

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“, Dotternhausen und örtliche Bauvorschriften

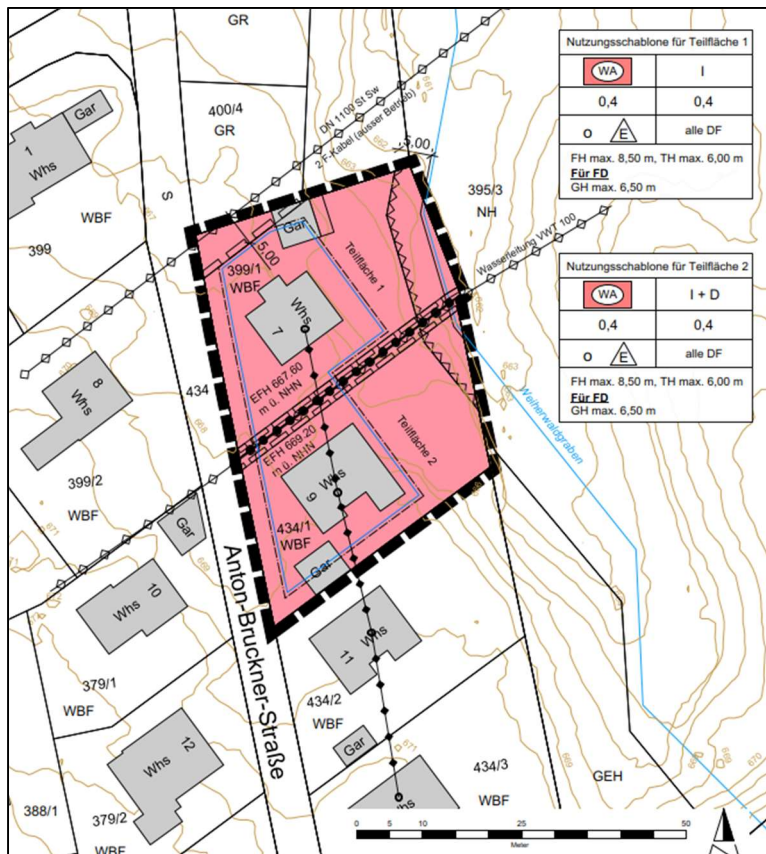
Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2025 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“, Dotternhausen gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Er hat in derselben Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Wasen III, 7. Änderung“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen für diese die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.973 m² und umfasst vollständig die Flurstücke 399/1 und 434/1. Im Norden grenzen unbebaute Grundstücke mit teilweisen Gartennutzung und Wald (Flst. 400/1, 400/4) an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets befindet sich Wald (Flst. 395/3) und das Gewässer „Weiherwaldgraben“ (Gewässer-ID 10213). Im Süden des Plangebiets ist ein Einfamilienhaus mit Garten (Flst. 434/2) vorzufinden. Im Westen wird das Plangebiet durch die Anton-Bruckner-Straße (Flst. 434) begrenzt.

Für den Planbereich ist der Lageplan-Entwurf des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 05.12.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (maßstabslos):



Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wasen III, 7. Änderung“ die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne für die Flurstücke 399/1 und 434/1 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO dahingehend zu ändern, dass an bestehenden Wohngebäuden ein Anbau planungsrechtlich ermöglicht wird. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen. Es handelt sich hierbei um zwei aneinandergrenzende bebaute Grundstücke eines großen Wohngebiets aus den 1960-er und 70-er Jahren, welches sukzessive im Rahmen von Bebauungsplanänderungen erweitert wurde. Geplant ist ein Anbau an das Wohnhaus im Untergeschoss und ein größerer Freisitz mit Wintergarten. Auf dem anderen Grundstück soll zudem im Untergeschoss eine Einliegerwohnung errichtet werden. Folglich wird die bisher knapp bemessene Baugrenze erweitert und die geltenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das Flurstück 434/1 des Bebauungsplanes „Wasen III, 2. Änderung“ (genehmigt am 23.02.1972), sowie die rechtsverbindlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das Flurstück 399/1 des Bebauungsplanes „Wasen III, 4. Änderung“ (genehmigt am 28.01.2002) werden in einem neuen Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“ zusammengeführt.

Aufgrund der verschiedenen Festsetzungen werden die Grundstücke in Teilfläche 1 und 2 gegliedert. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen aufgrund der Hanglage in Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Bauhöhe. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Um eine zeitgemäße Bauweise in Bezug auf den geplanten Anbau zu ermöglichen, werden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wasen III“ für die genannten Grundstücke alle Dachformen zugelassen. Die Form der neu festgelegten Baugrenze berücksichtigt den östlich angrenzenden Wald. Aufgrund der Hanglage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die nahe gelegenen Gehölzstrukturen zu erwarten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bebauten Grundstücke von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und somit um kleinflächige innerörtliche Wohnbauflächen mit Gärten ohne hochwertige Biotopstrukturen. Durch den geplanten Anbau wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Auf die Erstellung eines Umweltbeitrags und die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse kann daher verzichtet werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom

19. Januar 2026 bis einschließlich 20. Februar 2026

statt. Die Unterlagen sind im Internet unter

https://www.dotternhausen.de/aktuelles-info/aktuelles/?fwp_news=oeffentl-bekanntmachungen

(Pfad: www.dotternhausen.de > Startseite > Aktuelles & Info > Öffentl. Bekanntmachungen) einsehbar.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans „Wasen III, 7. Änderung“, Dotterhausen in Plan und Text einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung werktags (außer samstags) im Rathaus der Gemeinde Dotternhausen, Hauptstraße 21, 72359 Dotternhausen während der Dienstzeiten öffentlich aus. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich 20. Februar 2026, Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an info@dotternhausen.de) oder sind bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Dotternhausen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost (Gemeinde Dotternhausen, Hauptstraße 21, 72359 Dotternhausen) einzureichen.

Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (LD SG BW) erfolgt. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Dotternhausen, 14. Januar 2026

gez. Marion Maier
Bürgermeisterin