

## Gemeinde Dobel

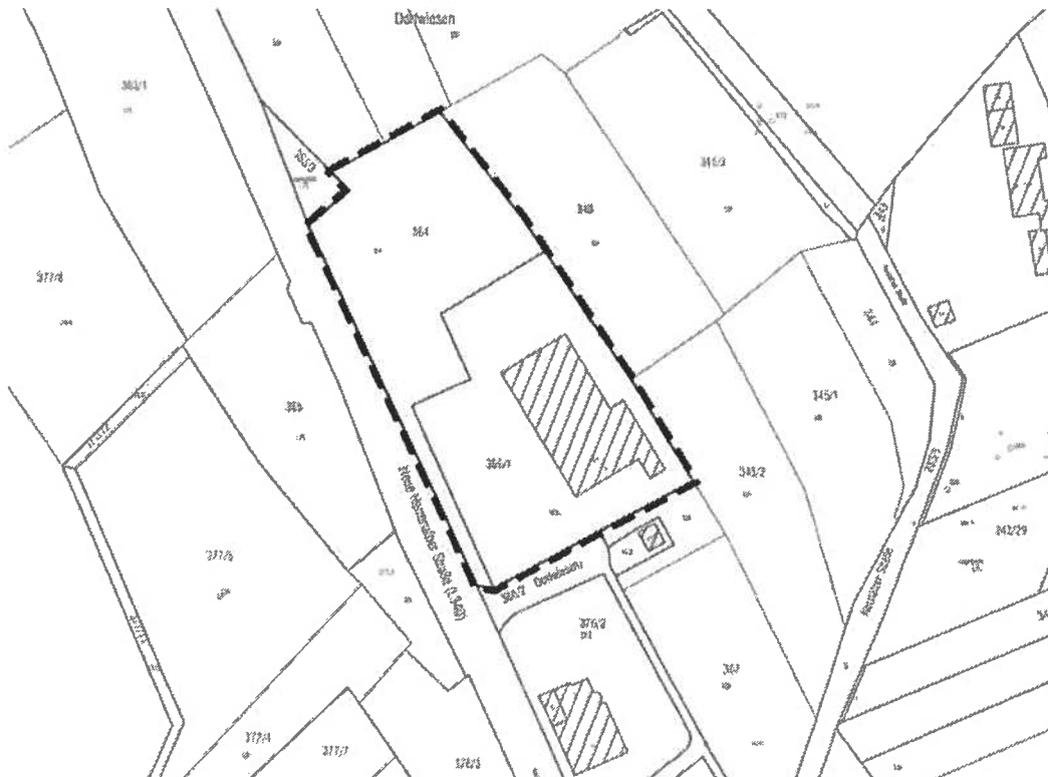
### Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorfwiesen – 2. Änderung“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

- Aufstellungsbeschluss -  
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit -

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Dobel hat am 07.03.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Dorfwiesen – 2. Änderung“ einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO (Landesbauordnung) aufzustellen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,71 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der abgedruckten Planskizze, die im Folgenden dargestellt ist. Maßgeblich ist der Lageplan vom 07.03.2023.



## **Ziel und Zwecke der Planung**

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter, am nördlichen Ortsrand gelegen, ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und soll nun modernisiert bzw. erneuert und die Verkaufsfläche von ca. 675 m<sup>2</sup> auf ca. 1.110 m<sup>2</sup> (einschließlich Backshop) erweitert werden. Die Verkaufsflächenerweiterung ist im bestehenden Gebäude nicht möglich. Daher soll der vorhandene Markt durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden. Dieser Standortentscheidung vorausgegangen war eine eingehende Prüfung möglicher Alternativstandorte. Der vorhandene Standort bietet jedoch die besten Entwicklungsperspektiven für die Zukunft.

Die betreffenden Flurstücke sind bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfwiesen“ aus dem Jahr 1994 und dessen 1. Änderung vom 19.02.1996 überplant. Als Art der baulichen Nutzung ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche festgesetzt. Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.110 m<sup>2</sup> wird die Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche die Grenze des großflächigen Einzelhandels darstellt, überschritten. Großflächiger Einzelhandel setzt als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet voraus. Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ vorgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Verkaufsflächenvergrößerung geschaffen werden. Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ soll der langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Dobel und damit der Versorgungssicherheit dienen.

## **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Dobel hat am 07.03.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften „Dorfwiesen – 2. Änderung“ eine frühzeitige Unterrichtung durchzuführen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.03.2023 und die Begründung vom 07.03.2023 sowie die Anlagen können im Kurhaus Dobel, Neue Herrenalber Straße 11, 75335 Dobel, Foyer, in der Zeit von

### 23. März 2023 bis einschließlich 24. April 2023

jeweils von Montag bis Freitag von 8.00 – 17.00 Uhr,  
mit Ausnahme der Feiertage am 07. und 10.04.  
eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit hat hier die Gelegenheit, Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Zeit können – schriftlich oder elektronisch unter der E-Mail-Adresse [bauamt@dobel.de](mailto:bauamt@dobel.de) oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeinde Dobel abgegeben werden.

Darüber hinaus können die Unterlagen in diesem Zeitraum auch im Internet unter folgender Adresse auf der Homepage der Gemeinde Dobel (freigeschaltet ab 23.03.2023)

<https://www.dobel.de/rathaus-service/amtliche-bekanntmachungen>

elektronisch abgerufen werden. Diese Bekanntmachung wird zudem gleichzeitig in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Dobel eingestellt.

Hinweis: Diese Öffentlichkeitsbeteiligung stellt noch nicht die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dar. Diese wird zu gegebener Zeit gesondert bekannt gegeben.

Dobel, den 13.03.2023



Christoph Schaack  
Bürgermeister

