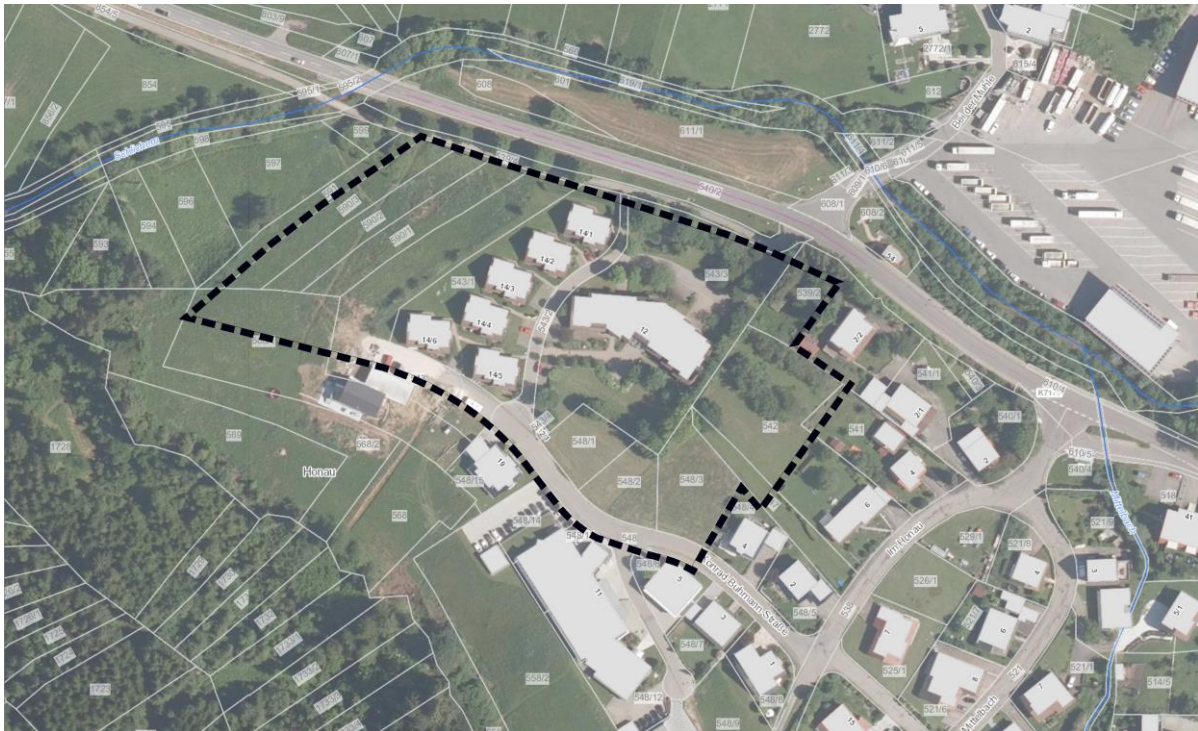


Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Honau“, 2. Änderung, unmaßstäblich

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt einmal über den geplanten verkehrlichen Anschluss an die nördlich gelegene Schömberger Straße (Flst. Nr. 540/2), die als K 7170 klassifiziert ist. Im Nordwesten des Plangebiets soll dort ein Links- und Rechtsabbiegerbereich entstehen.

Der entlang der K 7170 führende Fahrradweg dient weiterhin als direkte Wegeverbindung zwischen der Schömberger Straße und den bestehenden Reihenhäusern.

Der im Südosten des Plangebiets bestehende verkehrliche Anschluss über die Konrad-Buhmann-Straße wird weiter ausgebaut, sodass im Osten des Plangebiets eine innerörtliche Ringerschließung und im Westen eine bis zu dem geplanten Links- und Rechtsabbiegerbereich durchgehende Straße entsteht.

Eine mögliche Erweiterung des geplanten Wohngebiets nach Westen hin wird über den geplanten Stichweg im Südwesten des Plangebiets angedeutet. Die geplanten inneren Erschließungswege verfügen über einen einseitigen Gehweg.

#### 3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern oder zu ertüchtigen.

### 3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Das verschmutzte Abwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abzuführen.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Vorhaben, welches sich in die bestehende Umgebung einfügt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Ratshausen im Regionalplan Neckar-Alb als eine Gemeinde dargestellt wird, in der keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll.

Das geplante Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

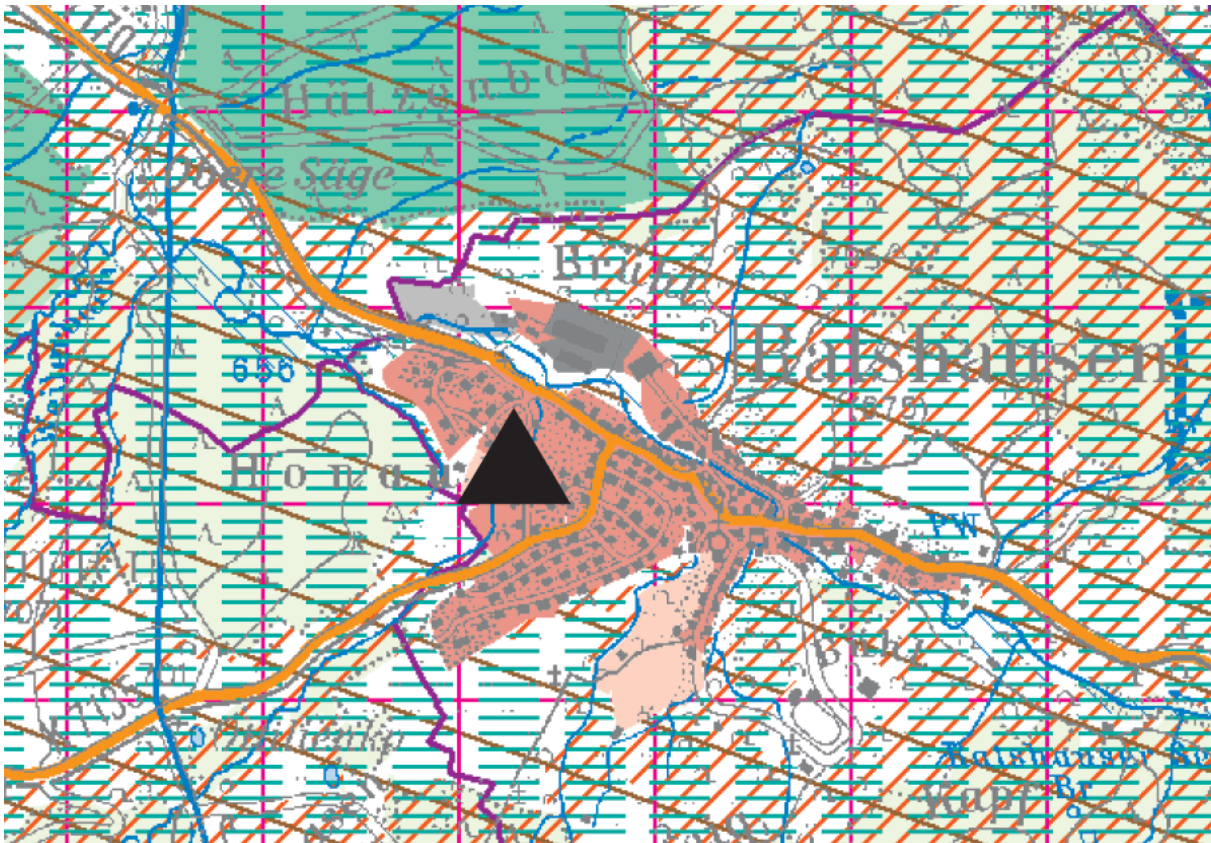


Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich



#### 4.2 Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal weist den Bereich des Plangebiets als bestehende und geplante gemischte Baufläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan „Honau“, 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die Veranlassung des Änderungsverfahrens obliegt dem Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal.

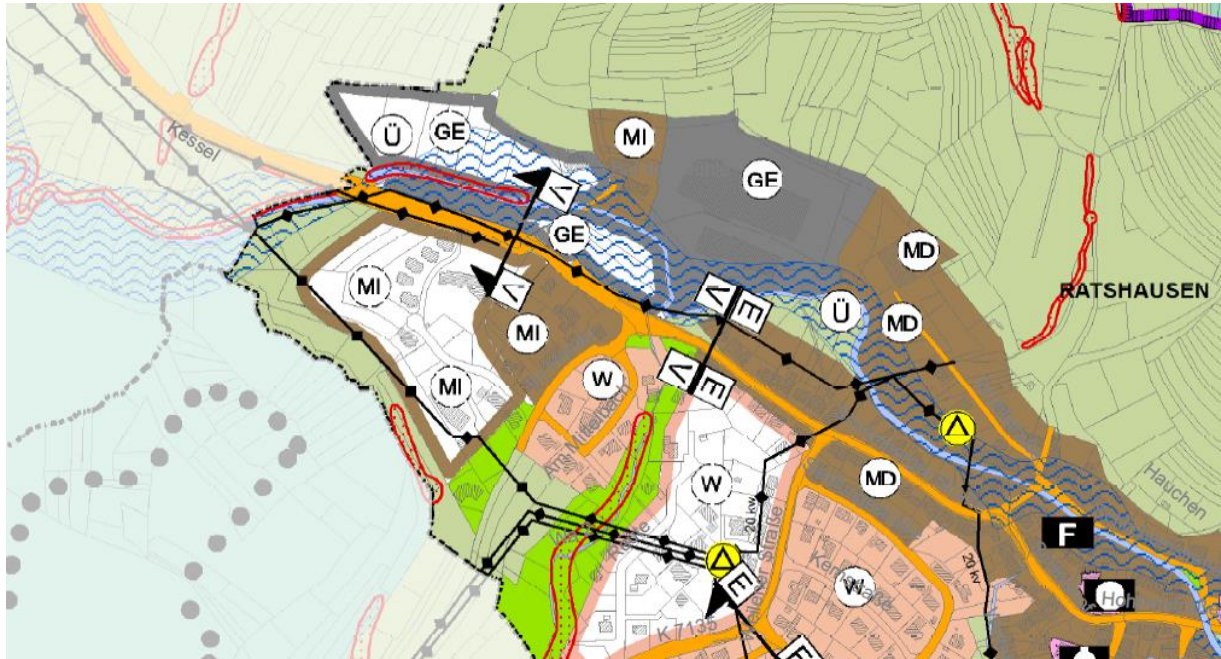


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

### 5. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Ein Umweltbericht wird erstellt, der die maßgeblichen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Ebenso wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden als Bestandteile des Bebauungsplans im weiteren Verfahren dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.

### 6. Flächenbilanz

Die Flächengrößen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

		Fläche in ca. m <sup>2</sup>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>		<b>19.765</b>
Wohngebietsfläche		14.641
	überbaubare Fläche (0,4)	5.856
Verkehrsfläche		4.600
	Straßen	3.644
	Gehwege	451
	Radweg/ Gemeinsamer Fuß- und Radweg	317
	öffentliche Stellplätze	188
Öffentliche Grünfläche		524
	Kinderspielplatz (KPS)	256
	Grünfläche	269

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Ratshausen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Heiko Lebherz  
Bürgermeister