

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Egertstraße“ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen hat am 15. Mai 2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Egertstraße“ gefasst und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 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 Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 17. April 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, dass 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.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom

22. Mai 2025 bis einschließlich 26. Juni 2025

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.

Bestandteil der Auslegung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text und gemeinsamer Begründung und einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse.

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

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, 21. Mai 2025

gez. Tommy Geiger

Bürgermeister