

Zur Behandlung im Gemeinderat am 22.09.2021 öffentlich

TOP 1 Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung,,

Anlagen: 1_210913_Planzeichnung_B-Plan_Ortskern_Entwurf
2_210913_Textteile_B-Plan_Ortskern_Entwurf
3_210913_HPA_B-Plan_Ortskern_Entwurf

Sachverhalt:

1. Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“ nach § 2 Abs. 1 BauGB
2. Beratung des Entwurfes des Bebauungsplans
3. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern“ zum 5. Mal zu ändern. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Gemeinde innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zu eröffnen, die bestehenden Baulücken aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu schließen. Dies erfolgt im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung, sodass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern, 5. Änderung“ umfasst nur einen ca. 0,24 ha großen Teilbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich teilweise als Dorfgebiet ausgewiesen. Der südliche Teil wird überwiegend als öffentliche Grünfläche sowie zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Daher wird mit der Änderung des Bebauungsplanes das Plangebiet vollständig als Dorfgebiet ausgewiesen und die bisher geltende Baugrenze vergrößert. Aus Naturschutzgründen wird zudem eine Pflanzbindung festgesetzt, um die bestehenden Habitatstrukturen zu erhalten.

Für das Flurstück Nr. 184 liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor, da der Grundstückseigentümer auf seinem bereits bebauten Grundstück den Bau eines weiteren Wohngebäudes mit Garage vorsieht. Das Flurstück 187/2 soll mit der Änderung des

Bebauungsplanes ebenso Raum für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garten bieten.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Bereitstellung von Wohnbauflächen, um ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nachzukommen sowie die vorhandenen innerörtlichen unbebauten Flächen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen.

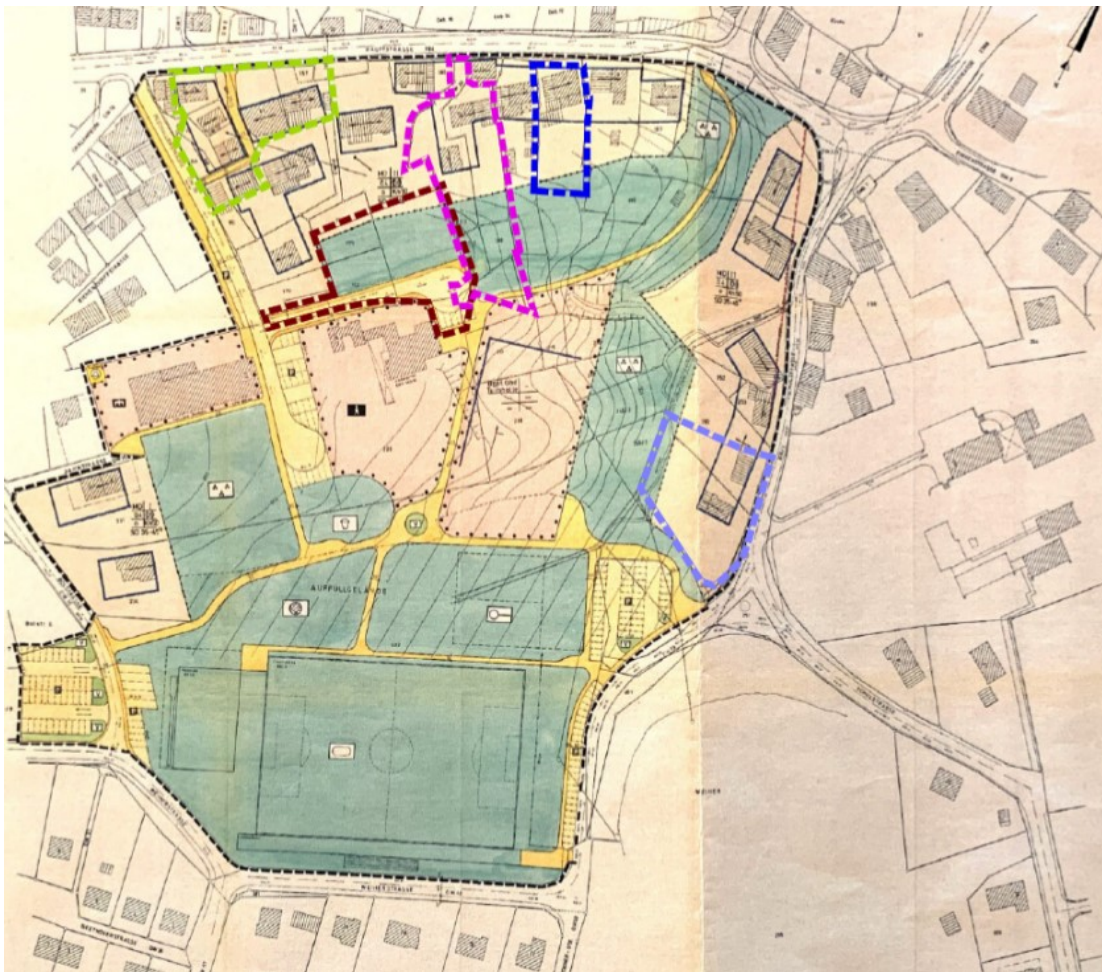


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortskern“ von 1979 mit Darstellung der einzelnen geänderten Teilbereiche bis 2021, unmaßstäblich

Das Plangebiet „Ortskern, 5. Änderung“ liegt im westlichen Bereich von Gemeinde Dotternhausen. Die Lage ist relativ zentral und umfasst insgesamt drei Grundstücke inmitten einer Wohnsiedlung.

Der ca. 0,24 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 184 und 187/2. Zudem wurden zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Flurstücke 181 und 402 zum Teil in das Plangebiet aufgenommen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die bebauten Grundstücke (Flst. 180, 182) und die Hauptstraße (Flst. 194) begrenzt. Im Osten sind ein Wohnhausgrundstück (Flst. 183), ein Garten mit dichten Gehölzstrukturen (Flst. 196) und Garten (Flst. 210) vorzufinden. Im Süden liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer Sport- und Festhalle, deren großes Grundstück (Flst. 402) Teil des Plangebietes ist. Westlich des Plangebietes befinden sich ein befestigter Weg (Flst. 402/5), welcher zur Erschließung einer Kindertageneinrichtung (Flst. 402) genutzt wird sowie zwei Wohngrundstücke (Flst. 178, 178/1) mit Garage (Flst. 180) an der Hauptstraße.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

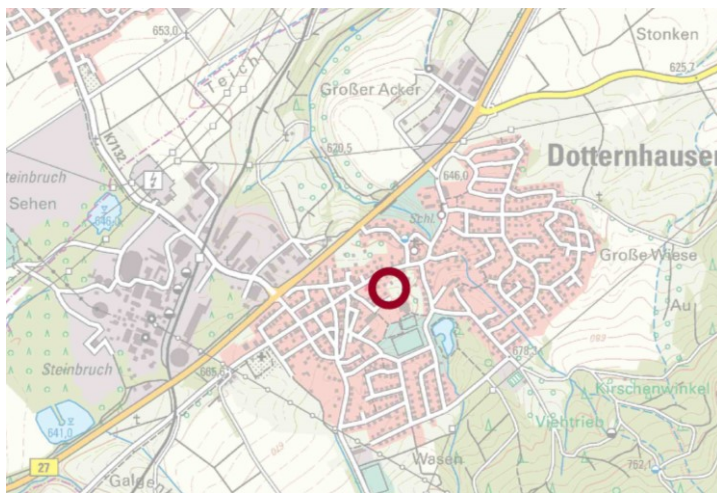


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“ (Balkenlinie = rot), unmaßstäblich

Übergeordnete Planungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,24 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“, welcher im Regionalplan Neckar-Alb als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Bauleitplanung

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal aus dem Jahr 2017 weist das Plangebiet als Dorfgebiet und als Fläche für Gemeinbedarf aus. Der Bebauungsplan wird somit nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abweichung vom Flächennutzungsplan kann im Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal berücksichtigt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Gemeinsame Ausschuss der GVV Oberes Schlichemtal etwa 475 m² der Fläche des Plangebiets im Wege der Berichtigung als Dorfgebiet ausweisen.

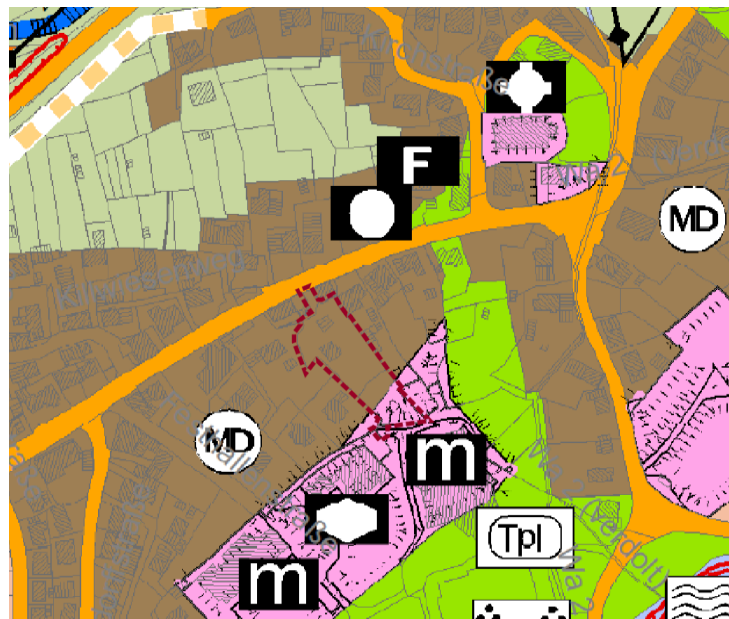


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der nördlich gelegenen Teilfläche 1 (Flst. 184) erfolgt über die Hauptstraße (Flst. 194) und die daran anbindende asphaltierte Zufahrt (Flst. 181) zur Garage.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Sackgasse von einem etwa 3 m breiten Weg (Flst. 402/ 5), welcher im Westen an die Festhallenstraße (Flst. Nr. 144/9) anschließt. Der Bauplatz innerhalb der Teilfläche 2 (Flst. 187/2) soll daher über den nördlich der Sport- und Festhalle führenden Weg (Flst. 402) erschlossen werden.

Somit ergibt sich insgesamt eine gute verkehrliche Erschließung aus dem Bestand, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen hierzu erforderlich sind.

Außerdem wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr über die ca. 33 m westlich gelegene Bushaltstelle „Dotternhausen Rathaus“ erschlossen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung sind im derzeitigen Bestand vorhanden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser erfolgt im Trennsystem und wird über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist innerhalb des Plangebiets entsprechend dem Wassergesetz Baden-Württemberg zu behandeln und in Zisternen oder sonstigen zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen wie Rigolen zurückzuhalten. Der Notüberlauf, welcher innerhalb des Plangebiets nicht umgesetzt werden kann, muss der zentralen Retention zugeführt werden.

Weiteres Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach Aufstellungsbeschluss sowie der Beratung und Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat erfolgt die Offenlage. Hier erhalten die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahme abzugeben.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Sollten sich im Rahmen der Abwägung maßgebliche Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergeben, ist der Entwurf erneut auszulegen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text mit Begründung, Umweltbeitrag und Habitatpotenzialanalyse wird gebilligt.
3. Der vorliegende Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zum Bebauungsplan wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen.

Marion Maier