

Öffentliche Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

und

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 20.07.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes beschlossen. In gleicher öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat hat am 17.06.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Holzweg IV“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zur Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 sind der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde das Baugebiet voll erschlossen und befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Für die Flurstücke Nr. 3928, 3929, 3930 und 3942, Gemarkung Dottingen, konnte über eine öffentliche Ausschreibung nunmehr ein lokaler Entwickler bzw. Bauträger gefunden werden, der den Zuschlag zur Entwicklung der Grundstücke erhalten hat und auf diesen Flächen Mehrfamilienhäuser realisieren möchte. Von Seiten der Gemeinde kam während der letzten Monate der Wunsch auf, im Gebäude an der Alfred-Löffler-Straße eine Pflegewohn-gemeinschaft im Erdgeschoss barrierefrei zu integrieren. Dies hat zur Folge, dass die dort befindlichen zwei Baufenster zu einem großen Baufenster zusammengefasst werden sollen. Die nun geplante Bebauung und Bepflanzung entspricht in Teilen nicht den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzweg IV“ formulierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Im Sinne der Gemeinde und des Entwicklers soll der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert und dessen Inhalte auf die Hochbauplanung angepasst werden.

Lage und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ umfasst eine Größe von ca. 0,45 ha und befindet sich in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen auf Gemarkung Dottingen am östlichen Siedlungsrand. Der Änderungsbereich unterteilt sich in zwei Teilbereiche und wird begrenzt:

- im Norden von der Castellbergstraße und im Anschluss durch Wohnbebauung
- im Südosten von gerade in Aufsiedlung befindlichen Wohnbaugrundstücken
- im Südwesten von der öffentlichen Grünfläche und anschließender Alfred-Löffler-Straße
- im Nordwesten von gerade in Aufsiedlung befindlichen Wohnbaugrundstücken

Der Änderungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke Nrn. 3928, 3929, 3930 und 3942. Die umgelegten und neu eingemessenen Flurstücke sind im Kataster noch nicht nachgeführt, weshalb in untenstehendem Abgrenzungslageplan vorerst noch das alte Kataster hinterlegt ist.

Die Abgrenzung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches ergibt sich aus folgender Darstellung (altes Kataster, genordet und ohne Maßstab):



Verfahren

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ wird mit der gemeinsamen Begründung und dem Vorentwurf des Umweltberichtes vom

10. August 2023 bis einschließlich 15. September 2023

auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.ballrechten-dottingen.de/Aktuelles/Aktuelle-Meldungen> öffentlich bereitgestellt. Die Unterlagen liegen zudem im Rathaus Ballrechten-Dottingen, vor Zimmer 4, Alfred-Löffler-Straße 1, 79282 Ballrechten-Dottingen während den Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus und können dort eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ballrechten-Dottingen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Patrick Becker

Ballrechten-Dottingen
20.07.2023