

Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II, 1. Änderung“ Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	4
5	Pflanzlisten	8
6	Begründung.....	10

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24. August 2023

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung des Landratsamts Zollernalbkreis als Behörde (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ratshausen übereinstimmen.

Gemeinde Ratshausen, den

Tommy Geiger
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am

Gemeinde Ratshausen, den

Tommy Geiger
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (I Nr. 184) geändert worden ist.

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Im Rahmen der ersten Änderung des seit 12.10.2021 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ban II“ wird ausschließlich die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14 Pflanzgebote, siehe Pflanzgebot 2 (PFG 2) geändert.

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ban II“. Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ban II“ wurden aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt und gelten mit der unten aufgeführten geänderten Festsetzung Nr. 14, PFG 2 weiterhin. Folglich wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ in der Fassung vom 11.01.2021 enthaltene planungsrechtliche Festsetzung zum PFG 2 aufgehoben.

14. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Bei der Anlage von Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen kann die sonstige Grünfläche unterbrochen werden.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleiter

Ausgefertigt:
Gemeinde Ratshausen, den

Tommy Geiger
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 1, 2, 4 und 5 (PFG 1, 2, 4 und 5) bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ zu entnehmen.

2. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

4. Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

6. Starkniederschläge

Das Plangebiet befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen, die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwassers wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Schaffung von Quartierlebensräumen durch Installation von 18 Fledermauskästen.

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)

Umbau dichter Nadelbaumbestände in naturnahen Buchen-Tannenwald.

CEF 3 (CEF Maßnahme 3)

Aufwertung von Habitaten für die Zauneidechse im Gebiet Allmend.

CEF 4 (CEF Maßnahme 4)

Entwicklung samenreicher Saumstreifen und Pflanzung einzelner Bäume und kleinerer Gebüschgruppen entlang von Wegen.

CEF 5 (CEF Maßnahme 5)

Rücknahme der Nutzung, Auslichten und Pflege von Gehölzbeständen und Entwicklung von mit wenigen Einzelgebüschchen und Strauchgruppen strukturierten Halboffenlandbiotopen.

9. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

1. Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung-PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hiervon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis

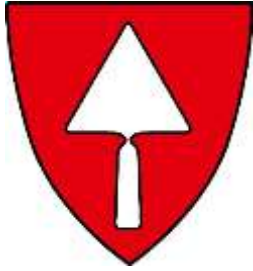
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dollesepler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4: Gehölze feuchter bis nasser Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Alnus glutinosa	Schwarz -Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II, 1. Änderung“

6 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24. August 2023

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	12
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	12
1.2	Städtebauliches Konzept	12
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
1.4	Erschließung.....	14
2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
3	Bebauungsplanverfahren und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	15
4	Flächenbilanz	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtslageplan des Plangebiets	13
--------------	--	----

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ ausschließlich das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ festgesetzte Pflanzgebot 2 (PFG 2) zu ändern, welches im Bebauungsplan als durchgehende Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt ist und planungsrechtlich eine Begrünung von 50 % dieser Fläche zulässt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen innerhalb der Fläche für PFG 2 festgesetzt und somit die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf privater Grundstücksfläche ermöglicht. Die Grundzüge der Planung bleiben von der genannten geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Es sind keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu erwarten. Daher kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt worden und ist seit 12.10.2021 rechtskräftig. Im Zuge der fortschreitenden Grundstücksveräußerung und Einreichung von Baugesuchen bei der Genehmigungsbehörde wurde festgestellt, dass seitens der Bauherren aufgrund der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 Pflanzgebote, PFG 2 für die Bauplätze 5 bis 16 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung einer Zufahrt im Pflanzgebot erforderlich ist. Um die Vielzahl von Befreiungsanträgen zu vermeiden, hat die Gemeinde Ratshausen beschlossen die erforderliche Zulässigkeit von Zufahrten über eine Änderung des Bebauungsplanes zu regeln.

Mit Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Ban II“ wird eine Befreiung von der Festsetzung entbehrlich, sodass innerhalb von Bauplätzen 5 bis 16 die privaten Zufahrten und Zuwegungen planungsrechtlich gesichert sind. Zu welcher Straße die Bauplätze gehören wird von der Gemeinde bestimmt und nicht über den Bebauungsplan geregelt.

1.2 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des ca. 2,21 ha großen Geltungsbereichs sind insgesamt 21 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 428 m² - 1528 m² vorgesehen, wobei auf dem größten Bauplatz mit 1.604 m² voraussichtlich Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Die Bebauung soll jedoch maßgeblich mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung der Bauplätze wird durch die im Wohngebiet fortgeführten Stichstraßen mit jeweils einer Wendepalte gewährleistet. Diese sind durch einen Fußweg miteinander verbunden. Die östlich gelegenen Bauplätze werden über die dort bereits bestehende Straße erschlossen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem nach Nordwesten und Südosten geneigten Geländerrücken auf einer Höhe von ca. 670 bis 695 m ü. NN im südlichen Ortsrand von Ratshausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umlagert im Westen, Süden und Osten den bereits seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bann“.

Die nördliche und teilweise westliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch den gewässerbegleiteten Gehölzsaum des Wettebachs gebildet. Weiterhin westlich sowie südlich und östlich grenzt die offene Landschaft in Form von Wirtschaftsgrünland und feuchten Hochstaudenfluren an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2,21 ha und umfasst die Flurstücke 325/1, 2565, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 (vollständig) und 318, 323/2, 324/1, 324/2, 325, 381, 441, 2451, 2565/4, 2565/5, 2565/6, 2565/7, 2565/8, 2565/9, 2565/10 2565/16 (teilweise).

Das Plangebiet diente bisher der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

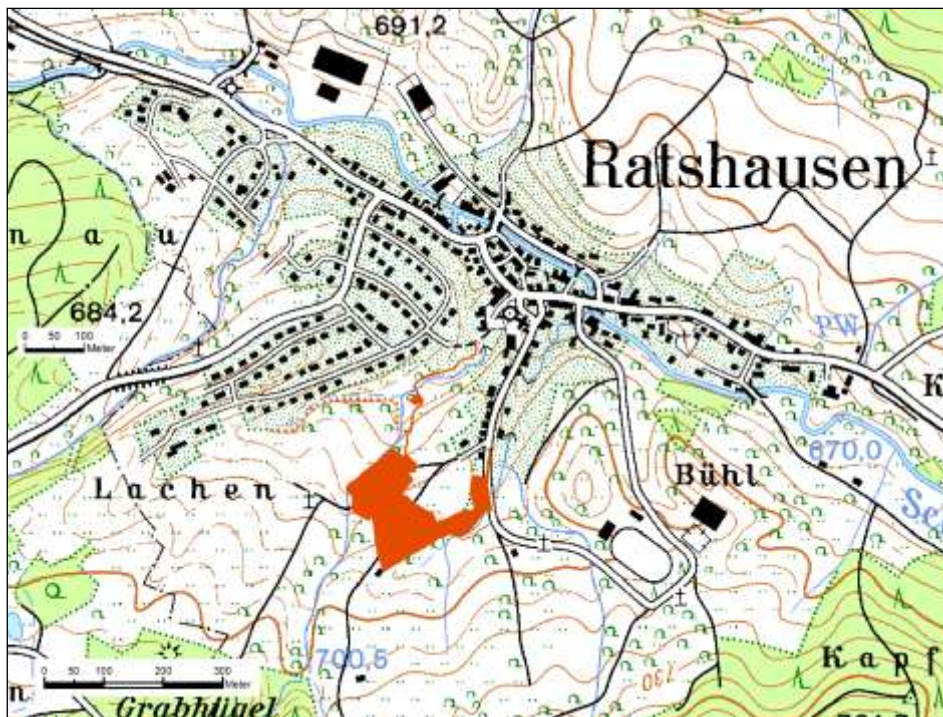


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

1.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet „Bann“ durch die Fortführung der drei bestehenden Straßen, die größtenteils mit einem einseitigen Fußgängerweg ausgestattet sind.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt werden. Hierfür sind teilweise Hebeanlagen erforderlich.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird entweder in den Löschwasserteich oder in eine Retentionsfläche zur Wasserrückhaltung eingeleitet. Das Übereich wird einem Vorfluter zugeführt. Alternativ kann das unverschmutzte Oberflächenwasser in Retentionszisternen gesammelt werden.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baugebietes „Ban II“ in Ratshausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO geschaffen worden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu entnehmen, welcher als Teil B der Begründung zum seit 12.10.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ beigefügt ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot 2 (PFG 2) textlich dahingehend ergänzt, dass das im zeichnerischen Teil entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als durchgehende Fläche dargestellte Pflanzgebot für die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen unterbrochen werden darf. Dadurch soll die Erschließung der überbaubaren Fläche und somit der geplanten Wohnbebauung und der dazugehörigen Garagen und Stellplätzen auf privater Grundstücksfläche planungsrechtlich sichergestellt werden.

3. Bebauungsplanverfahren und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Folglich wird aufgrund der vorgesehenen geringfügigen Änderung hinsichtlich der Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung zum Pflanzgebot 2 (PFG 2) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichts sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2021 im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ban II“ ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den Vorgaben des Naturschutzrechts erstellt wurde. Dieser beschreibt und bewertet das Landschaftsbild und die Schutzgüter des Naturhaushalts im Umgriff des Vorhabens. Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die arten- und umweltrelevanten Gutachten sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ als Anhang beigefügt.

Ferner wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	ca. 22.115
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	ca. 12.858
Verkehrsflächen	ca. 4.325
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1.555
Grünflächen und Pflanzgebote	ca. 3.377

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleiter

Ausgefertigt:
Gemeinde Ratshausen, den

Tommy Geiger
Bürgermeister