



Gemeinde Dotternhausen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Wasen III“ Textteile zur 5. Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	1
2	Rechtsgrundlagen .....	2
3	Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans.....	2
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	2
3.2	Bestandssituation .....	3
3.3	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	4
3.4	Bebauungsplanverfahren.....	5
3.5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	5

Fassung: 14. Juli 2017

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 12.04.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 26.04.2017
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.04.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 26.04.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 03.05.2017	bis 05.06.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 19.04.2017	bis 05.06.2017
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am 26.07.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 26.07.2017
Beschluss über die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens (§ 214 (4) BauGB)		am
Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Erneuter Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Erneuter 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 Dotternhausen übereinstimmen.	

Gemeinde Dotternhausen, den

---

Monique Adrian  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Gemeinde Dotternhausen, den

---

Monique Adrian  
Bürgermeisterin

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

## 3 Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dotternhausen am Fuß des Plettenbergs. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 690 m ü. NN.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 1760 m<sup>2</sup> und umfasst Teile der Flurstücke 403/10, 403/11 und 403/100.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

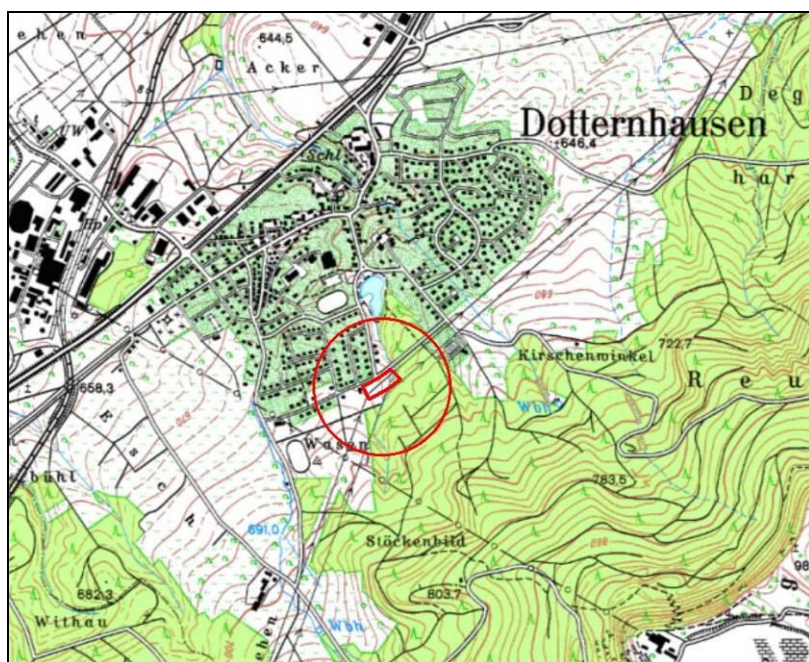


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

### 3.2 Bestandssituation

Die Gemeinde Dotternhausen hat mit der Aufstellung des seit 18. Juni 1964 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasen III“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innergemeindliche Entwicklung geschaffen. Der Bebauungsplan wurde seitdem viermal geändert (1968, 1972, 1977 und 2016). Außerdem wurde der Bebauungsplan im Jahr 2014 um den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung erweitert. Die Planfassung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist somit für das Plangebiet maßgeblich.

Die Bebauungsplanerweiterung von 2014 setzt neben den bebaubaren allgemeinen Wohngebietsflächen mit einer max. zulässigen zweigeschossigen Bebauung, Baugrenzen, unterschiedliche Pflanzgebote, eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und ein Leitungsrecht fest. Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist jeweils mit 0,4 festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe mit 7,5m.

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt der den Bereich der geplanten Änderung umfasst.

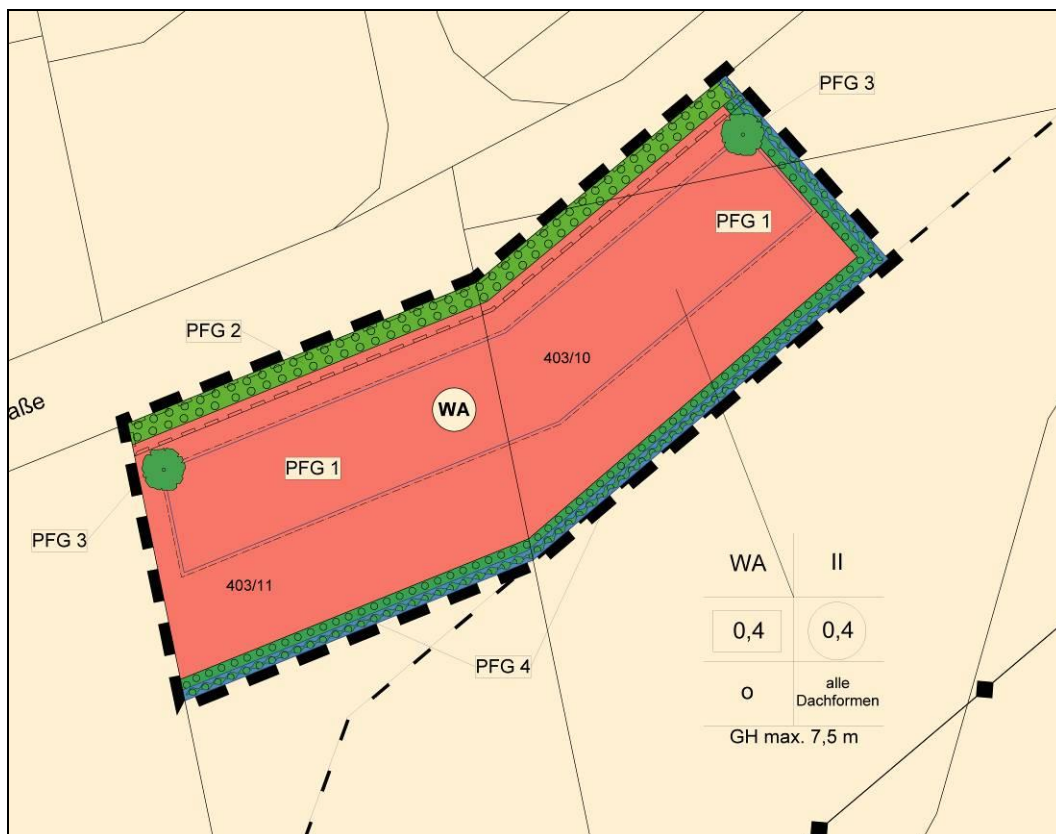


Abbildung 2: Auszug rechtskräftiger B-Plan "Wasen III", 1. Erweiterung



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Wasen III“ zum 5. Mal zu ändern. Die Änderung betrifft den Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung aus dem Jahr 2014.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die erst im Jahr 2017 durchgeführte amtliche Katastervermessung. Diese wurde notwendig um die Besitzverhältnisse der neu geschaffenen Baugrundstücke zu regeln. Da die Wasenstrasse zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans in Bereichen noch nicht ausgemarkt war, besteht nun eine Diskrepanz zwischen der amtlichen Vermessung bzw. der tatsächlichen Nutzung und der Geometrie des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 3). So befinden sich planungsrechtliche Festsetzungen, wie das Pflanzgebot 2 im Bereich der bestehenden Straße.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist deshalb die Korrektur und Berichtigung dieser Diskrepanzen um eine geregelte Bebauung des Plangebiets sicherzustellen.

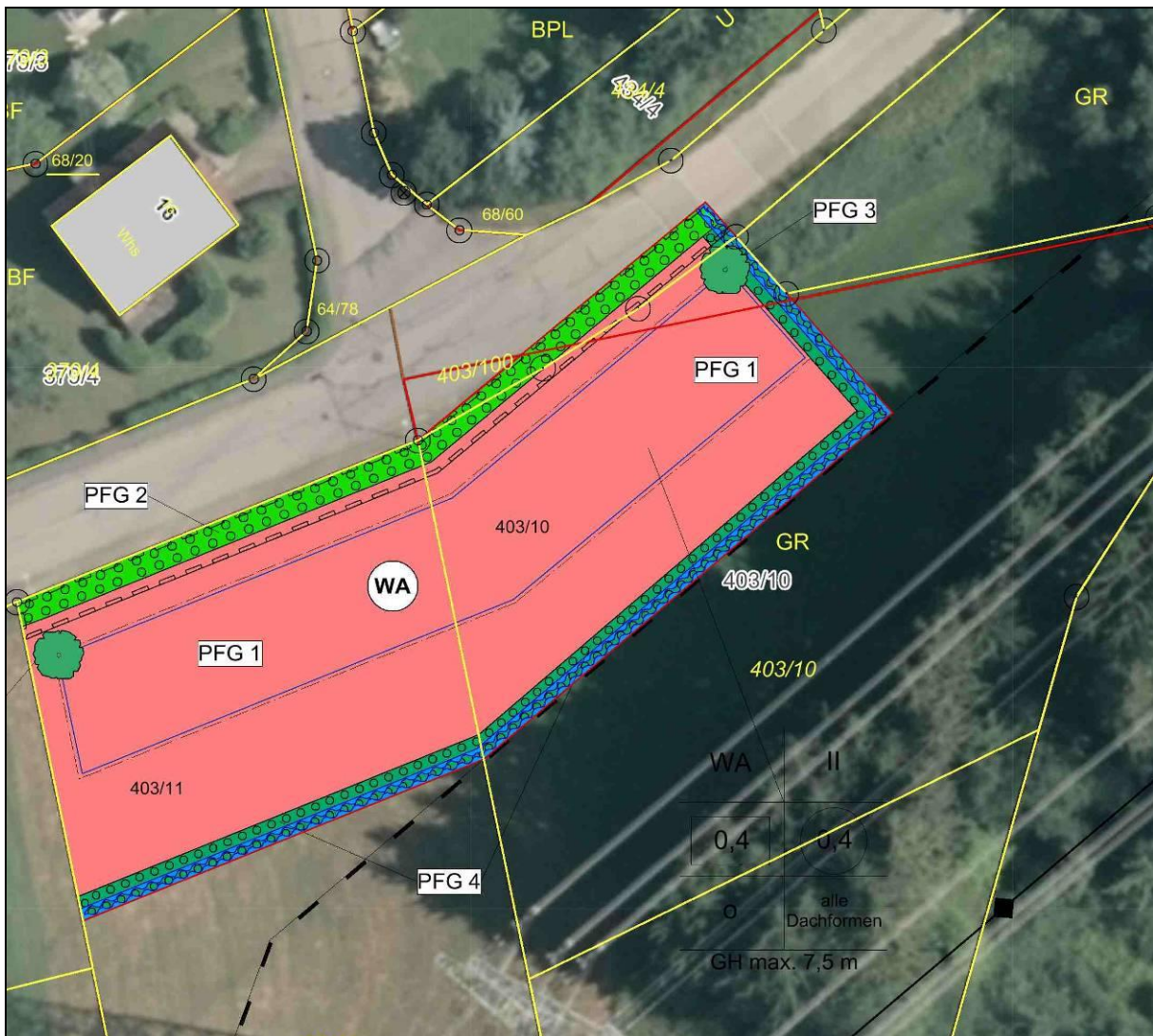


Abbildung 3: Darstellung rechtskräftiger B-Plan und Liegenschaftskarte (rot= alte Liegenschaftskarte / gelb= neue Vermessung)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend der Plandarstellung des Lageplans (Anhang) nach Südosten auf die privaten Grundstücksflächen verschoben. Dies betrifft folgende Festsetzungen:

- Baugrenze
- *Pflanzgebote 2,3 u. 4*
- Leitungsrecht
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Der Flächenumgriff der Wasenstraße der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

*Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.*

### **3.4 Bebauungsplanverfahren**

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 Bauchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 3.5).

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

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### **3.5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine wesentlichen Nutzungsänderungen vor. Durch die Verschiebung der Festsetzungen nach Südosten wird die der Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche insgesamt geringer. Das Baufenster kleiner.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der Flächenbilanzen zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und geplanter Änderung:

	<b>Bebauungsplan, Bestand</b>	<b>Bebauungsplan, 5. Änderung</b>
<b>Größe des Geltungsbereiches [m<sup>2</sup>]</b>	1716	1716
<i>darin enthalten:</i>		
<b>Wohngebietsfläche [m<sup>2</sup>]</b>	1401	1339
<b>Verkehrsflächen [m<sup>2</sup>]</b>	0	67
<b>Flächen für Pflanzgebote [m<sup>2</sup>]</b>	315	308

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dotternhausen, den

Monique Adrian  
Bürgermeisterin