

Zur Behandlung im Gemeinderat am 11.12.2019 öffentlich

Tagesordnungspunkt 2

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Killwiesen I"

Anlagen: Bebauungsplan Killwiesen I, Lageplan
Bebauungsplan Killwiesen I, Textteil

Sachverhalt:

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Killwiesen I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Killwiesen I“ ein ca. 2,9 ha großes Wohngebiet auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Als Bebauungsverfahren kommt das Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Anwendung. Das geplante Baugebiet soll in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung bis zur Bundesstraße 27 weitergeführt werden, sodass sich dieses direkt an die im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Entsprechend § 13b Satz 1 BauGB soll die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen.

Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

In Dotternhausen stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung, sodass die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Geländes geschaffen werden.

Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Dotternhausen, südöstlich der Bundesstraße 27 auf einer Höhe von ungefähr 650 m ü. NN, auf einem nach Norden leicht abfallenden Gelände.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha und umfasst die Flurstücke 71/2, 74, 76, 77, 78, 79 80, 81, 83, 84, 87, 97, 98, 104, 105,

106/1, 106/2, 107, 108, 108, 1387, 1388/1, 1388/2, 1393, 1396/1, 1396/2, 1396/3, 1394/1, 1394/2, 1394/3, 1395, 1396/1, 1396/2, 1396/3, 1397, 1400, 1402, 1403, 1406, 1408, 1409, 1411, 1412, 1413/1 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 75, 116/3, 1389, 1390, 1391, 1392.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

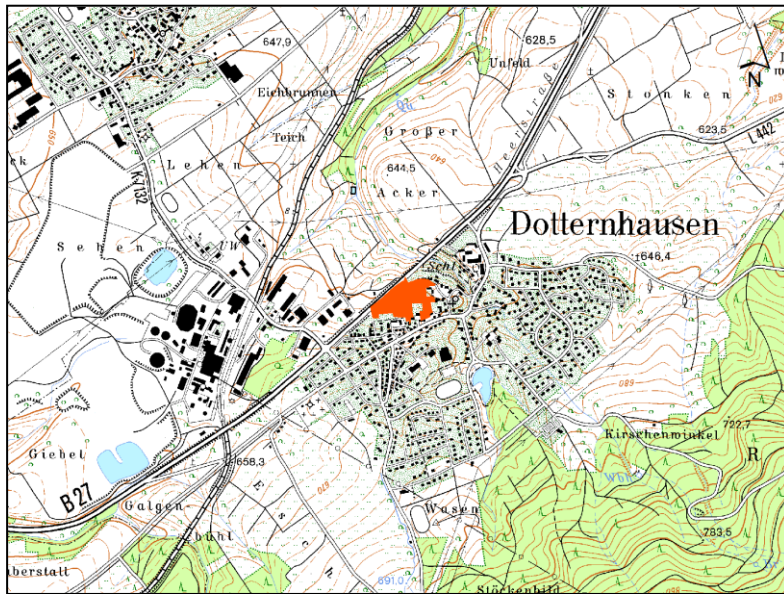


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Auswirkungen der Planung an Natur und Landschaft

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB erfolgt durch einen noch zu erstellenden Umweltbeitrag.

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren erstellt.

Weiteres Verfahren

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird dieser im Amtsblatt veröffentlicht. Nachfolgend wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Parallel hierzu werden ab dem Frühjahr 2020 die artenschutzrechtlichen Kartierungen durchgeführt. Nach Erstellung der naturschutzfachlichen Gutachten kann der Entwurf des Bebauungsplans im Gemeinderat beraten werden.

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Killwiesen I“ gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Alfons Kühlwein