

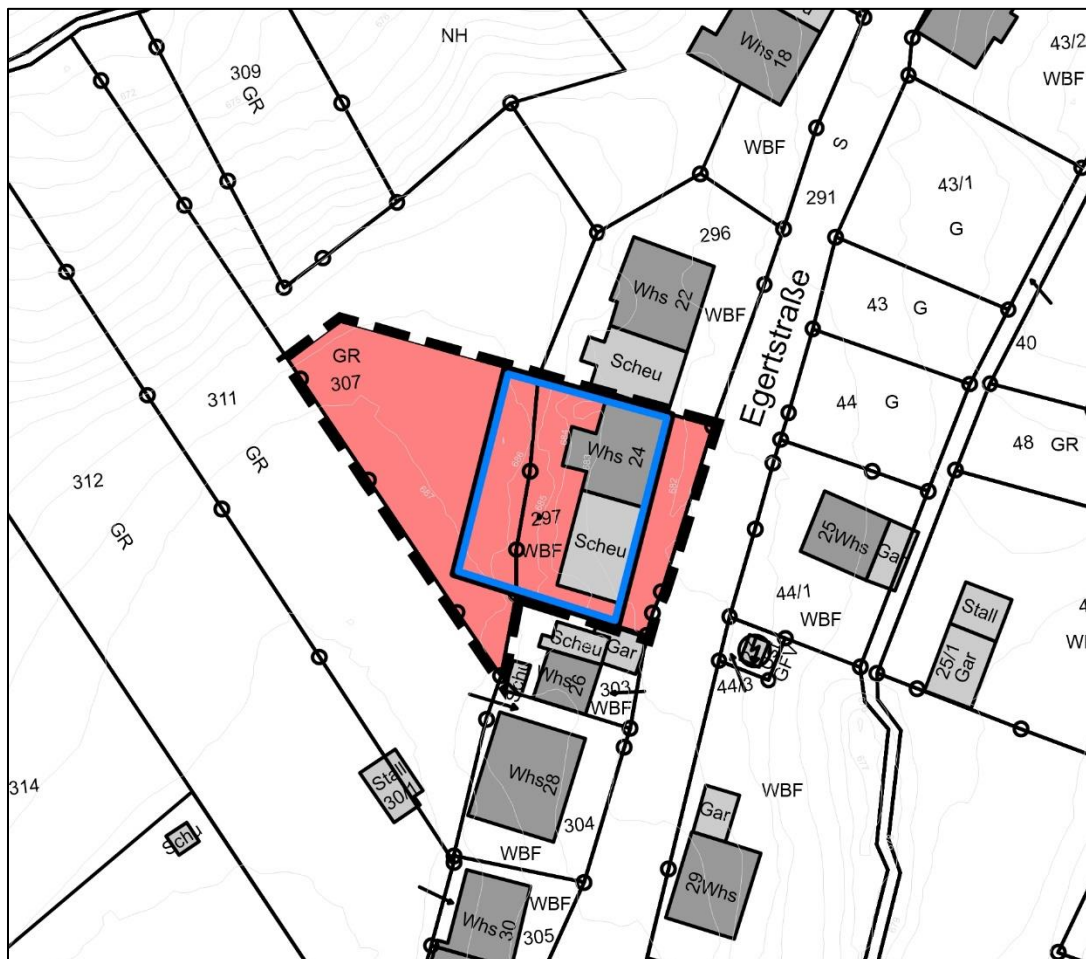
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Egertstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen hat am 18. Dezember 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Egertstraße“ gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 980 m² und umfasst vollständig das Flurstück 297 und Teile des Flurstücks 307.

Für den Planbereich ist der Entwurf des Bebauungsplans vom 05. Dezember 2025 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Egertstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geplantes Bauvorhaben zu schaffen. Das seit längerem leerstehende Gebäude in der Egertstraße 24 soll durch einen Neubau ersetzt werden und dadurch eine Nachnutzung erfahren. Es ist vorgesehen, das Wohnhaus weiter als bisher von der Straße abzurücken. Da auch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze, auch den erforderlichen Waldabstand regelt. Die Gemeinde Ratshausen unterstützt das Bauvorhaben, um im Sinne der Innenentwicklung eine Nachnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und dem vorhandenen Leerstand entgegenzuwirken.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Ermöglicht werden soll eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise und der Möglichkeit die Dachform selbst zu wählen, um auch andere zeitgemäße und moderne Dachformen als das ortsbildprägende Satteldach zuzulassen. Nicht zuletzt wird dadurch eine moderne und attraktive städtebauliche Weiterentwicklung von Ratshausen ermöglicht.

Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann auch die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Des Weiteren soll der Bebauungsplan entsprechend den aktuellen Anforderungen, um verschiedene natur- und Klimaschutzwirksame Festsetzungen und Bauvorschriften ergänzt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom

15. Januar 2026 bis einschließlich 15. Februar 2026

durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter www.ratshausen.de statt.

Zusätzlich werden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Ratshausen, Schloßhof 4, 72365 Ratshausen, während der üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an kontakt@ratshausen.de) oder sind bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost (Gemeinde Ratshausen, Schloßhof 4, 72365 Ratshausen) einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB die nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Bestandteil der Auslegung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text und gemeinsamer Begründung, Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Plananhang und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- UMWELTBERICHT MIT GRÜNORDNUNGSPLAN vom 05.12.2025 mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch (insbesondere die Auswirkungen auf seine Gesundheit und die Wohn- und Erholungsfunktionen), Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum), Boden (insbesondere die Auswirkungen der Flächenversiegelung), Wasser (Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser und die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion), Landschaft und Landschaftsbild (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.
- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG vom 05.12.2025 mit Informationen zu den Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere den

betroffenen Vogel- und Fledermausarten und den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen sind zum Vorentwurf eingegangen und können ebenfalls während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG UND LANDRATSAMT ZOLLERNALBKREIS – OBERE UND UNTERE FORSTBEHÖRDE zum Waldabstand und der damit verbundenen Gefahr umstürzender Bäume;
- LANDRATSAMT ZOLLERNALBKREIS – UNTERE WASSERBEHÖRDE zur Entwässerung des Plangebiets, insbesondere die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers

In Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Stellungnahme oder der betroffenen Personen ausdrückliche und offensichtliche Einschränkungen ergeben. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Ratshausen, 14. Januar 2026

gez. Tommy Geiger

Bürgermeister