



Gemeinde Dotternhausen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Killwiesen I“ Begründung

Planungsstand: Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans  
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 02. Dezember 2019

---

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	4
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	5
3.2	Flächennutzungsplan des GVV Oberes Schlichemtal .....	6
4	Erschließung.....	7
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	8
5.1	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	8
5.2	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	8
5.3	Konfliktpotenziale des Planvorhabens .....	9

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal	6

## **ANHANGSVERZEICHNIS**

A1: Lageplan zum Bebauungsplan	
--------------------------------	--

## 1 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 Bebauungsplanverfahren 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 zur Bebauung zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

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.

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

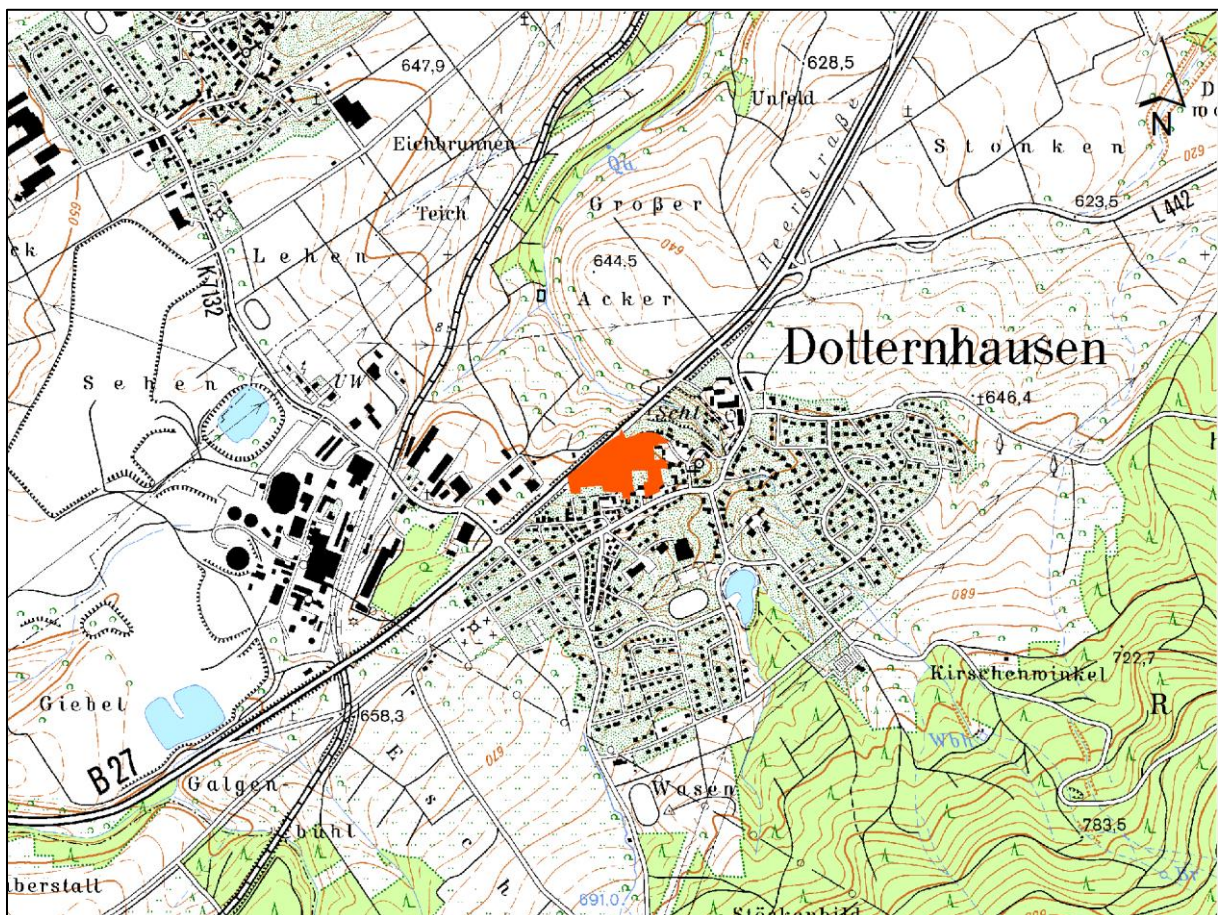


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot)

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 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für den westlichen Teil des Plangebiets einen regionalen Grünzug sowie ein Gebiet für Bodenerhaltung aus.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

### 3.2 Flächennutzungsplan des GVV Oberes Schlichemtal

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal weist für das Plangebiet folgendes aus:

- *gemischte Baufläche*
- *Flächen für die Landwirtschaft*

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

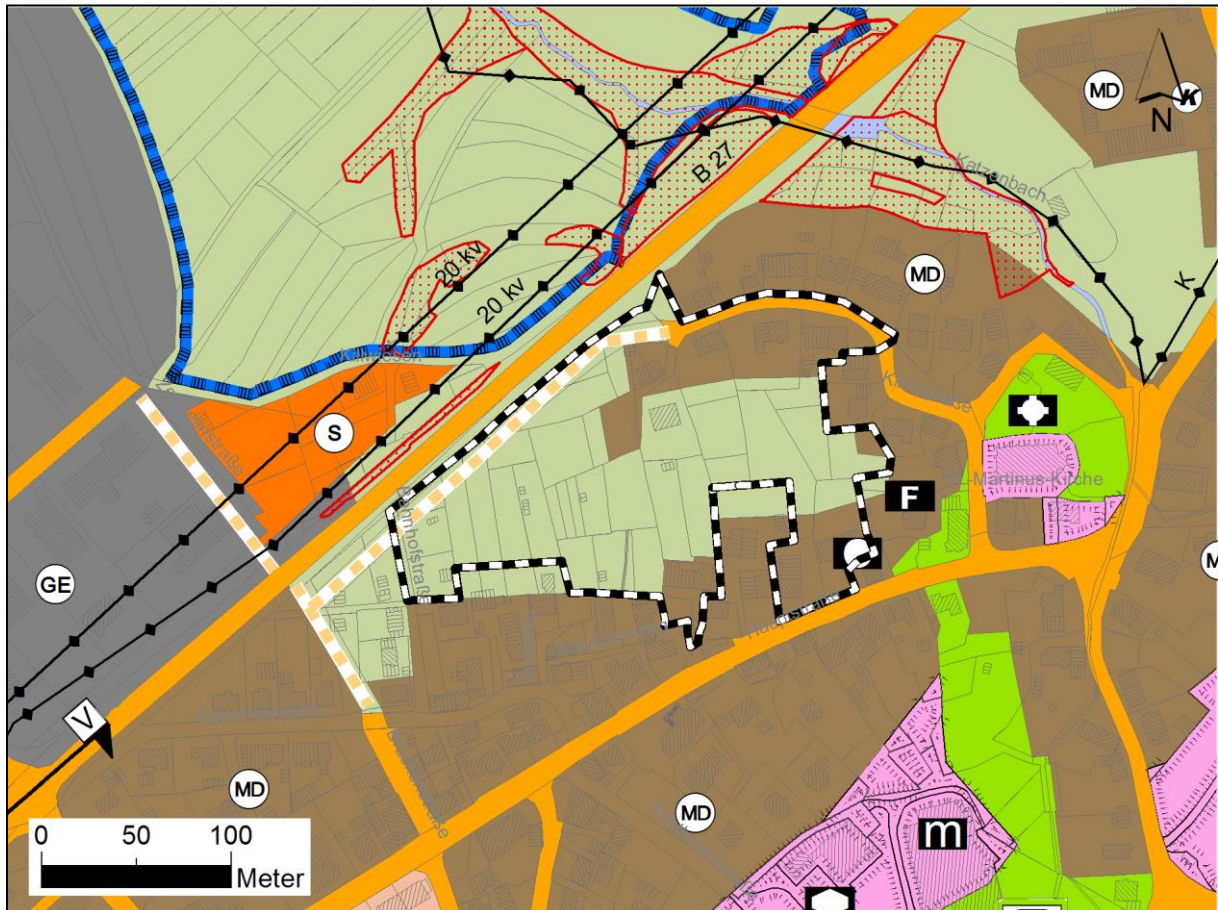


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann durch die Fortsetzung der Kirchstraße parallel zur B27 mit Anschluss an die als Stichstraße ausgeführte Bahnhofstraße erfolgen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Hauptstraße. Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

### **4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird getrennt abgeführt. Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

## 5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

### 5.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Wohnqualität entstehen können, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen-, und betriebsbedingt gliedern.

#### Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Trenneffekte
- Verlust an Vegetationsstrukturen
- Veränderungen im Relief und Landschaftsbild

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser und Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen
- Immissionswirkungen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe)
- Lichtemissionen
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Anwesenheit von Personen)

### 5.2 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Im Folgenden werden einige Möglichkeiten skizziert, die den Eingriff in die Umweltbelange vermeiden, vermindern und zum Teil ausgleichen können.

#### *Umweltbelang Wasser*

- Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt durch Rückhaltung im Gebiet

#### *Umweltbelang Boden*

- Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens



#### *Umweltbelang Klima/Luft*

- Verbesserung der Klimapufferung und der Luftregenerationsfähigkeit durch die Festsetzung von Pflanzgeboten

#### *Umweltbelang Tiere und Pflanzen / Biotope*

- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzen
- Eingrünungsmaßnahmen / Schaffung hochwertiger Biotopstrukturen

#### *Umweltbelang Landschaftsbild*

- Landschaftliche Eingrünung des Gebietes mittels standorttypischer Gehölze
- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzen

### **5.3 Konfliktpotenziale des Planvorhabens**

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen voraussichtlich deutliche Beeinträchtigungen verbunden mit einem erheblichen Risiko für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, ggf. Luft/Klima sowie für das Landschaftsbild. Dies geschieht insbesondere durch den Bau von Gebäuden bzw. durch die zu erstellende Infrastruktur.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich (Kap. 5.2) können die Eingriffswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches reduzieren. Für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Wasser, ggf. Klima und für das Landschaftsbild sind diesbezüglich insbesondere intensive Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen von Bedeutung, in welche die nicht bebauten Flächenanteile integriert werden sollen.

Die beschriebenen Maßnahmen können die Eingriffswirkungen verringern, diese voraussichtlich jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Ein verbleibendes ökologisches Risiko für verschiedene Umweltbelange ist zu erwarten, welches mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des geplanten Gebietes ausgeglichen werden soll. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbeitrag erstellt.

Des Weiteren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG werden geprüft.

Balingen, 02. Dezember 2019

Tristan Laubenstein