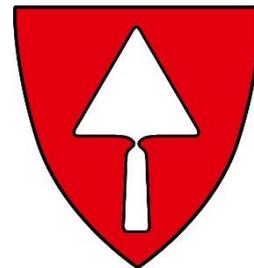

VORLAGE

für die

Sitzung

**des Gemeinderats der Gemeinde Ratshausen
am 19. Oktober 2023**



TOP 3 **Bebauungsplan „Vorstadt“**

- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- **Beschluss des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften als Satzungen**

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen am 09. Dezember 2021 gefasst. Die Anhörung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 12.12.2022 bis 16.01.2023 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 07.12.2021 bis 16.01.2023 angehört.

Am 25.05.2023 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans. Die Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 09.06.2023 bis 10.07.2023 bzw. vom 30.05.2023 bis 10.07.2023

Ziele und Zwecke der Planung

Das im Jahr 2010 gegründete Unternehmen im Wohn- und Geschäftshaus in der Vorstadtstraße 23 ist in der Weinbranche tätig. Die Unternehmensaktivität umfasst v.a. den Handel mit erlesenen, hochwertigen und sehr raren Weinen aus aller Welt und die Durchführung von verkaufsunterstützenden Events, die in den Räumlichkeiten in der Vorstadtstraße 23 (Gewölbekeller/Degustationsraum) durchgeführt werden. Mit dem Einstieg in den Onlinehandel wurde im Jahr 2016 ein weiteres Unternehmen gegründet, dessen Verkaufsaktivitäten zwischenzeitlich auf globaler Ebene stattfinden.

Die beiden Unternehmen benötigen für deren Existenz und Weiterentwicklung weitere Lager- und Geschäftsräume.

Die Gemeinde Ratshausen unterstützt das Vorhaben, um die Zukunftsfähigkeit der Unternehmen zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur langfristigen Sicherung der ansässigen Unternehmen erforderlich. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) geregelt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Um die angrenzende Wohnbebauung vor möglichen Lärmimmissionen zu schützen, werden die zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eingeschränkt. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) können damit ausreichend berücksichtigt werden.

Um die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration zu verhindern, wurde eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt.

Die beiden Unternehmen, die am Standort in der Vorstadtstraße in Ratshausen ihren Sitz bzw. das Weinlager haben, benötigen für deren Existenz und erfolgreiche Weiterentwicklung weitere Lagerflächen. An diese Lagerflächen werden aufgrund der hohen Werte der Weine sehr hohe Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die klimatischen Verhältnisse, gestellt. Wirtschaftlich ist hier v.a. die Errichtung der hoch gesicherten Kellerräume unter Tage. Der Ausbau in Gewölbeform ist unabdinglich. Die Hanglage am Firmenstandort ist prädestiniert für dieses Vorhaben.

Standortalternativen bieten sich für die Unternehmen nicht an. In Ratshausen bestehen keine nutzbaren Gewerbe- oder Mischgebietsflächen. Eine entsprechende hochwertige Repräsentanz kann andernorts in einem herkömmlichen Gewerbegebiet nicht realisiert werden. Ebenso ist dort ein entsprechend hochwertiges landschaftliches Umfeld nicht vorhanden.

Im westlichen Bereich des Plangebiets soll neben Lagerflächen ein naturnaher Weinberg zu Simulationszwecken mit einem Lehrpfad entstehen. Auf diese Weise können Kunden ein tieferes Verständnis sowie hinreichende Kenntnisse über Winzer, Weinreben und den Weinanbau erlangen. Zudem ist auch hier eine naturnahe Degustationsmöglichkeit von Wein geplant.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist der Bau eines zweigeschossigen Flachdachgebäudes vorgesehen, wobei das Untergeschoss vollständig in den Hang hereinragt, um zum einen die erforderlichen klimatischen Verhältnisse zu erreichen und zum anderen hinreichende Sicherheitsstandards zu gewährleisten. Eine nach Süden exponierte Außenterrasse ist dem Obergeschoss des Gebäudes vorgelagert.

Änderungen des Bebauungsplans gegenüber der Fassung des vorangegangenen Planentwurfs

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anhang) dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgten den Unterlagen des Bebauungsplans. Der zum Satzungsbeschluss vorliegende Bebauungsplan enthält keine Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung.

Auf Anregung und Bedenken der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Zollernalbkreis) wurden die Ausgleichsmaßnahmen in Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung teilweise angepasst und ergänzt.

Der Bebauungsplan sowie die im Rahmen der Offenlage eingegangenen wesentlichen Stellungnahmen werden in Form eines Fachvortrages in der Gemeinderatsitzung erläutert.

Weiteres Verfahren

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses kann der Bebauungsplan beim Landratsamt Zollernalb-kreis angezeigt werden. Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens erlangt der Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ratshausen seine Rechtskraft.

Beschlussantrag

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Vorstadt“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Vorstadt“ aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 LBO BW i.V. M § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.

Anhang

1. Satzungstexte
2. Lageplan des Bebauungsplans
3. Textteile des Bebauungsplans
 - a. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - b. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
 - c. Begründung
4. Umweltbericht mit Grünordnungsplan
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
6. Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage