

Gemeinde Dotternhausen

Amtliche Bekanntmachung

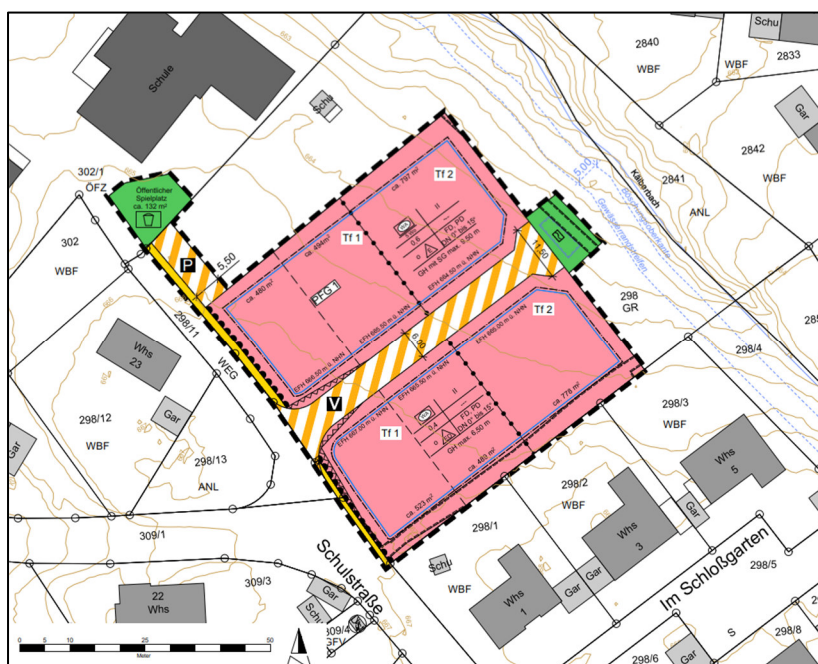
Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“, Dotternhausen und örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.07.2026 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Steinacker I, 4. Änderung“, Dotternhausen, und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt. In der gleichen Sitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB abgewogen. Der Gemeinderat hat beschlossen für den geänderten Bebauungsplanentwurf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 4.406 m² und umfasst teilweise das Flurstück Nr. 298 (Wiese), einen Teil des Flurstücks Nr. 302/1 (Öffentlicher Spielplatz südlich der Schlossbergschule) sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. Nrn. 298/11, 309/1). Im Südosten des Plangebiets sind Einfamilienhäuser mit Gärten (Flst. Nrn. 298/1, 298/2, 298/3) vorzufinden. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Schulstraße (Flst. Nrn. 298/11, 309/1) begrenzt. Weiter Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gewässer „Kälberbach“ (Gewässer-ID 2056, Flst. Nr. 2841), welches von dichten Gehölzstrukturen umgeben wird. Im Nordwesten grenzt die Schlossbergschule (Flst. Nr. 302/1) an das Plangebiet an.

Für den Planbereich ist der Entwurf der Planzeichnung des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 29.07.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (maßstabslos):



Anlass zur erneuten öffentlichen Auslegung

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinacker I, 4. Änderung“ eine ca. 4.406 m² große bisher unbebaute Wiese der Wohnnutzung zuzuführen. Der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan „Steinacker“ stellt das Plangebiet als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dar. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu schaffen. Geplant sind mindestens 6 Bauplätze, die in Anbindung an die Schulstraße über eine geplante innerörtliche Stichstraße erschlossen werden sollen. Aufgrund der innerörtlichen Baulandentwicklung kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zeitraum vom 09.04.2026 bis 12.05.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Einzelheiten zu vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Abwägung des Gemeinderats aus der öffentlichen Auslegung sind der Synopse (Abwägungstabelle) zu entnehmen, die dem geänderten Bebauungsplanentwurf beiliegt. Gegenüber dem Offenlage-Entwurf vom 25.03.2026 sind im Bebauungsplanentwurf Änderungen vorgenommen worden.

Die wesentlichen Änderungen im Bebauungsplanentwurf vom 29.07.2026 umfassen die Verlagerung der geplanten Mehrfamilienhäuser (Teilfläche 2) in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Folglich können die privaten Stellplätze ohne einen direkten Anschluss an die Schulstraße im geplanten Wohngebiet untergebracht werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zudem wird der entlang der Schulstraße vorhandene Gehweg im Plangebiet bis zu den öffentlichen Stellplätzen im Westen fortgeführt. Somit wird im Bereich der öffentlichen Stellplätze bei einer Straßenbreite von 4,20 m eine bei Senkrechtaufstellung erforderliche Fahrgassenbreite von mehr als 5,50 m erreicht.

Darüber hinaus wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, Baugrenze, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, Leitungsrechte, Fläche für die Wasserwirtschaft und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen geändert und ergänzt.

Wird der Entwurf des Bauleitplans geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen zu allen Inhalten des Bebauungsplans „Steinacker I, 4. Änderung“ und deren Anlagen abgegeben werden können.

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, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kleinflächige innerörtliche Grünfläche ohne hochwertige Biotopstrukturen. Zur Einschätzung, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse der saP sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

Durch das geplante Vorhaben im Innenbereich wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Auf die Erstellung eines Umweltbeitrags kann daher verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal stellt das Plangebiet als eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB findet in der Zeit vom

27. August 2026 bis einschließlich 29. September 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 „Steinacker I, 4. Änderung“, Dotterhausen, in Plan und Text einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Begründung, dem Städtebaulichen Konzept, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem Geotechnischen Bericht und der Entwässerungsplanung mit Anlagen sowie der Synopse - Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage werktags (außer samstags) im Rathaus der Gemeinde Dotterhausen, Hauptstraße 21, 72359 Dotterhausen 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 29. September 2026, Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an info@dotternhausen.de) oder sind bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Dotterhausen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost (Gemeinde Dotterhausen, Hauptstraße 21, 72359 Dotterhausen) einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB die nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

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

Dotterhausen, den 26. August 2026

Gez. Marion Maier
Bürgermeisterin