

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>3</b>
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	4
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	7
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	10
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	11
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	13
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	14
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	17
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst	19
A.12	Regionalverband Südlicher Oberrhein	20
A.13	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	20
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>22</b>
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	22
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	22
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	22
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	22
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	22
B.6	Handelsverband Südbaden e.V.	22
B.7	badenovaNETZE GmbH	22
B.8	Netze BW GmbH	22
B.9	TransnetBW GmbH	22
B.10	Amprion GmbH	22
B.11	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal	22
B.12	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	22
B.13	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22
B.14	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	22
B.15	Stadt Staufen	22
B.16	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	22
B.17	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	22
B.18	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz	22
B.19	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr	22
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	22
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	22
B.22	Handwerkskammer Freiburg	22
B.23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	23
B.24	ED Netze GmbH	23
B.25	BUND e.V.	23

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

B.26	Vodafone West GmbH .....	23
B.27	Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG) .....	23
B.28	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. ....	23
B.29	Abwasserverband Sulzbach .....	23
B.30	NaBu Bezirksverband Südbaden .....	23
B.31	Landesnaturschutzverband BW .....	23
B.32	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	23
B.33	Stadt Heitersheim.....	23
B.34	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach ..	23
B.35	Stadt Sulzburg.....	23
B.36	Gemeinde Buggingen .....	23
<b>C</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT .....</b>	<b>24</b>
C.1	Person 1 .....	24
C.2	Person 2 – Person 50 .....	25
C.3	Person 51 – Person 59 .....	28
C.4	Person 60 – Person 61 .....	31
C.5	Person 62 – Person 90 .....	34
C.6	Person 90.....	37
C.7	Person 91.....	39
C.8	Person 92.....	42
C.9	Person 93.....	45
C.10	Person 94.....	46
C.11	Person 95.....	48
C.12	Person 96.....	50
C.13	Person 97.....	51
C.14	Person 98.....	52
C.15	Person 99.....	56
C.16	Person 100.....	59
C.17	Person 101.....	63
C.18	Person 102.....	65
C.19	Person 103.....	71
C.20	Person 104.....	74
C.21	Person 105.....	75

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.1.1	Hinweise bezüglich des Befahrens von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen wurden bereits mit der Offenlage des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ im November 2020 vorgebracht. Diese bitten wir auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich einige Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet und keine Verkehrsflächen. An Straßenführung, -breiten, -querschnitten wird nichts geändert, sodass die Belange der Abfallwirtschaft durch die Änderung nicht betroffen sind und bereits im Zuge der Erstellung des Ursprungsplanes und der damaligen Erschließungsplanung berücksichtigt wurden.
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.2.1	Es bestehen keine hygienischen Bedenken. Wir möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:  Das Baugebiet wird als neues Wohngebiet geplant. Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stickleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. Dadurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringem Wasserverbrauch ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Trinkwassers durch die erhöhten Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Das kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden.  Grundlage unserer Stellungnahme ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich einige Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet und keine Kanäle oder Leitungen. An Straßenführung und Leitungsverlauf sowie deren Ausbau wird nichts geändert, sodass das Trinkwassernetz nicht von der Änderung betroffen ist und bereits im Zuge der Erstellung des Ursprungsplanes und der damaligen Entwässerungsplanung berücksichtigt wurden.

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	jeweils geltenden Fassung. In § 13 Abs. 1 TrinkwV ist festgehalten: „Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.“	
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)	
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b>	
A.3.1	<p>Der ursprüngliche Bebauungsplan „Holzweg IV“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt und ist durch Bekanntmachung am 30.06.2021 in Kraft getreten.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB dem durch Unionsrecht vorgegebenen Maßstab, unter welchen Umständen bestimmte Pläne und Programme von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen werden können, nicht gerecht wird. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – seien nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen demnach nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut der Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden (<a href="https://www.bverwg.de/pm/2023/59">https://www.bverwg.de/pm/2023/59</a>). Die Entscheidung hat über den konkret entschiedenen Fall eines Bebauungsplans der Gemeinde Gaiberg hinaus auch Auswirkungen auf sonstige Bebauungsverfahren nach § 13b BauGB.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB auch auf die Wirksamkeit der Bebauungspläne, deren Verfahren nach § 13b BauGB bereits abgeschlossen ist, auswirken kann. Das zeigt bereits die Entscheidung des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW) herausgegebenen Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Auswirkungen der genannten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) hinsichtlich der Bestandspläne nach § 13b BauGB wird mitgeteilt, dass Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, nicht an einem beachtlichen Fehler leiden und Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein können. Dies impliziert, dass die Bebauungspläne außerhalb des Normenkontrolljahres wirksam und anwendbar sind bzw. bleiben. Eine Bebauungsplanänderung erscheint vor diesem Hintergrund und dem Fakt, dass der vorliegende Ursprungsplan bereits am 30.06.2021 in Kraft getreten ist und nicht innerhalb des Normenkontrolljahres gerügt wurde, zum jetzigen Zeitpunkt als durchführbar und rechtsicher.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bundesverwaltungsgerichts, das den verfahrensgegenständlichen Plan im Rahmen der Normenkontrolle für unwirksam erklärt und aufgehoben hat.</p> <p>Derzeit werden u. a. durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) die rechtliche Beurteilung der Auswirkungen des Urteils geprüft.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass sich eine evtl. Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans auf dessen 1. Änderung auswirken kann.</p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
A.3.2	<p>In der Begründung wird ausgeführt, dass das Maß der baulichen Nutzung im WA2 nicht geändert wird. Die auf Seite 8 genannten Höhenangaben zur Trauf- bzw. Gebäudehöhe decken sich jedoch nicht mit denen des WA2, sondern des WA1. Wir gehen von einem Übertragungsversehen aus und bitten, dies zu prüfen.</p>	<p>Dies wurde geprüft.</p> <p>Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der in den Unterlagen korrigiert wird. Im WA2 ist – so wie im Ursprungsplan auch – eine Traufhöhe (TH) von maximal ca. 9,0 m und eine Gebäudehöhe (GH) von maximal ca. 11,5 m zulässig. Die Höhen werden im Sinne einer rechtssicheren Festsetzung und auf Grundlage der vorliegenden Hochbauplanung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes in m ü. NN festgesetzt. An den absoluten Höhen ändert sich jedoch nichts.</p>
A.3.3	<p>Im WA3 wird wie zuvor als WA2 die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Nach der Begründung sollen die vorliegenden Änderungen an geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde und den derzeitigen Entwicklungsplanungen des Bauträgers angepasst werden. Demnach wird das im WA3 geplante Gebäude etwa 50 m lang werden. Wir gehen davon aus, dass in Kenntnis des § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO bewusst an der Festsetzung der offenen Bauweise festgehalten wurde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern (E) bis zu einer maximalen Länge von 50,0 m und Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wurde bewusst getroffen. Ein durchgehender Gebäude(komplex) mit mehr als 50,0 m Länge sowie Doppel- und/oder Reihenhäuser sollen nicht zulässig sein.</p>
A.3.4	<p>Sowohl in den Flächen des WA2 und WA3 werden im zeichnerischen Teil gesonderte Baufenster für Terrassen, Balkone usw. festgesetzt. Die inhaltsmäßige Konkretisierung ist in den neuen textlichen Festsetzungen Ziffer 1.5.2 und 1.5.3 erfolgt. Es findet sich jedoch keine Regelung der Maße dieser Bauteile (z. B. zur Breite). Wir weisen darauf hin, dass innerhalb dieser Baufenster dann nicht nur „untergeordnete Bauteile“ errichtet werden könnten,</p>	<p>Dem wir gefolgt.</p> <p>Die Ziffern 1.5.2 und 1.5.3 der Bebauungsvorschriften werden nochmals konkretisiert und der Passus „<i>untergeordnete Bauteile</i>“ sowie eine Regelung zu den Maßen der Bauteile aufgenommen, sodass klargestellt ist, dass innerhalb der Baufenster mit den Kennzeichnungen „1“ und „2“ nur diese Bauteile errichtet werden dürfen und weitere Überschreitungen durch ungeordnete Bauteile nicht zulässig sind. Die Hauptbaukörper sollen innerhalb der ungezeichneten Hauptbaufenster erstellt werden.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>d. h., dass es sich nicht (mehr) um den Anwendungsbereich des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.</p> <p>Für Überschreitungen der Baugrenzen der Ziffern 1.5.2 und 1.5.3 von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wäre jedoch der Anwendungsbereich des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dann wiederum gegeben, dessen Adressat für die Zulassung die Baurechtsbehörde ist.</p>	
A.3.5	<p>Auf Seite 9 unten sollte die Angabe der Rechtsgrundlage redaktionell auf § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO geändert werden.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wird auf S. 9 der Begründung korrigiert.</p>
A.3.6	<p>Wir geben zu bedenken, dass die Bauteile innerhalb der extra festgesetzten Baufenster (Ziffern 1.5.2 und 1.5.3) möglicherweise eigene Abstandsflächen erzeugen, die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LBO auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Insbesondere bei den im WA3 liegenden Baufenster der Kennzeichnung „2“ könnte dies relevant werden, da die festgesetzten Baugrenzen bis knapp an die jeweiligen Grundstücksgrenzen reichen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstandsflächenregelung und -berechnung ist bekannt und muss dann auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen und eingehalten werden. Durch die in Ziffer A.3.4 genannte Konkretisierung der Festsetzungen in den Ziffern 1.5.2 und 1.5.3 zu den untergeordneten Bauteilen wird hier nochmals eine Regulierung erreicht, sodass die Bauteile sich nicht durchgängig über die gesamte Fassadenlänge erstrecken dürfen und damit nicht zwingend abstandsflächenrelevant werden.</p>
A.3.7	<p>Die deutliche Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ nach § 17 BauNVO von 1,2 auf 2,0 sollte noch besonders begründet werden.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Begründung genannten (städtebaulichen) Argumente und Ausführungen zur Notwendigkeit der Erhöhung der Grundstücksausnutzbarkeit – und damit der GFZ – im WA3 erscheinen ausreichend. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass seit der Novellierung der BauNVO vom 10.09.2021 in § 17 BauNVO nicht mehr – wie in den älteren Fassungen der BauNVO – von Obergrenzen, sondern Orientierungswerten gesprochen wird. Der Gesetzgeber hat die Absätze 2 und 3 des § 17 BauNVO ersatzlos gestrichen und damit klargestellt, dass Überschreitungen zudem nicht mehr besonders städtebaulich begründet werden müssen und hierüber im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes eine Erleichterung für verdichtetes Bauen für die Planverfasser und Plangeber geschaffen.</p> <p>Im Übrigen wird zur Offenlage hin im WA3 die GRZ auf 0,5, die Vollgeschosse auf maximal III und die GFZ auf 1,3 reduziert.</p>
A.3.8	<p>Aufgrund der höheren Ausnutzung im WA3 soll in diesem Bereich der Stellplatzschlüssel reduziert werden. Dieser Gedankengang erscheint wenig schlüssig. Nach der neuen örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.11.3 wird im WA3 ein Stellplatz pro</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Parallel zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Erstellung und Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages. Über diesen wird die Umsetzung preisgedämpfter Wohnungen und die zukünftige Bindung daran gesichert.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohneinheit festgesetzt. In diesem Bereich sollen laut der Begründung, Seite 11, „preisgedämpftere Wohnungen mit Mietpreisbindung“ realisiert werden, weshalb von weniger Kfz pro Haushalt ausgegangen wird. Auch wenn die Beweggründe plausibel und nachvollziehbar erscheinen, machen wir darauf aufmerksam, dass planungsrechtlich nicht abgesichert ist, dass in der Fläche WA3 ausschließlich sozialer Wohnungsbau entsteht und so die Argumentation für den niedrigeren Stellplatzschlüssel u. U. ins Leere laufen könnte.</p>	<p>Eine bauplanungsrechtliche Sicherung ist demnach obsolet. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, sodass die Argumentation zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels nicht ins Leere läuft.</p> <p>Letztendlich muss aus Sicht des Gesetzgebers und nach einschlägiger Rechtsauffassung auch nicht der in der LBO BW verankerte Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit (städtebaulich) begründet werden, da dieser ja per se gilt, sondern vielmehr eine etwaige Anhebung desselben. Dies vor dem Hintergrund des mit der Erhöhung verbundenen Flächenmehrabbedarfes, der im Sinne des Bodenschutzes und der Reduzierung des Flächenverbrauches weder aus umweltschützenden Gründen noch politisch gewollt ist. Insofern wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eine Begründung zur Reduzierung nur deshalb notwendig, weil der Ursprungsplan „Holzweg IV“ die Erhöhung des nach LBO BW geltenden Stellplatzschlüssels vorsieht, was in Ziffer 4.7 der Begründung zum Ursprungsplan auch explizit im Sinne der Gesetzgebung begründet und herausgearbeitet wurde.</p>
A.3.9	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter <a href="http://www.uvp-verbund.de">www.uvp-verbund.de</a> zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB).</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Bekanntmachung und die Offenlageunterlagen werde über das zentrale Internetportal zugänglich gemacht.</p>
A.3.10	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.3.11	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Die weitere Beteiligung am Verfahren und die Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu gegebener Zeit wird zugesichert.</p>
<b>A.4</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)</p>	
	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b></p>	
	<p><b>Eingriffsregelung</b></p>	
A.4.1	<p>Die 1. Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Im Umweltbericht werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe dargelegt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Durch das Büro Wermuth wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 11.07.2023) erstellt. Unter Ziffer 9.1.1 ist eine Bilanzierung mit einer Beschreibung der durch die Bebauungsplanänderung entstehenden Eingriffe und Vorschläge fachlich geeigneter Vermeidungsmaßnahmen enthalten.</p> <p>Die in der Bilanzierung berücksichtigten Schutzgüter (Boden, Biotope und Arten) sind plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Es ist eine Neubewertung und Bilanzierung der zusätzlich versiegelten bzw. umgenutzten Flächenanteile nach der Ökokontoverordnung erfolgt.</p> <p>Im Bereich Arten/Biotope entsteht ein Kompensationsdefizit von 814 Ökopunkten. Durch zusätzliche Flächenversiegelung entsteht ein Ausgleichsbedarf von 1080 Ökopunkten im Bereich Boden. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1849 Ökopunkten.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage sind im Umweltbericht die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe noch darzulegen. Erst danach kann eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erfolgen.</p>	
	<p><b>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</b></p>	
<p>A.4.2</p>	<p>Soweit die Gemeinde Ballrechten-Dottingen die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB vorsehen sollte, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, wird eine Aussage zur Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen gemacht. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind somit gesichert.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Vertrag wird vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p> <p>Wir empfehlen, der unteren Naturschutzbehörde einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d. h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.</p>	
	<b>Kompensationsverzeichnis</b>	
A.4.3	<p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i. V. m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis &amp; Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <a href="http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/">http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/</a> » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde in das Kompensationsverzeichnis eingestellt und die Untere Naturschutzbehörde hierüber benachrichtigt.</p>
	<b>Artenschutz</b>	
A.4.4	<p>Laut Umweltbericht (Ziffer 1.2) werden im Sommer 2023 artenschutzrechtliche Untersuchungen durch das dafür beauftragte Büro Zurmöhle vorgenommen.</p> <p>Derzeit kann aus naturschutzfachlicher Sicht, aufgrund der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse keine abschließende Stellungnahme zur Bewältigung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene abgegeben werden.</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Rahmen der Offenlage für die naturschutzfachliche und rechtliche Beurteilung noch vorzulegen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse werden zur Offenlage vorgelegt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
	<p><b>Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot</b></p>	
A.4.5	<p>Es sollte in den Festsetzungen noch auf § 178 BauGB verwiesen werden. Demnach kann die Gemeinde Ballrechten-Dottingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (zu Pflanz- und/ oder Erhaltungsgeboten) des Bebauungsplans zu bepflanzen.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt. Der Verweis auf § 178 BauGB ist bereits in den Hinweisen zu Ziffer 1.13 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan „Holzweg IV“ enthalten und gilt weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>
A.5	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)</b></p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
	<p><b>Bodenschutz</b></p>	
A.5.1	<p>Seit 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung (MantelV). Die neue Mantelverordnung besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelungsvorhabens bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.</p> <p>Durch die MantelV werden folgende Verordnungen ersetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwaltungsvorschrift für Boden als Abfall → zukünftig EBV</li> <li>▪ Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling → zukünftig EBV</li> <li>▪ Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) BBodSchV (n. F.) → zukünftig Neufassung</li> </ul> <p>Die bodenkundliche und abfalltechnische Bewertung von Bodenmaterial hat zukünftig unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MantelV zu erfolgen. Darüber hinaus sind Bauvorhaben zukünftig nach den Vorgaben der MantelV umzusetzen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in § 3, Ziffer 3 des Satzungstextes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</b>		
A.5.2	<p>Zum Bebauungsplan „Holzweg“ (Offenlage) haben wir bereits im November 2020 eine Stellungnahme aus Sicht der Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung abgegeben. Die Entwässerung des Planungsgebietes soll gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes (erstellt vom Ing.-Büro Zink) in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Das aus dem Plangebiet zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll über eine zentrale Rückhaltung gedrosselt an das bestehende Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden.</p> <p>Wir bitten darum, die Entwässerungsplanung frühzeitig vor Bauausführung mit dem Fachbereich Wasser und Boden (FB 440) abzustimmen oder im neuen Generalentwässerungsplan detailliert darzustellen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits vollumfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Die Abstimmung bzw. Vorlage der Entwässerungsplanung vor Bauausführung ist daher nicht (mehr) notwendig und möglich und hat die vom FB 440 vortragene Stellungnahme überholt.</p>
<b>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</b>		
A.5.3	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass bei Starkregen aufgrund der topographischen Gegebenheiten in diesem Bereich mit einem Fließweg gerechnet werden muss. Starkregengefahrenkarten liegen für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen derzeit nicht vor. Wir regen in diesem Zusammenhang und wegen der Lage des Gemeindegebietes im Bereich der Vorbergzone an, eine Starkregenisikomanagement-Untersuchung durchführen zu lassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits vollumfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Eine Starkregenisikomanagement-Untersuchung ist auf Grund der bereits in Umsetzung befindlichen Bau- und der durchgeführten Erschließungsmaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr zielführend und obsolet.</p>
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)	
<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>		
<b>Erdmassenausgleich</b>		
A.6.1	<p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits vollumfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Der Erdmassenausgleich wurde dementsprechend schon in großen Teilen realisiert und in der damaligen Bauausführung und Erschließungsplanung mit</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation,</li> <li>▪ erhöhter Schutz bei Starkregen,</li> <li>▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,</li> <li>▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.</li> </ul> <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmschutzmaßnahmen,</li> <li>▪ Dämme von Verkehrswegen,</li> <li>▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.</li> </ul> <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des</p>	<p>betrachtet.</p> <p>Zudem wurden bereits im Ursprungsplan dezidierte Bauvorschriften (Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) formuliert, die hinsichtlich der Topographie und der Erdmassebewegungen sowohl bei den öffentlichen als auch bei den privaten Baugrundstücken regulierend wirken und weiterhin gelten. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p> <p>Die Stellungnahme des FB 450 ist damit überholt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	§ 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.	
	<b>Mantelverordnung (MantelVO)</b>	
A.6.2	Auf das Inkrafttreten der Mantelverordnung (MantelVO) zum 01.08.2023 und den sich daraus ergebenden Änderungen wird hingewiesen (vgl. auch Stellungnahme der Fachbereiche Umweltrecht/Wasser & Boden).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in § 3, Ziffer 3 des Satzungstextes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.
A.6.3	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.7.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.  Bei allgemeinen Wohngebieten mit einer GFZ > 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.8.4 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.
A.7.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W331 und W400 zu beachten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.8.4 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.
A.7.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.8.4 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.
A.7.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV-Feuerwehrlflächen auszuführen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.8.4 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.
A.7.5	Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	Dies wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung und der Bauausführung berücksichtigt.
<b>A.8</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.8.1	Wir befürworten die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sowie eine flächensparende Wohnraumentwicklung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4 %. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.	Dies wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.
A.8.3	Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünflächen wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Vorgaben hierzu sind bereits in Ziffer 2.12 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.
A.8.4	Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: <i>„Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</i>	Dem wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung in § 3, Ziffer 2.1 des Satzungstextes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.
A.8.5	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.</p>	<p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits voll umfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Die Netzinfrastruktur wurde dementsprechend schon in großen Teilen realisiert und in der damaligen Erschließungsplanung mit betrachtet.</p>
<b>A.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 24.08.2023)</b>	
	<b>Geotechnik</b>	
A.9.1	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss und Lösssedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Pechelbronn-Formation.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	<b>Boden</b>	
A.9.2	<p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 wird dringend empfohlen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits voll umfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes hat sich daher überholt.</p>
	<b>Mineralische Rohstoffe</b>	
A.9.3	<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>Grundwasser</b>	
A.9.4	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50 000) (LGRB-Kartenviewer <a href="http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geolohyd">http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geolohyd</a>) und LGRBwissen <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie</a>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <a href="http://isong.lgrb-bw.de/">http://isong.lgrb-bw.de/</a>) entnommen werden.</p> <p>Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthaltenen Hinweise sind ausreichend und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung oder Ergänzung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Plangebiet liegt nach Kenntnis des LGRB innerhalb des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025).</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	
	<b>Bergbau</b>	
A.9.5	<p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Geotopschutz</b>	
A.9.6	<p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Allgemeine Hinweise</b>	
A.9.7	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>
<b>A.10</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 16.08.2023)	
	<b>Darstellung des Schutzgutes</b>	
A.10.1	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift im Nordosten auf den nordwestlichen Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW aus (Listen-Nr. 4, s. Karte). In den betreffenden Flächen im Gewann „Am Holzweg“ wurden Anfang des letzten Jahrhunderts mehrere Gräber sowie Bebauungsreste</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in § 3, Ziffer 4 des Satzungstextes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	unbekannter Zeitstellung beobachtet.  	
	<b>Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen</b>	
A.10.2	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.</p> <p>An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld etwaiger Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch eine auf Kosten des Vorhabenträgers zu beauftragende Grabungsfirma durchgeführt werden.</p> <p>Hierzu ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bausträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig.</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits vollumfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Während der Erschließungsarbeiten wurden keine Funde gemacht. Von einem Hinweis auf die mit dem Landesdenkmalamt abzustimmenden archäologischen Voruntersuchungen auf den privaten Baugrundstücken wird verzichtet, da dies in der Menge und der unterschiedlichen Bauzeitpunkte nicht praktikabel erscheint.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zu § 20 und § 27 DSchG sind bereits in Ziffer 3.1 der Bauvorschriften zum Ursprungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem oder Dr. Bertram Jenisch (Tel. 0761 / 208-3570).</p>	
<b>A.11</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> (Schreiben vom 03.08.2023)	
A.11.1	<p>Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits voll umfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Während der Erschließungsarbeiten wurden keine Funde gemacht. Eine Luftbildauswertung ist daher nicht (mehr) erforderlich.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (→ Service → Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 41 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	
<b>A.12</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 15.08.2023)	
A.12.1	<p>Die Bebauungsplanänderung sieht eine Nachverdichtung aufgrund konkreter Planungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau vor.</p> <p>Die bessere Ausnutzung des knappen Baulandes sowie die Errichtung einer Pflegewohngemeinschaft wird begrüßt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.13</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 17.08.2023)	
A.13.1	In der bisherigen Nutzungszone WA2 sind Mehrfamilienhäuser zulässig und gewünscht. Nun hat sich wohl ein lokaler	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Entwickler/Bauträger gefunden, der hier tatsächlich Mehrfamilienhäuser realisieren möchte. Entsprechend den vorliegenden Entwurfsplanungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wird begrüßt, dass nun tatsächlich verdichtetes (flächen- wie energieeffizienteres) Wohnen umgesetzt werden kann und soll und wohl auch das Thema bezahlbares Wohnen mit Berücksichtigung finden soll.</p>	
A.13.2	<p>Es wird angeregt, die Bebauungsvorschriften Ziffern 1.2 und 1.2.1.1 auf Eindeutigkeit und Richtigkeit zu prüfen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.                      Ziffer 1.2 der Bebauungsvorschriften sind eindeutig und richtig formuliert.                      Ziffer 1.2.1.1 der Bebauungsvorschriften wird konkretisiert.</p>
A.13.3	<p>Einfacher verständlich wären u. E. die vorgenommenen Änderungen, wenn sie in § 3 der Satzung durchgängig als vollständiger (bisheriger) Text mit erkennbarer aktueller Ergänzung/Änderung wiedergegeben würden.</p>	<p>Dem wird gefolgt.                      Es erfolgt – wo sinnvoll – eine vollständige Übernahme der bisherigen Bebauungsvorschriften mit Kenntlichmachung der Änderungen bzw. Ergänzungen in kursiver Schrift. Im Falle der Ergänzung um lediglich den Zusatz des „WA3“ wird hiervon abgesehen, da die sich der Satzungstext ohne Not ansonsten um ein Vielfaches verlängert.</p>
A.13.4	<p>Ob mit der 1. Planänderung eine „weitere“ Verdichtung mit mehr Wohneinheiten stattfinden könnte, wird nicht thematisiert. Bspw. soll im WA3 die maximal zulässige Gebäudehöhe nur um 1 m angehoben werden. Angeregt wird, wenigstens kurz auf das Konzept des Bauträgers (vorgesehene Zielgruppen, Wohnungsgrößenmix, Zahl der WE, Anteil Miet-/ Eigentumswohnungen, geförderter Wohnungsbau etc.) einzugehen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.                      Das Konzept des Bauträgers sieht im WA3 die Einrichtung einer Demenz-Wohngruppe im Erdgeschoss mit den entsprechenden Wohnungs- und Gruppengrößen vor. In den Obergeschossen ist derzeit ein Wohnungsmix mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup> für sozial schwächer gestellte Menschen jeden Alters und jeder Familienstruktur geplant. Auf die drei Obergeschosse sind pro Geschoss jeweils vier Wohnungen, mithin zwölf Wohnungen je Gebäudeteil, und in Summe 24 Wohnungen geplant. Das Gebäude im WA3 wird ausschließlich für den geförderten Wohnraum und voraussichtlich Mietwohnungen vorgehalten.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 07.08.2023)
<b>B.5</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord</b> (Schreiben vom 30.08.2023)
<b>B.6</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 15.09.2023) – keine weitere Beteiligung
<b>B.7</b>	<b>badenoVA NETZE GmbH</b> (Schreiben vom 15.08.2023)
<b>B.8</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 02.08.2023) – keine weitere Beteiligung
<b>B.9</b>	<b>TransnetBW GmbH</b> (Schreiben vom 03.08.2023) – keine weitere Beteiligung
<b>B.10</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 10.08.2023)
<b>B.11</b>	<b>Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal</b> (Schreiben vom 16.08.2023)
<b>B.12</b>	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</b> (Schreiben vom 07.08.2023)
<b>B.13</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 10.08.2023)
<b>B.14</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr</b> (Schreiben vom 10.08.2023)
<b>B.15</b>	<b>Stadt Staufen</b> (Schreiben vom 25.09.2023) – keine weitere Beteiligung
<b>B.16</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b>
<b>B.17</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>
<b>B.18</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz</b>
<b>B.19</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr</b>
<b>B.20</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt</b>
<b>B.21</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden</b>
<b>B.22</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

<b>B.23</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
<b>B.24</b>	<b>ED Netze GmbH</b>
<b>B.25</b>	<b>BUND e.V.</b>
<b>B.26</b>	<b>Vodafone West GmbH</b>
<b>B.27</b>	<b>Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)</b>
<b>B.28</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</b>
<b>B.29</b>	<b>Abwasserverband Sulzbach</b>
<b>B.30</b>	<b>NaBu Bezirksverband Südbaden</b>
<b>B.31</b>	<b>Landesnaturschutzverband BW</b>
<b>B.32</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>B.33</b>	<b>Stadt Heitersheim</b>
<b>B.34</b>	<b>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach</b>
<b>B.35</b>	<b>Stadt Sulzburg</b>
<b>B.36</b>	<b>Gemeinde Buggingen</b>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Person 1</b> (Schreiben vom 17.08.2023)	
C.1.1	Der Änderung des Bebauungsplans kann ich nicht zustimmen. Die hohe Geschossanzahl und Größe des Mehrfamilienhauses (aus zwei wird eins) entspricht nicht unserem Dorfcharakter und ist nicht dorftypisch.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.
C.1.2	Die geringe Stellplatzanzahl auf einem Dorf ist heute zu Tage, da jeder arbeitet, nicht realistisch und wird zu Problemen führen. Ich verstehe auch nicht, warum diese Wohneinheiten weniger haben müssen, als andere Häuser????	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.  Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Regelvorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO <sup>2</sup> -Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen.



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.1.3	Die Tiefgaragenzufahrt zur Castellbergstraße, die sehr schmal ist, wird heikel werden, wo doch eine direkte Zufahrt zur L-Straße besteht.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>
C.1.4	Ich bitte Sie und den Gemeinderat dies zu überdenken.	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.1.1 bis C.1.3 wird verwiesen.</p>
<b>C.2</b>	<b>Person 2 – Person 50</b> (Schreiben vom 02.09.2023)	
C.2.1	Der Schaffung von Wohnraum, insb. für den guten Zweck, begrüßen wir im Grundsatz. Aber nur im Rahmen von Möglichkeiten, die zu unserer kleinen Winzergemeinde passen und nicht zu Ungunsten des Dorfbildes oder direkten Nachbarn. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehnen wir daher aus nachstehenden Gründen ab.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.2.2 bis C.2.5 wird verwiesen.</p>
C.2.2	<p>Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße passt aufgrund seiner angedachten Größe und Form nicht in das Dorfbild – massiv erdrückende Wirkung – und bietet zu wenig Stellplätze für den Wohnraum, der zusätzlich geschaffen wird. Detaillierte Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar oder PV-Anlage (in Summe 13,5 m Höhe)</li> <li>▪ Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss</li> <li>▪ Reduktion auf nur 1 Stellplatz je Wohneinheit, trotz bekannter Stellplatzknappheit</li> </ul>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsvorgeschrieben – kann von der Überschreitungsvorgeschrieben von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>„Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.2.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt von 3 Mehrfamilienhäusern auf die Castellbergstraße überfordert die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusammengelegte Tiefgarage bietet Platz für die PKW aller 3 Mehrfamilienhäuser und hat massiven Bündelungseffekt. Der Verkehr wird durch die</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Straßenanordnung großmehrheitlich über die Castellbergstraße und Straße Neumatten fließen. Beide Straßen sind für den erheblichen Mehrverkehr nicht geeignet: keine bzw. nur z. T. Gehwege, keine Beleuchtung und deutlich zu schmal. Zudem besteht an der Kreuzung Edeka keine verkehrstechnisch geeignete Ein- und Ausfahrt (z. B. kein Abbiegestreifen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die neu gebauten, dafür ausgelegten, Straßen im Baugebiet Holzweg IV bleiben für diesen Verkehr mehrheitlich ungenutzt.</li> <li>▪ Wertmindernde Wirkung für direkt angrenzende, neu gebaute Häuser/Anwohner durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen.</li> </ul>	
C.2.4	<p>Die geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße benachteiligt bestehende Bauten im Baugebiet Holzweg IV, die deutlich größere Abstände zur Castellbergstraße einhalten mussten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.2.5	<p>Wir bitten darum am bestehenden Bebauungsplan unverändert festzuhalten.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.2.1 bis C.2.4 wird verwiesen.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.3</b>	<b>Person 51 – Person 59</b> (Schreiben vom 05.09.2023)	
C.3.1	Der Schaffung von Wohnraum, insb. für den gemeinnützigen Zweck, stimmen wir im Grundsatz zu. Aber nur im Rahmen von Möglichkeiten, die zu unserer kleinen Winzergemeinde passen und nicht zu Ungunsten des Dorfbildes oder direkten Nachbarn. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehnen wir aus nachstehenden Gründen ab.	Dem wird nicht gefolgt.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.3.2 bis C.3.5 wird verwiesen.
C.3.2	Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße erzeugt eine Mauerwirkung und passt aufgrund seiner angelegten Größe und Form nicht in das Dorfbild. Zudem bietet er zu wenig Stellplätze für den geplanten Wohnraum. Detaillierte Gründe: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar oder PV-Anlage, d. h. in Summe + 2 m auf 13,5 m Höhe!</li> <li>▪ Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss (verkleinertes oberstes Geschoss) verstärkt die „Kastenwirkung“</li> <li>▪ Reduktion auf nur 1 Stellplatz je Wohneinheit, trotz bekannter Stellplatzknappheit (auch Besucher von Bewohnern einer Demenz WG benötigen Stellplätze)</li> </ul>	Dem wird in Teilen gefolgt.  Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.  Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.  Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.  Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen,

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.3.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt von 3 Mehrfamilienhäusern auf die Castellbergstraße überfordert die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusammengelegte Tiefgarage beheimatet die PKW aller 3 Mehrfamilienhäuser. Es entsteht ein massiver Bündelungseffekt, weil sämtliche PKW eine Ein- und Ausfahrt nutzen. Der Verkehr wird durch die Straßenanordnung großmehrheitlich über die Castellbergstraße und Straße Neumatten fließen. Beide Straßen sind für den erheblichen Mehrverkehr nicht ausgelegt: keine bzw. nur z. T. Gehwege und</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beleuchtung sowie deutlich zu schmal. Zudem besteht an der Kreuzung Edeka keine verkehrstechnisch geeignete Ein- und Ausfahrt (z. B. kein Abbiegestreifen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die neu gebauten, dafür ausgelegten, Straßen im Baugebiet Holzweg IV bleiben für diesen Verkehr mehrheitlich ungenutzt.</li> <li>▪ Wertmindernde Wirkung für direkt angrenzende, neu gebaute Häuser/Anwohner durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen.</li> </ul>	
C.3.4	<p>Die geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße benachteiligt bereits erstellte Neubauten im Baugebiet Holzweg IV, die sich an einen Gebäudeabstand von bis zu 5 m zur Castellbergstraße gehalten haben. Neu ist ein Abstand von nur 2,1 m vorgesehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.3.5	<p>Wir bitten darum am bestehenden Bebauungsplan unverändert festzuhalten, mit dem ebenso dem Bedarf von bezahlbarem Wohnraum nachgekommen werden kann und Einrichtungen für den gemeinnützigen Zweck installiert werden können.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.3.1C.2.1 bis C.3.4 wird verwiesen.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.4</b>	<b>Person 60 – Person 61</b> (Schreiben vom 05.09.2023)	
C.4.1	Der Schaffung von Wohnraum, insb. für den gemeinnützigen Zweck, stimmen wir im Grundsatz zu. Aber nur im Rahmen von Möglichkeiten, die zu unserer kleinen Winzergemeinde passen und nicht zu Ungunsten des Dorfbildes oder direkten Nachbarn. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehnen wir aus nachstehenden Gründen ab.	Dem wird nicht gefolgt.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.4.2 bis C.4.5 wird verwiesen.
C.4.2	Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße erzeugt eine Mauerwirkung und passt aufgrund seiner angedachten Größe und Form nicht in das Dorfbild. Zudem bietet er zu wenig Stellplätze für den geplanten Wohnraum. Detaillierte Gründe: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar oder PV-Anlage, d.h. in Summe + 2 m auf 13,5 m Höhe!</li> <li>▪ Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss (verkleinertes oberstes Geschoss)</li> <li>▪ Reduktion auf nur 1 Stellplatz je Wohneinheit, trotz bekannter Stellplatzknappheit (auch Besucher von Bewohnern einer Demenz-WG benötigen Stellplätze)</li> </ul>	Dem wird in Teilen gefolgt.  Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.  Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.  Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.  Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen,

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.4.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt von 3 Mehrfamilienhäusern auf die Castellbergstraße überfordert die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusammengelegte Tiefgarage beheimatet die PKW aller 3 Mehrfamilienhäuser. Es entsteht ein massiver Bündelungseffekt, weil sämtliche PKW eine Ein- und Ausfahrt nutzen. Der Verkehr wird durch die Straßenanordnung großmehrheitlich über die Castellbergstraße und Straße Neumatten fließen. Beide Straßen sind für den erheblichen Mehrverkehr nicht ausgelegt: keine bzw. nur z. T. Gehwege, keine</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beleuchtung und deutlich zu schmal. Zudem besteht an der Kreuzung Edeka keine verkehrstechnisch geeignete Ein- und Ausfahrt (z. B. kein Abbiegestreifen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die neu gebauten, dafür ausgelegten, Straßen im Baugebiet Holzweg IV bleiben für diesen Verkehr mehrheitlich ungenutzt.</li> <li>▪ Wertmindernde Wirkung für direkt angrenzende, neu gebaute Häuser/Anwohner durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen.</li> </ul>	
C.4.4	<p>Die geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße benachteiligt bereits erstellte Neubauten im Baugebiet Holzweg IV, die sich an den Gebäudeabstand von 6 m zur Castellbergstraße gehalten haben. Neu ist ein Abstand von nur 2,1 m vorgesehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.4.5	<p>Wir bitten darum am bestehenden Bebauungsplan unverändert festzuhalten, mit dem ebenso dem Bedarf von bezahlbarem Wohnraum nachgekommen werden kann und Einrichtungen für den gemeinnützigen Zweck installiert werden können.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.4.1 bis C.4.4 wird verwiesen.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.5</b>	<b>Person 62 – Person 90</b>	
	(Schreiben vom ???)	
C.5.1	Der Schaffung von Wohnraum, insb. für den gemeinnützigen Zweck, stimmen wir im Grundsatz zu. Aber nur im Rahmen von Möglichkeiten, die zu unserer kleinen Witzergemeinde passen und nicht zu Ungunsten des Dorfbildes oder direkten Nachbarn. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehnen wir aus nachstehenden Gründen ab.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.5.2 bis C.5.5 wird verwiesen.
C.5.2	Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße erzeugt eine Mauerwirkung und passt aufgrund seiner angedachten Größe und Form nicht in das Dorfbild. Zudem bietet er zu wenig Stellplätze für den geplanten Wohnraum. Detaillierte Gründe: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar oder PV-Anlage, d. h. in Summe + 2 m auf 13,5 m Höhe!</li> <li>▪ Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss verstärkt die „Kastenwirkung“ (verkleinertes oberstes Geschoss)</li> <li>▪ Reduktion auf nur 1 Stellplatz je Wohneinheit, trotz bekannter Stellplatzknappheit (auch Besucher von Bewohnern einer Demenz-WG benötigen Stellplätze)</li> </ul>	Dem wird in Teilen gefolgt.  Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.  Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.  Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.  Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen,

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.5.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt von 3 Mehrfamilienhäusern auf die Castellbergstraße überfordert die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusammengelegte Tiefgarage beheimatet die PKW aller 3 Mehrfamilienhäuser. Es entsteht ein massiver Bündelungseffekt, weil sämtliche PKW eine Ein- und Ausfahrt nutzen. Der Verkehr wird durch die Straßenanordnung großmehrheitlich über die Castellbergstraße und Straße Neumatten fließen. Beide Straßen sind für den erheblichen Mehrverkehr nicht ausgelegt: keine bzw. nur z. T. Gehwege und</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beleuchtung sowie deutlich zu schmal. Zudem besteht an der Kreuzung Edeka keine verkehrstechnisch geeignete Ein- und Ausfahrt (z. B. kein Abbiegestreifen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die neu gebauten, dafür ausgelegten, Straßen im Baugebiet Holzweg IV bleiben für diesen Verkehr mehrheitlich ungenutzt.</li> <li>▪ Wertmindernde Wirkung für direkt angrenzende, neu gebaute Häuser/Anwohner durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen.</li> </ul>	
C.5.4	<p>Die geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße benachteiligt bereits erstellte Neubauten im Baugebiet Holzweg IV, die sich an einen Abstand von 5 bzw. 3 m zur Castellbergstraße gehalten haben. Neu ist ein Abstand von nur 2,1 m vorgesehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.5.5	<p>Wir bitten darum am bestehenden Bebauungsplan unverändert festzuhalten, mit dem ebenso dem Bedarf von bezahlbarem Wohnraum nachgekommen werden kann und Einrichtungen für den gemeinnützigen Zweck installiert werden können.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.5.1 bis C.5.4 wird verwiesen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.6</b>	<b>Person 90</b> (Schreiben vom 13.09.2023)	
C.6.1	Hiermit legen wir Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Holzweg IV ein.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6.2	<p>Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße erzeugt eine Mauerwirkung und passt aufgrund seiner angelegten Größe und Form nicht in das Dorfbild. Zudem bietet er zu wenig Stellplätze für den geplanten Wohnraum. Detaillierte Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar oder PV-Anlage, d.h. in Summe + 2 m auf 13,5 m Höhe!</li> <li>▪ Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss verstärkt die „Kastenwirkung“ (verkleinertes oberstes Geschoss)</li> <li>▪ Reduktion auf nur 1 Stellplatz je Wohneinheit, trotz bekannter Stellplatzknappheit (auch Besucher von Bewohnern einer Demenz WG benötigen Stellplätze)</li> </ul>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.6.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt von 3 Mehrfamilienhäusern auf die Castellbergstraße überfordert die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusammengelegte Tiefgarage beheimatet die PKW aller 3 Mehrfamilienhäuser. Es entsteht ein massiver Bündelungseffekt, weil sämtliche PKW eine Ein- und Ausfahrt nutzen. Der Verkehr wird durch die Straßenanordnung großmehrheitlich über die Castellbergstraße und Straße Neumatten fließen. Beide Straßen sind für den erheblichen Mehrverkehr nicht ausgelegt: keine bzw. nur z. T. Gehwege und Beleuchtung sowie deutlich zu schmal. Zudem besteht an der Kreuzung Edeka keine verkehrstechnisch geeignete Ein- und Ausfahrt (z. B. kein Abbiegestreifen).</li> <li>▪ Die neu gebauten, dafür ausgelegten,</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Straßen im Baugebiet Holzweg IV bleiben für diesen Verkehr mehrheitlich ungenutzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wertmindernde Wirkung für direkt angrenzende, neu gebaute Häuser/Anwohner durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen.</li> </ul>	
C.6.4	<p>Die geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße benachteiligt bereits erstellte Neubauten im Baugebiet Holzweg IV, die sich an einen Abstand von 5 bzw. 3 m zur Castellbergstraße gehalten haben. Neu ist ein Abstand von nur 2,1 m vorgesehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.6.5	<p>Aus den genannten Gründen bitten wir den Gemeinderat, die Änderungen des Bebauungsplans zu überdenken und zurückzunehmen.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.6.1 bis C.6.4 wird verwiesen.</p>
<b>C.7</b>	<p><b>Person 91</b> (Schreiben vom 04.09.2023)</p>	
C.7.1	<p>Die Schaffung von Wohnraum, besonders für den guten Zweck, begrüße ich im Grundsatz. Das aber nur im Rahmen von Möglichkeiten, die zu unserer kleinen Witzergemeinde passen und nicht zu Ungunsten des Dorfbildes oder direkten Nachbarn. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehne ich</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.7.2 bis C.7.5 wird verwiesen.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	daher aus folgenden Gründen ab:	
C.7.2	<p>Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße passt aufgrund seiner angedachten Größe und Form nicht in das Dorfbild – massiv erdrückende Wirkung (die Häuser haben dann die Höhe wie die Neubauten auf dem Staufener Schladererplatz) – und bietet zu wenig Stellplätze für den Wohnraum, der zusätzlich geschaffen wird.</p> <p>Detaillierte Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar- oder PV-Anlage (in Summe 13,5 m Höhe)</li> <li>▪ Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss</li> <li>▪ Reduktion auf nur 1 Stellplatz je Wohneinheit, trotz bekannter Stellplatzknappheit</li> </ul>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.7.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt von 3 Mehrfamilienhäusern auf die Castellbergstraße überfordert die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusammengelegte Tiefgarage bietet Platz für die PKW aller 3 Mehrfamilienhäuser und hat massiven Bündelungseffekt. Der Verkehr wird durch die Straßenanordnung großmehrheitlich über die Castellbergstraße und Straße Neumatten fließen. Beide Straßen sind für den erheblichen Mehrverkehr nicht geeignet: keine bzw. nur z. T. Gehwege, keine Beleuchtung und deutlich zu schmal. Zudem besteht an der Kreuzung Edeka keine verkehrstechnisch geeignete Ein- und Ausfahrt (z. B. kein Abbiegestreifen).</li> <li>▪ In der Zeit der Erschließung des Baugebiets und der Sperrung der Alfred-Löffler-Straße bin ich 2 Mal fast überfahren worden. Einmal auf dem Stück der Castellbergstraße ohne Gehweg, ein anderes Mal als ich auf dem Gehweg lief und ein von hinten kommender Pickup wegen Gegenverkehr auf dem Bürgersteig weiterfuhr. Beide Vorfälle habe ich damals der Gemeinde telefonisch gemeldet.</li> <li>▪ Die neu gebauten, dafür ausgelegten, Straßen im Baugebiet Holzweg IV bleiben für diesen Verkehr mehrheitlich ungenutzt. Ebenso die schon vorhandene Abbiegespur von der Alfred-Löffler-Straße in das Neubaugebiet.</li> <li>▪ Wertmindernde Wirkung für direkt</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	angrenzende, neu gebaute Häuser/Anwohner durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen.	
C.7.4	Die geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße benachteiligt bestehende Bauten im Baugebiet Holzweg IV, die deutlich größere Abstände zur Castellbergstraße einhalten mussten.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.7.5	Ich bitte darum, am bestehenden Bebauungsplan unverändert festzuhalten.	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.7.1 bis C.7.4 wird verwiesen.</p>
<b>C.8</b>	<b>Person 92</b> (Schreiben vom 07.09.2023)	
C.8.1	Die von Ihnen vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ halte ich aus verschiedenen Gründen für falsch und schlecht geplant. Es werden wieder die gleichen Fehler gemacht, wie bereits in früheren Bebauungsplänen: Unklar definierte Höhenentwicklungen, keine Berücksichtigung bestehender ökologischer Strukturen, schlechte Straßenführung, zu schmale Straßen, wenig öffentlicher Parkraum und keine Gehwege. Und die ungenügende Berücksichtigung eines orts- und landschaftstypischen Ortsbildes.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf en Abwägungsvorschlag in Ziffer C.2.5 wird verwiesen.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.8.2	<p>In aller Kürze darf ich die wesentlichen Gründe nennen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Änderung der Art der baulichen Nutzung in WA3 und die damit einhergehende Erhöhung der Vollgeschosse auf III-IV. Wo gibt es 3 oder 4 Vollgeschosse in Ballrechten-Dottingen?</li> <li>2. Anhebung der Gebäudehöhe von 11,5 m auf 12,5 m + 1 m für Solar oder PV Anlage (13,5 m Höhe)</li> <li>3. Flachdach statt Satteldach ohne Attikageschoss</li> <li>4. Reduktion auf 1 Stellplatz je Wohneinheit</li> </ol>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Vollgeschosse werden auf mindestens II und maximal III – analog zum WA2 im Ursprungsplan – reduziert.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>5. keine Tiefgarage vorgesehen (sollte heute Standard sein; halböffentliches Gebäude, auch ein Haus mit sozialverträglichen Mieten sollte so ausgestattet sein; was für den Wohneigentümer gilt (WA2) sollte erst recht für einen Bauträger gelten)</p> <p>6. keinerlei Baumbestand oder Begrünung vorgesehen, nur Stellplätze und Parkplatz (Fassadenbegrünung boden- oder wandgebunden?, Zeitfaktor! Alibi!)</p>	<p>Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorliegende Hochbauplanung sieht aus Kostengründen und im Sinne der Herstellung von preisgedämpftem Wohnungsbau nur oberirdische Kfz-Stellplätze im WA3 vor. In Teilen werden die Kfz-Stellplätze auch innerhalb der in WA2 geplanten Tiefgarage untergebracht. Sowohl im Ursprungsplan als auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen jedoch grundsätzlich in den WA zulässig, sodass diese Möglichkeit auch durch die 1. Änderung nicht genommen wird und zu einem späteren Zeitpunkt noch in die Hochbauplanung integriert und später umgesetzt werden kann.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Reduzierung der grünordnerischen Maßnahmen wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang zur verdichteteren Bebauung eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass eine Reduktion der</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>7. Tiefgaragenausfahrt in WA2 auf die Castellbergstraße überfordert Verkehrsinfrastruktur in Holzweg III. Bereits KFZ-Verkehr aus 34 Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie weiteren Anliegern und landwirtschaftlichem Verkehr.</p> <p>8. KFZ-An- und Abfahrt muss nach Süden aus dem Bebauungsplangebiet hinaus Richtung Alfred-Löffler-Str. erfolgen! Hierfür wurde bereits eine neue Verkehrsanbindung gebaut, die für Holzweg IV auch zu nutzen ist!!</p>	<p>grünordnerischen Maßnahmen vertretbar ist, da genügend Alternativen im nahe liegenden offenen Landschaftsraum zu finden sind.</p> <p>Hinsichtlich der Fassadenbegrünung werden keine Vorgaben zum Standort (fassaden- oder bodengebunden) gemacht, da beide Ausführungen denkbar sind und am Ende die gewählt wird, die am besten realisierbar ist. Es sind jedoch Regelungen zum Abstand und zur Art der Gehölze enthalten, was eine entsprechende Qualität sichern soll.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>
<b>C.9</b>	<b>Person 93</b> (Schreiben vom 06.09.2023)	
C.9.1	<p>Mit großem Erstaunen und Unverständnis habe ich die 1. Änderung des Bebauungsplans Holzweg IV zur Kenntnis genommen. Ich fasse die Situation so auf, dass der gefundene Investor Ihnen seine Bedingungen diktiert hat, die ausschließlich der Gewinnmaximierung dienen.</p> <p>Und Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister und werter Gemeinderat meinten, das so hinnehmen zu müssen, weil Sie Angst hatten, die Grundstücke nicht vermarkten zu können. – Bei diesem Vorgang hatten Sie löblicherweise die wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde im Blick, aber alle anderen sträflich ausgeblendet.</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p>
C.9.2	Es ist nicht hinnehmbar, dass ein solch massiver Gebäuderiegel in unser Dorf	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gesetzt wird. (Vor ein paar Jahren hatte man von dieser Stelle noch den Blick auf die Kirche und im Vordergrund Streuobstwiesen....!) Dieses neue massiv und in die Höhe bebaute Viertel erdrückt die dahinter liegende Bebauung und passt nicht in zu einem harmonischen Dorfbild.</p>	<p>im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Der Verbindungsbau für die Demenz-Wohngruppe wird auf ein Geschoss reduziert, sodass hier weiterhin Blickbeziehungen bestehen werden. Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen.</p> <p>Festzuhalten ist, dass die beiden Baufenster entlang der Alfred-Löffler-Straße bereits im Ursprungsplan ähnlich nah zueinander standen und deren Abstand kaum verringert wurde.</p>
C.9.3	<p>Und sicher hat sie auch klimatisch Auswirkung, indem sie die Windströmung aus dem Sulzbachtal und dahinter liegenden Schwarzwald beeinflusst bzw. abgelenkt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Durchlüftung gegenüber der vorherigen Planung verbessert wird.</p> <p>Festzuhalten ist, dass die Baufenster entlang der Alfred-Löffler-Straße bereits im Ursprungsplan ähnlich nah zueinander standen und deren Abstand kaum verringert wird.</p>
C.9.4	<p>Der nächste nicht ausreichend bedachte Punkt ist die Verkehrssituation in der Castellbergstr. Schon jetzt ist diese durch das Wohngebiet Holzweg III stark belastet und es kommt immer wieder zu gefährlichen Situationen durch die gemeinsame Nutzung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, stärkerem PKW-Verkehr, Radfahrer/innen, Fußgänger/innen und vor allem auch vielen kleinen, spielenden Kindern. Sie alle müssen sich diese enge, unübersichtliche Straße teilen. Daneben ist in Zukunft noch mit verstärktem Parkverkehr zu rechnen, weil für die neuen Wohneinheiten nur jeweils ein Stellplatz ausgewiesen werden muss. – Und jetzt soll auch noch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über die Castellbergstr. erfolgen...! – Richten Sie doch eine Linksabbiegerspur aus der Alfred-Löffler Str. ins Neubaugebiet ein!</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p> <p>Die von der Alfred-Löffler-Straße in das Wohngebiet führende Linksabbiegerspur wurde im Zuge der Erschließungsplanung mit geplant und befindet sich in Realisierung.</p>
<b>C.10</b>	<p><b>Person 94</b> (Schreiben vom 03.09.2023)</p>	
C.10.1	<p>Die Logik der innerstädtischen Verdichtung ist sicherlich ein Gebot unserer Zeit, wobei der Rahmen der Angemessenheit einen nicht zu vernachlässigenden Faktor bildet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Planung des „neuen“ Einkaufsmarktes war ein zentraler Punkt, der sehr konträr diskutiert wurde, der Eingriff in das Landschaftsbild und im Besonderen der Einfluss auf den Gesamteindruck der Gemeinde. Aus meiner Sicht ist die Angemessenheit seinerzeit sehr wohl umgesetzt worden, bei einer 4-geschossigen Bauweise in dieser exponierten Lage, erscheint mir dies mehr als zweifelhaft.</p> <p>Viel mehr jedoch erstaunen mich die Änderungen mit verkehrlichem Impact. Ursprünglich war ich sehr erfreut, dass durch eine weitere Zuwegung eine Entlastung der Castellbergstraße entsteht und insbesondere auch der unfallkritische Kreuzungsbereich „Einmündung Neumatten in die Sulzburger-/Alfred-Löffler-Straße“ entlastet wird.</p>	<p>und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p> <p>Zu den verkehrlichen Aspekten wird auf Ziffer C.10.2 verwiesen.</p>
C.10.2	<p>Leider konterkariert die neue Planung so ziemlich alle guten Ansätze.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Anbindung der Zufahrt der Tiefgarage an die Castellbergstraße wird dieser Verkehr vollständig auf die Castellbergstraße gelenkt.</li> <li>▪ Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 auf 1 mag in (Groß-)Städten mit adäquatem ÖPNV-Angebot angemessen sein, im ländlichen Raum jedoch vollkommen realitätsfern. Bereits heute reicht der Parkraum in den Straßen „Karl-Zimmermann und Holzweg“ nicht aus und der Mehrbedarf wurde auf die Castellbergstraße, bzw. wird aktuell noch in das Planungsgebiet „Holzweg IV“ ausgelagert.</li> </ul> <p>Damit wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durch die einzige, nach aktuellem Standard geplante und realisierte Kreuzung zur Karl-Löffler-Straße, die neue Zuwegung Holzweg IV, zu einer „Park-Straße“ degradiert.</li> <li>▪ die Kreuzung Neumatten/Sulzburger Str./Alfred Löffler Str. weiterhin ein Unfall Hot-Spot bleiben.</li> <li>▪ statt eine Entzerrung in der Castellbergstraße zu erzielen, eine weitere Bündelung der Verkehrsströme Landwirtschaft jenseits der L125 und Versorgung der Wohngebiete</li> </ul>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p> <p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	herbeigeführt.	<p>festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Regelvorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen im WA3 vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.10.3	Deshalb bitte ich eindringlich, die Planung nochmals auf Angemessenheit zu überprüfen und insbesondere die mit der ursprünglichen Planung berücksichtigten Ziele weiter zu verfolgen.	<p>Dem wird gefolgt. Die Planung wurde geprüft.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.10.2 und C.10.3 wird verwiesen.</p>
<b>C.11</b>	<b>Person 95</b> (Schreiben vom 01.09.2023)	
C.11.1	<p>Wir haben den Bauplatz 3935 in Ballrechten-Dottingen erworben und möchten hiermit unsere Stellung zur geplanten Bebauungsplanänderung beziehen.</p> <p>Die Änderungen sind Ihnen ja bekannt, weswegen ich hier nicht ins Detail gehen möchte. Die nun geplanten Gebäude werden größer, höher und passen in Ihrem neuen Erscheinungsbild nicht mehr in die umgebende Bebauung. Sie nehmen die Sicht und das Licht. Im Gegensatz zur recht offenen, umgebenden Bebauung, werden diese Blöcke wie ein erdrückender Fremdkörper das Ortsbild zerstören und den Wohnkomfort der Anwohner reduzieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauung im WA2 entspricht in Geschossigkeit und Höhe sowie der Überbaubarkeit dem Ursprungsplan und unterscheidet sich nur in der Lage und Größe der Baufenster, wobei die Erweiterung hier sehr moderat und fast ausschließlich für Terrassen und Balkone erfolgt ist.</p> <p>Die Bebauung in WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p>
C.11.2	Hinzu kommt die geplante Reduzierung der Stellplätze bei gleichzeitiger Ausweitung der Wohnflächen. Hier ist ein Park-	Dem wird nicht gefolgt.



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und Verkehrschaos in der gesamten Umgebung vorprogrammiert. Bei uns auf dem Land haben die meisten Familien mehrere Fahrzeuge. Hinzu kommen Besucher, privat wie auch bei den geplanten Einrichtungen. Ein Stellplatzschlüssel von einem Fahrzeug je Wohneinheit ist zu wenig.</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>m WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen im WA3 vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.
C.11.3	Unserer (nicht gerade unsachkundigen) Einschätzung nach geht es hierbei in erster Linie nicht um die Schaffung von Wohnraum für den guten Zweck, sondern darum, dass sich ein Bauunternehmen, mit einem viel zu hohen Gebot für das Grundstück und der zwischenzeitig stark gestiegenen Bauzinsen, verspekuliert hat. Das Bauprojekt ist so nicht mehr rentabel umsetzbar. Hierfür würden bei einer Änderung des Bebauungsplans die Anwohner bezahlen, in Form einer Wertminderung ihrer Grundstücke sowie einer Minderung der Lebensqualität, aus den oben genannten Gründen. Das wäre nicht fair gegenüber denen, die ihr Bauvorhaben mühsam geplant und ihre gesamten Ersparnisse eingesetzt haben, für ihren Traum vom Eigenheim.	Dem wird widersprochen.  Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.
C.11.4	Daher bitten wir Sie dringlichst von der geplanten Änderung des Bebauungsplans abzusehen.	Dem wird nicht gefolgt.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.11.1 bis C.11.3 wird verwiesen.
<b>C.12</b>	<b>Person 96</b> (Schreiben vom 14.09.2023)	
C.12.1	Eine 4-geschossige Bebauung, wie sie durch die Bebauungsplanänderung möglich ist, passt städtebaulich weder ins Dorfbild noch fügt sie sich in die umgebende Bebauung ein. Wenn von Seiten des Investors die 4-geschossige Bebauung gefordert wird, dann sollte zumindest ein Kompromiss dahingehend gefunden werden, dass das oberste Geschoss als allseitig zurückgesetztes Attikageschoss ausgebildet wird, damit das Gebäude nicht ganz so wuchtig wirkt. Solch eine 4-geschossige Bebauung wurde z. B. in Staufen auf dem Schladerergelände realisiert.	Dem wird in Teilen gefolgt.  Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.  Festzuhalten ist, dass bereits über den Ursprungsplan eine viergeschossige Bebauung abgedeckt war, da bereits hier im WA2 mindestens II Vollgeschosse und maximal III Vollgeschosse festgesetzt sind und bei gleichzeitiger Ausnutzung und Beachtung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen ein viertes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich ist. Die vorliegende und nun auch die reduzierte Planung stehen dem – bis auf die leichte Anhebung der Gebäudehöhe im WA3 um 1,0 m – nicht entgegen.

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.13</b>	<b>Person 97</b> (Schreiben vom 12.09.2023)	
C.13.1	<p>Der Schaffung von Wohnraum, auch im Sinne einer Pflegewohngemeinschaft, begrüßen wir im Grundsatz. Es ist uns klar, dass im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine Verdichtung des Wohnraumes erfolgen sollte. Wir sind jedoch mit der hier geplanten Ausprägung in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ im Sinne des allgemeinen Dorfbildes, der architektonischen Ausbildung eines Gebäudes mit 4 Geschossen und der nötigen Abstandsflächen, sowie mit der Parkplatzsituation W3 und der Zufahrt der Tiefgarage W2 nicht einverstanden.</p> <p>Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehnen wir in der geplanten Form aus nachstehenden Gründen ab.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.13.2 bis C.13.5 wird verwiesen.</p>
C.13.2	<p>Die vergrößerten Baufenster, zur besseren Ausnutzung der Gebäudewohnflächen, auf allen Grundstücken sind in Bezug auf die Abstandsflächen zu groß gewählt. Dieses betrifft vor allem die Gebäude im neuen Gebiet W3, die mit einem Gebäude mit Flachdach und 4 Geschossen ausgebildet werden. Ein Attikageschoss und ein deutlicher Rücksprung des Verbindungskörpers zwischen den Gebäuden würden diese Situation entzerren.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA2 entspricht in Geschossigkeit und Höhe sowie der Überbaubarkeit dem Ursprungsplan und unterscheidet sich nur in der Lage und Größe der Baufenster, wobei die Erweiterung hier sehr moderat und fast ausschließlich für Terrassen und Balkone erfolgt ist.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW werden bei allen geplanten Gebäuden eingehalten.</p>
C.13.3	<p>Die gebündelte Tiefgaragenausfahrt der 3 Mehrfamilienwohnhäuser W2 auf die Castellbergstraße überfordert in diesem sehr engen Bereich die Verkehrsinfrastruktur und erzeugt erhöhte Lärmemissionen. Die Erschließungsstraßen sind mit viel Geld und Aufwand an die Alfred-Löffler-Straße angeschlossen worden und sollten genutzt werden. Die Zufahrt der Tiefgarage an die Planstraße B zu erstellen ist technisch, inkl. 15 % Gefälle möglich und sinnvoll. Dafür ist eine genauere Detailplanung mit Flachdachüberbauen der Tiefgaragenzufahrt erforderlich.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p> <p>Die detaillierte Planung der Tiefgaragenzufahrt erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsplanung und ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>
C.13.4	<p>Die Parkplatzfläche für W3 ist zwar im bestehenden Bebauungsplan schon enthalten und wird hier nur geringfügig erweitert,</p>	<p>Zur Notwendigkeit der Reduzierung der grünordnerischen Maßnahmen wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sollte jedoch generell überdacht werden, da die versiegelten Flächen auch im Zuge der vergrößerten Baufenster mehr werden. Die Bepflanzung gerade im Baufeld W3 entfällt, bzw. wird nur noch an der Fassade ausgeführt. Da hier Wohnraum für eine Pflegewohngemeinschaft im EG entstehen soll, ist eine Art Gartennutzung, die im Moment gar nicht gegeben ist, sinnvoll. Hier auch mit einer Tiefgarage zu arbeiten, würde die Situation entzerren und das Bild eines großen Wohnblocks auflösen.</p>	<p>dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang zur verdichteteren Bebauung eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass eine Reduktion der grünordnerischen Maßnahmen vertretbar ist, da genügend Alternativen im nahe liegenden offenen Landschaftsraum zu finden sind.</p> <p>Die zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorliegende Hochbauplanung sieht aus Kostengründen und im Sinne der Herstellung von preisgedämpftem Wohnungsbau nur oberirdische Kfz-Stellplätze im WA3 vor. In Teilen werden die Kfz-Stellplätze auch innerhalb der in WA2 geplanten Tiefgarage untergebracht. Sowohl im Ursprungsplan als auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen jedoch grundsätzlich in den WA zulässig, sodass diese Möglichkeit auch durch die 1. Änderung nicht genommen wird und zu einem späteren Zeitpunkt noch in die Hochbauplanung integriert und später umgesetzt werden kann.</p>
C.13.5	<p>Wir bitten darum die 1. Änderung des Bebauungsplans im Sinne des Dorfbildes und der angrenzenden Nachbarschaft und im Sinne der Nutzung der schon erstellten Erschließungsstraße mit Anschluss an die Alfred-Löffler-Straße zu überdenken und um zu planen.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.13.1 bis C.13.4 wird verwiesen.</p>
<b>C.14</b>	<p><b>Person 98</b> (Schreiben vom 31.08.2023)</p>	
C.14.1	<p>Sie haben am 20.07.2023 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ gefasst. Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie in WA3 und die damit einhergehenden neuen baulichen Möglichkeiten (Zahl der Vollgeschosse III-IV) stehen in keinem Verhältnis zu den bisher</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>festgesetzten und rechtskräftigen Vorschriften im bisherigen WA2 Bereich „Süd“. Des Weiteren gibt es diese Bebauung auch nicht in den Bebauungsplänen Holzweg I, II, III, welche direkt angrenzen.</p> <p>Sie ändern massiv das Maß der baulichen Nutzung, ebenso die Höhe der baulichen Anlagen. Die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf III-IV im WA3 und der Gebäudehöhe auf 12,5 m stellen krasse Veränderungen zum aktuellen Bebauungsplan dar.</p> <p>Zusätzlich dürfen im WA3 entgegen der bisherigen Vorschriften in Ziffer 1.2.1.4 explizit die Gebäudehöhe nochmals um 1 m überschritten werden für Anlagen zur Energiegewinnung. Somit erhöht sich die max. Gebäudehöhe auf 13,5 m. Das sind 2 m mehr als bisher, dies entspricht einer Erhöhung um 17,4 %!</p> <p>Des Weiteren ist im WA3 ein Flachdach geplant, was zusätzlich eine Mauerwirkung schafft, ähnlich einer Gefängnismauer. Alle anderen umliegenden Gebäude haben Zelt-, Sattel- oder andere ähnliche Dachformen. Ein Gebäude mit dieser Kubatur und ähnlicher Nutzung gibt es in ganz Ballrechten-Dottingen nicht. Es wirkt viel zu groß und erdrückend auf die Umgebung und fügt sich aus genannten Gründen städtebaulich überhaupt nicht ins Ortsbild ein, im Gegenteil, das Gebäude wirkt wie ein Fremdkörper in der ansonsten homogenen Bebauung.</p>	<p>Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p>
C.14.2	<p>Des Weiteren stellt die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,55 eine weitere massive Erhöhung dar, was eine zusätzliche Belastung der umliegenden Anwohner zur Folge hat. Die Belichtung und Belüftung wird dadurch deutlich eingeschränkt, was aufgrund des aktuellen Klimawandels eine weitere Verschlechterung für dieses Gebiet zur Folge hat.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Im WA3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,3 reduziert. Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Durchlüftung und Belichtung gegenüber der vorherigen Planung verbessert werden.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW werden eingehalten, sodass sowohl für die späteren Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die umliegenden Nachbarn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.</p>
C.14.3	<p>Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht zielführend, gerade im ländlichen Raum wie</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ballrechten-Dottingen haben die meisten Paare schon 2 Fahrzeuge und bei Familien eher 4 Fahrzeuge, somit schafft man bewusst eine sehr angespannte Verkehrssituation. Ohne dass das Baugebiet bebaut ist parken schon jetzt täglich mehrere Fahrzeuge im Bereich des Bebauungsplanes, sodass durch die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze diese Situation weiter verschärft wird, was wiederum negative Folgen für die Anwohner haben wird.</p>	<p>reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>m WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen im WA3 vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.14.4	<p>Die Änderungen im Bereich des WA2 welches bestehen bleibt sind ebenfalls nicht hinnehmbar. Den Gebäudeabstand im Bereich der Castellbergstraße von derzeit 6,0 m auf 2,1 m zu reduzieren ist städtebaulich sehr fragwürdig, da die Abstandsfläche dann mitten in der Castellbergstraße liegt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW sind eingehalten; diese dürfen nach § 5 Abs. 2 LBO BW auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen – wie vorliegend der Fall – bis zu deren Mitte.</p>
C.14.5	<p>Die Festsetzung der Tiefgarageneinfahrt an der Castellbergstraße ist verkehrstechnisch komplett an der falschen Stelle platziert. Um das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet so gering wie möglich zu halten, sollte die Tiefgaragenzufahrt gegenüberliegend der jetzigen Festsetzung von Planstraße B erfolgen, da man die Nutzer somit auf dem kürzesten Weg von der Alfred-Löffler-Straße in Tiefgarage leitet. Darüber hinaus muss es das Ziel sein die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner der Castellbergstraße und der Planstraße A (Burgunderweg) so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>
C.14.6	<p>Zusammengefasst dienen alle diese Änderungen ausnahmslos der Gewinnmaximierung potenzieller Investoren und nicht den Bürgern von Ballrechten-Dottingen!!!</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p>
<b>C.15</b>	<b>Person 99</b> (Schreiben vom 03.09.2023)	
	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Holzweg IV ein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                      Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.15.2 bis C.15.6 wird verwiesen.</p>
C.15.1	<p>Der Gemeinderat von Ballrechten-Dottingen hat am 17.06.2021 den derzeit gültigen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung beschlossen.</p> <p>Gemäß diesen darin aufgeführten Bestimmungen habe ich in der Castellbergstraße 14 mein Haus gebaut.</p> <p>Durch die genauen Vorgaben der zu beachtenden Abstände, 5 m von der Castellbergstraße, ergibt sich für mich zur Südseite hin nur einen schmalen Streifen Garten.</p> <p>Jetzt soll dem Investor eingeräumt werden, den Abstand von 6 m auf 2,1 m zu verringern.</p> <p>Wäre mir dieser Abstand zugebilligt worden, hätte ich mein Haus näher zur Castellbergstraße gebaut und so mehr Abstand zum Nachbarn auf der Südseite gewonnen.</p> <p>Dieses Detail wurde nicht in Punkt 2, Inhalte der Planänderung, erfasst, sondern lediglich in der Skizze auf Seite 7. Warum?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschritten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Zudem hängt der größere Abstand der Baufenster westlich der (neuen) Castellbergstraße damit zusammen, dass hier die Südseite bzw. Südostseite der Grundstücke liegt und die Möglichkeit zur Schaffung von großen Süd- bzw. Ostgärten geben werden sollte und sich die Bebauung eher im nördlichen Grundstücksbereich konzentriert. Analog zu diesem städtebaulich üblichen Ansatz verhält es sich</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>südlich der Straße, weshalb die Baufenster naturgemäß näher an die Straße heranrücken, um die südlichen und östlichen Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten und hier eine durchgrünende Gartennutzung zu ermöglichen.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.15.2	<p>Dass die Zufahrt zu einer der geplanten Tiefgaragen über die Castellbergstraße erfolgen soll, ist mir neu. An der jetzt geplanten Ein-/Ausfahrt ist ein großer Baum eingezeichnet.</p> <p>Des Weiteren soll die Tiefgarage nur mit einer Ein-/Ausfahrt für alle drei Geschossbauten versehen werden, welche neben meinem Grundstück in die Castellbergstraße einmünden soll. Dies würde bedeuten, dass alle Nutzer der Tiefgarage direkt neben meinem Schlafzimmer die Ein-/Ausfahrt benutzen, was zu erheblichem Lärm und Abgasen führen wird.</p> <p>Hier kommt noch hinzu, dass dem Investor keinerlei Auflagen zu den Größen der einzelnen Wohnungen gemacht wird. Dies könnte dazu führen, dass vermehrt Ein- und Zweizimmer-Wohnungen gebaut werden, welche besser vermietet bzw. verkauft werden können.</p> <p>Der Gemeinderat kann derzeit nicht sagen, wie viele Wohnungen in den Geschossbauten tatsächlich entstehen. Also auch nicht, wie viele Fahrzeuge ungefähr die Tiefgarage benutzen werden.</p> <p>Für meine Familie und mich ist es ein Unterschied, ob die Tiefgarage von 10 Fahrzeugen oder 50 Fahrzeugen täglich genutzt wird.</p> <p>Eine Zufahrt zu einem Haus an dieser Stelle könnte ich noch tolerieren. Nicht jedoch die Zu- und Abfahrt zu allen drei Häusern.</p> <p>Aus eigener Erfahrung der letzten 8 Wochen, die ich dort jetzt wohne, kann ich sagen, dass die Abfahrt über die Straße Neumatten auf Grund der engen Straße, den dort laufenden Fußgängern und den Problemen bei der Ausfahrt auf die Alfred-Löffler-Straße als Variante ausscheidet.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>
C.15.3	Zum neuen Baufeld WA3 möchte ich	Dem wird in Teilen gefolgt.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sagen, dass ein Klotz mit eine Länge von 50 m sowie einer Höhe von 12,5 m, mit Dachaufbauten sogar 13,5 m, daneben Einfamilienhäuser, nicht in dieses Baugebiet passt, auch wenn eine kleine seitliche Versetzung erfolgt.</p>	<p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p>
C.15.4	<p>Zur Thematik Parkplätze möchte ich noch anführen, dass eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf einen Stellplatz je Wohneinheit der falsche Weg ist. In der Mühlenstraße ist täglich zu beobachten was es heißt, zu wenige Parkplätze zu haben.</p> <p>In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Holzweg IV wurde unter Punkt 4.7 ausführlich dargelegt, warum mehr als ein Stellplatz pro Wohnung nötig ist. Jetzt wird hiervon wieder abgewichen?</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.15.5	<p>Insgesamt erweckt die Begründung für die Änderung des Bebauungsplans den Eindruck, dass seitens des Investors Druck ausgeübt wurde, um eine höhere Rendite realisieren zu können.</p> <p>Natürlich hat sich in diesem Jahr viel am Kapitalmarkt und bei den Baupreisen geändert. Dies betrifft aber alle Käufer von Bauplätzen gleich. Von diesen wurden aber, soweit mir bekannt, keine weiteren Änderungswünsche an den Gemeinderat herangetragen.</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p>
C.15.6	<p>Aus den genannten Gründe bitte ich den Gemeinderat, die Änderungen des Bebauungsplans zu überdenken und zurückzunehmen.</p> <p>Weitere rechtliche Schritte behalte ich mir vor.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.15.1 bis C.15.5 wird verwiesen.</p>
<b>C.16</b>	<b>Person 100</b> (Schreiben vom 14.09.2023)	
C.16.1	<p>Sie haben am 20.07.2023 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ gefasst. Hierzu möchten wir wie folgt Stellung nehmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.16.2	<p>Die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie in WA3 und die damit einhergehenden neuen baulichen Möglichkeiten (Zahl der Vollgeschosse III-IV) stehen in keinem Verhältnis zu den bisher festgesetzten und rechtskräftigen Vorschriften im bisherigen WA2 Bereich „Süd“. Des Weiteren gibt es diese Bebauung auch nicht in den Bebauungsplänen Holzweg I, II, III, welche direkt angrenzen.</p> <p>Sie ändern massiv das Maß der baulichen Nutzung, ebenso die Höhe der baulichen Anlagen. Die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf III-IV im WA3 und der Gebäudehöhe auf 12,5 m stellen krasse Veränderungen zum aktuellen Bebauungsplan dar. Zusätzlich dürfen im WA3 entgegen der bisherigen Vorschriften in Ziffer 1.2.1.4 explizit die Gebäudehöhe nochmals um 1 m überschritten werden für Anlagen zur Energiegewinnung. Somit erhöht sich die max. Gebäudehöhe auf 13,5 m. Das sind 2 m mehr als bisher, dies entspricht einer Erhöhung um 17,4 %! Des Weiteren ist im WA3 ein Flachdach geplant, was zusätzlich eine Mauerwirkung schafft, ähnlich einer Gefängnismauer. Alle anderen umliegenden Gebäude haben Zelt-, Sattel- oder andere ähnliche Dachformen. Ein Gebäude mit dieser Kubatur und ähnlicher Nutzung gibt es in ganz Ballrechten-Dottingen nicht. Es wirkt viel zu groß und erdrückend auf die Umgebung und fügt sich aus genannten Gründen städtebaulich überhaupt nicht ins Ortsbild ein, im Gegenteil, das Gebäude wirkt wie ein Fremdkörper in der ansonsten homogenen Bebauung.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bebauungsvorschriften wird wieder gestrichen.</p>
C.16.3	<p>Des Weiteren stellt die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,55 eine weitere massive Erhöhung dar, was eine zusätzliche Belastung der umliegenden Anwohner zur Folge hat. Die Belichtung und Belüftung wird dadurch deutlich eingeschränkt, was aufgrund des aktuellen Klimawandels eine weitere Verschlechterung für dieses Gebiet zur Folge hat.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Im WA3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,3 reduziert. Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Durchlüftung und Belichtung gegenüber der vorherigen Planung verbessert werden.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW werden eingehalten, sodass sowohl für die späteren Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die umliegenden Nachbarn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.</p>
C.16.4	<p>Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht zielführend, gerade im ländlichen Raum wie Ballrechten-Dottingen haben die meisten Paare schon 2 Fahrzeuge und bei Familien eher 4 Fahrzeuge, somit schafft man bewusst eine sehr angespannte Verkehrssituation. Ohne dass das Baugebiet bebaut ist parken schon jetzt täglich mehrere Fahrzeuge im Bereich des Bebauungsplanes, sodass durch die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze diese Situation weiter verschärft wird, was wiederum negative Folgen für die Anwohner haben wird.</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.16.5	<p>Die Änderungen im Bereich des WA2, welches bestehen bleibt, sind ebenfalls nicht hinnehmbar. Den Gebäudeabstand im</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                  Die umliegenden Baufenster im Baugebiet</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bereich der Castellbergstraße von derzeit 6,0 m auf 2,1 m zu reduzieren ist städtebaulich sehr fragwürdig, da die Abstandsfläche dann mitten in der Castellbergstraße liegt.</p>	<p>„Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW sind eingehalten; diese dürfen nach § 5 Abs. 2 LBO BW auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen – wie vorliegend der Fall – bis zu deren Mitte.</p>
C.16.6	<p>Die Festsetzung der Tiefgarageneinfahrt an der Castellbergstraße ist verkehrstechnisch komplett an der falschen Stelle platziert. Um das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet so gering wie möglich zu halten, sollte die Tiefgaragenzufahrt gegenüberliegend der jetzigen Festsetzung von Planstraße B erfolgen, da man die Nutzer somit auf dem kürzesten Weg von der Alfred-Löffler-Straße in die Tiefgarage leitet. Darüber hinaus muss es das Ziel sein die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner der Castellbergstraße und der Planstraße A (Burgunderweg) so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus ist die Karl-Zimmermann-Straße verkehrsberuhigt, d. h. in dieser Straße laufen/spielen viele Kinder, welche dann potenziell eine stark befahrene Castellbergstraße kreuzen müssen. Die Gemeinde bezweckt doch mit der Ansiedlung neuer Baugebiete Wohnraum für junge Familien zu schaffen, dann sollten die Kinder auch besonders geschützt und nicht mutwillig und durch schlechte Verkehrsplanung zusätzlich den Gefahren eines erhöhten Verkehrsaufkommens ausgesetzt werden.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>
C.16.7	<p>Zusammengefasst dienen alle diese Änderungen ausnahmslos der Gewinnmaximierung potenzieller Investoren und nicht den Bürgern von Ballrechten-Dottingen!!!</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt,</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p>
<b>C.17</b>	<b>Person 101</b> (Schreiben vom 13.09.2023)	
C.17.1	<p>Ich möchte Sie bitten, die Satzung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ mit folgender Abänderung und Ergänzung zu beschließen:</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.17.2 bis C.17.5 wird verwiesen.</p>
C.17.2	<p>Den Stellplatzschlüssel für das Flst.-Nr. 3932 nicht zu reduzieren</p> <p><u>Begründung:</u> Eine Reduzierung der Anzahl von Stellplätzen führt nur zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in andere Bereiche der näheren Umgebung. So ist der Fußweg entlang der Castellbergstraße häufig zugeparkt.</p> <p>Die Annahme, dass durch die geplante Pflegewohngemeinschaft eine geringere Anzahl von Autos vorhanden sein wird, ist sicherlich richtig. Nur muss berücksichtigt werden, dass die Besucher der Pflegewohngemeinschaft mit dem Auto kommen. Ein Besucherparkplatz muss eingeplant werden. In meiner unmittelbaren Nähe musste ich erleben, dass aus einer geplanten Altentagesstätte in recht kurzer Zeit ein Mehrfamilienhaus wurde.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächenparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.17.3	<p>Den Zu- und Abfahrtsverkehr ausschließlich über Planstraße C führen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Planstraße C hat einen direkten Anschluss an die Alfred-Löffler-Straße. Der „Flaschenhals“ Castellbergstraße würde nicht weiter belastet. Über die Castellbergstraße läuft heute der ganze Verkehr der Neubaugebiete Holzweg I bis III. Zusätzlich kommt der Landwirtschaftsverkehr hinzu.</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt, sodass der Hauptverkehr über die Alfred-Löffler-Straße erfolgen wird.</p> <p>Eine Sperrung der Castellbergstraße für das gesamte Baugebiet „Holzweg IV“ und eine ausschließliche Anbindung der Grundstücke über die Alfred-Löffler-Straße und die Planstraße C ist auf Grund der Erschließungssituation und der fehlenden Wendemöglichkeit nicht realisierbar und war so nie angedacht.</p> <p>Die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt nach Süden sollten hier aber eine deutliche Entlastung mit sich bringen.</p>
C.17.4	<p>Diese Probleme sind in einem Brief vom 17.09.2016 an die Gemeinde ausführlich dargelegt worden (siehe Anhang).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.17.5	<p>Anlage Schreiben vom 17.09.2016:</p>	<p>Die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zum Ursprungsplan „Holzweg IV“ eingereichte</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir, die Unterzeichner, möchten Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ einlegen.</p> <p>Die Anrainer der Baugebiete Holzweg I bis IV werden durch die vorgesehene Erschließung dieses Baugebietes über Gebühr belastet.</p> <p>Wenn wir die Anzahl der Autos in der Karl-Zimmermann-Straße zur Grundlage unserer Berechnung machen, 17 Bauplätze ergeben im Durchschnitt 25 neue Autos, dann ist hochgerechnet mit den nachfolgenden Bauabschnitten mit insgesamt 100 neuen Autos zu rechnen. Zusätzlich erfolgt momentan auch eine Nutzungsverdichtung des alten „Müttergenesungsheim“ mit einem daher gehenden Mehr an Autoverkehr. Der verkehrstechnische „Flaschenhals“ Castellbergstraße / Alfred-Löffler-Straße ist mit diesem erhöhten Verkehrsaufkommen total überfordert; die Anwohner nicht minder.</p> <p>Wir möchten den Gemeinderat bitten die Erschließung des Holzweges noch einmal zu überdenken, um dieses gravierende verkehrstechnische Problem zu lösen.</p>	<p>Stellungnahme wurde in dem damaligen Verfahren sachgerecht abgearbeitet und die privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Abwägungsvorgang und im -ergebnis kam die Gemeinde dazu, die Erschließung auch über die Castellbergstraße zu führen, woran nach wie vor festgehalten wird.</p>
<b>C.18</b>	<p><b>Person 102</b> (Schreiben vom 13.09.2023)</p>	
C.18.1	<p>Vorausschicken möchte ich, dass ein ressourcenschonender Umgang mit Boden, insbesondere auch im ländlichen Raum, sehr zu begrüßen ist, und eine Durchmischung unterschiedlicher Wohntypologien, sowie eine angemessene Verdichtung, unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur, der komplett richtige Ansatz für die Fortentwicklung unseres Dorfes ist.</p> <p>Die beabsichtigte Planungsänderung trägt diesem Anliegen nach m. E. jedoch nicht in ausreichendem Maße Rechnung, und berücksichtigt die geplante und vorhandene Bebauung nicht in adäquater Weise. Insbesondere wenn man sich die Begründung zu den textlichen Festsetzungen in der Satzung vom Juni 2021 durchliest, scheinen damals geltende Grundsätze der städtebaulichen Einfügung an Bedeutung verloren zu haben.</p> <p>Ferner erschließt sich aus der öffentlichen Bekanntmachung und der dortigen Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung,</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.18.2</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die tatsächlich beabsichtigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht. Es wird suggeriert, dass aufgrund des Wunsches von Seiten der Gemeinde die Erfordernis bestünde, das Baufenster des WA3 zusammen zu fassen, um im EG eine barrierefreie Wohngemeinschaft zu integrieren. Diesem guten Ansatz ist keinesfalls zu widersprechen. Hieraus lässt sich aber eine erhebliche Ausweitung des Maßes der baulichen Ausnutzung hinsichtlich Gebäudehöhe, GRF und GFZ noch nicht ableiten. Es bleibt zu vermuten, dass hier den Vorstellungen des Vorhabenträgers entsprochen werden soll, und die Änderung nicht von städtebaulichen Erwägungen geleitet ist, sondern sich vielmehr aus wirtschaftlichen Renditeüberlegungen ableitet.</p> <p>Aufgrund der in der Begründung formulierten Zusicherung, die B-Plan-Änderung werde für die Gemeinde keinerlei Kosten auslösen, da diese vollumfänglich durch den Vorhabenträger übernommen werden, kann nach m. E. auch nicht mehr von einer Angebotsplanung ausgegangen werden, sondern der Charakter eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ scheint erfüllt zu sein.</p> <p>Ich möchte darum bitten, die Gründe für die Änderung des Bebauungsplans der Bürgerschaft transparent zu machen.</p> <p>Zusammen gefasst bitte ich folgende Hinweise in der Entscheidung mit zu berücksichtigen, und in die weitere Abwägung mit einfließen zu lassen.</p>	<p>bis C.18.10 wird des Weiteren verwiesen.</p>
C.18.2	<p>Die bisherige Planvorgaben sahen eine städtebaulich wahrnehmbare Traufhöhe von 9.00 m vor. Eine Erhöhung um 3.50 m (!) zzgl. der PV-Anlage um 1.00 m erscheint unverhältnismäßig, und ist über die obligate Begründung als „Beitrag zum Klimaschutz“ nicht nachvollziehbar und schlüssig begründet. Der explizit formulierte Wunsch nach barrierefreier Wohngemeinschaft im EG bedingt keine Änderung der Dachform und Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Mit diesem Maßstabssprung wird in keinsten Weise auf die umgebende und geplante Umgebung eingegangen. Insbesondere im Hinblick auf die Begründung in</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist im Ursprungsplan mit 9,0 m und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit 11,5 m festgesetzt. In der Neuplanung wird im WA3 die Traufe ca. 0,5 m und der First ca. 1,0 m höher liegen. Diese moderate Anhebung gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Verdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Ursprungsfassung (siehe 3.2.2 / 3.2.3 und 4.1), wo seinerzeit schlüssig und nachvollziehbar die dörfliche Struktur, das harmonische Ortsbild und das angemessene und einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung erläutert wird, und als Maßstab für die geplante Bebauung zu Grunde gelegt wurde.</p>	<p>von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bebauungsvorschriften wird wieder gestrichen.</p>
C.18.3	<p>Die für alle anderen Baufenster und Grundstücke geltenden Grundsätze der o. g. Einfügekriterien werden im WA3 zudem durch den Wechsel der Dachausbildung weiter konterkariert. Neben der deutlich wahrnehmbaren Gebäudehöhe wird die Flachdachform, die an geeigneter Stelle ihre Berechtigung hat, die Straßenflucht entlang der Alfred-Löffler-Straße nachteilig prägen. Hier empfiehlt sich eine Ausgestaltung z. B. analog zur unmittelbar an das Rathaus angrenzende Wohnbebauung (III-Geschossig, SD), um ein harmonisches, durchgängiges und abgewogenes Straßenbild zu erzeugen.</p>	<p>Dem wird gefolgt.  Die Dachform im WA3 wird im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst und ein flach geneigtes Satteldach festgesetzt.</p>
C.18.4	<p>Das neue Maß der baulichen Nutzung beim WA3 auf GRZ 0,55 und GFZ 2,0, von ursprünglich GRZ 0,4 / GFZ 1,2, erscheint nicht hinreichend begründet und belegt den außerordentlichen Maßstabssprung. Hier ist nicht der sparsame Umgang mit Boden der Auslöser für die Planänderung, sondern nur die erhöhte wirtschaftliche Ausnutzung eines singulären Grundstückes. Es sind augenscheinlich nicht die „Ziele der Gemeinde“ (die klangen wie oben dargelegt in der Ursprungsbegründung nachvollziehbar anders), sondern die Forderungen des Vorhabensträgers, die ausschlaggebend zu sein scheinen.</p> <p>Auch eine Überschreitung des max. zulässigen Wertes von 0,8 auf 0,9 nach BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2 erscheint fragwürdig und nicht hinreichend begründet. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sollen nach m. Kt. und lt. Gesetzgeber aus Gründen des Bodenschutzes nicht überbaut werden. Dieser Ansatz widerlegt de facto die Begründung des ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.</p>	<p>Dem wird gefolgt.  Im WA3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,3 reduziert. Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Durchlüftung und Belichtung gegenüber der vorherigen Planung verbessert werden.</p> <p>Die Erhöhung der sog. GRZ II von 0,8 im Ursprungsplan auf 0,9 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist begründet. Zwar liegt die Kappungsgrenze nach BauNVO bei 0,8. Wenn städtebaulich begründbar und durch versiegelungsmindernde Maßnahmen unterstützt, kann die GRZ II jedoch nochmals angehoben werden. Eine Einhaltung der GRZ II von 0,8 unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, oberirdische und unterirdische Stellplätze und deren Zufahrten würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Gerade die Unterbauung des WA2 durch eine fast vollflächige Tiefgarage führt zu der Erhöhung auf 0,9, was nicht zuletzt dem erhöhten Stellplatzschlüssel geschuldet ist, der immer wieder in ländlichen Gebieten gefordert wird und notwendig ist. Zum Ausgleich werden in Ziffer 1.11 der Bebauungsvorschriften jedoch Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Entsiegelung bzw. Durchlässigkeit der Flächen führen (Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze, Überdeckung von Tiefgaragen). Bei einer wasserdurchlässigen Ausführung</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		der Stellplätze ist mit geringfügigeren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.
C.18.5	Die sogenannte „offene Bauweise“ wird mit einer Bebauung bis zu 50.00 m Gebäudelänge bis aufs äußerste und rechtlich zulässige ausgereizt. Die städtebauliche Wirkung bleibt, auch bei marginalem Rücksprung in Gebäudemitte, nach wie vor erhalten, und hebt sich deutlich von der geplanten und ortstypischen Bebauung ab. Insofern aus funktionalen und typologischen Gründen ein zusammenhängendes EG erforderlich ist, würde ich einen markanteren und städtebaulich wahrnehmbaren Rücksprung/Einschnitt anregen wollen.	Dem wird gefolgt.  Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Blickbeziehungen und die Durchlüftung gegenüber der vorherigen Planung verbessert werden.  Festzuhalten ist, dass die Baufenster entlang der Alfred-Löffler-Straße bereits im Ursprungsplan ähnlich nah zueinander standen und deren Abstand kaum verringert wird.
C.18.6	Die Reduktion auf 1 Stellplatz pro WE – auch bei preisgünstigem Wohnraum – sehe ich, insbesondere im ländlichen Raum mit überschaubarem ÖPNV-Angebot, als kritisch. Die Besucherstellplätze bleiben dabei unberücksichtigt, und die vorhandene Verkehrsfläche (mit dem weitestgehenden Verzicht auf öffentliche Stellplätze) generiert absehbar ein Parkierungsproblem. Sollte der Gemeinderat in seiner Abwägung bei dieser Festsetzung bleiben, empfiehlt sich zumindest eine deutlich erhöhte Baumpflanzgebot auf den oberirdischen Stellplätzen, um einer unattraktiven Kfz-Ansammlung entlang der Alfred-Löffler-Straße entgegen zu wirken. Eine Reduktion der max. beabsichtigten Anzahl an Wohneinheiten, würde sowohl die Stellplatzsituation entspannen, als auch die ansonsten zwingend erforderliche Baumpflanzung ermöglichen.	Dem wird nicht gefolgt.  Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.  Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze dieses Baufeldes werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem sind innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden.</p>
C.18.7	<p>Die veränderte Festsetzung der vorgeschriebenen Baumpflanzung in Bezug auf die Grundstücksfläche verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb des Baugebietes Holzweg. Eine Ersatzpflanzung auf benachbarten Grundstücken ist keine adäquate Kompensation. Insbesondere eine verdichtete Bebauung erfordert eine entsprechende Be- und Durchgrünung. Die in Aussicht gestellte sogenannte „Fassadenbegrünung“ ersetzt vollwertige Pflanzgebote nicht, und entspricht eher urbanen Gestaltungsansätzen. Auch hier würde eine Reduktion der Wohnungsanzahl fragwürdige Kompromisse obsolet machen.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ersatzpflanzungen für das WA3 im WA2 sind durchaus adäquat, da sich die Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und hier – zusätzlich zu den in Ziffer 1.13.1 der Bauvorschriften festgesetzten Pflanzmaßnahmen – weitere, bisher nicht festgesetzte Anpflanzungen erfolgen müssen, die über die Anforderungen an die sonstigen Bauherren im Baugebiet „Holzweg IV“ hinausgehen.</p> <p>Die festgesetzte und damit auch umzusetzende Fassadenbegrünung trägt, ebenso wie andere Pflanzmaßnahmen, zur Durchgrünung bei und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Dies unabhängig davon, ob die Fassadenbegrünung im urbanen oder im ländlichen Kontext realisiert wird. Gerade in ländlichen Gemeinden und Dörfern ist ein mit Efeu oder mit anderen Fassadekletterern beranktes, altes Gebäude keine Seltenheit und wird oft als Sinnbild für ein historisches Ortsbild zitiert. Klar ist, dass dies nicht unmittelbar mit dem nun geplanten Neubau und der herzustellenden Fassadenbegrünung zu vergleichen ist. Dies soll aber aufzeigen, dass eine Fassadenbegrünung kein urbanes Phänomen, sondern alt hergebracht ist, und an jedem Ort dem Klimaschutz und der Durchgrünung dienen kann.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.18.8	<p>Die Veränderungen im Teil WA2 erscheinen in der Tat moderater Natur.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist jedoch die gewählte Lage der TG-Ausfahrt. Die Topographie steigt von der südwestlichen Grundstücksecke zur nordöstlichen um ca. 1.5 m an. So dass sich eine Zufahrt auf südwestlicher Seite schon aus rein geometrischen Gründen anbietet und die Rampenlänge deutlich verkürzen würde. Ferner würde dadurch der Verkehr zur nächstgelegenen und übergeordneten innerörtlichen Gemeindestraße gelenkt, und nicht erst über das Wohngebiet geführt werden. Insbesondere die neugestaltete Zufahrt mit Linksabbiegespur bietet sich hier förmlich an.</p> <p>Als Anregung wird die Verlegung der TG-Zufahrt zur südwestlichen Grundstücksecke vorgebracht.</p>	<p>Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird insgesamt nicht gesehen.</p> <p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>
C.18.9	<p>Ein Hinweis in allg. Sache möchte ich ebenfalls noch höflich anregen: Wenn gleich es sich um ein Regelverfahren, und damit zunächst lediglich um die „Frühzeitige Beteiligung“ im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens handelt, ist die Möglichkeit einer Stellungnahme in der „Hochsaison“ der Schulferien nicht das glücklichste Zeitfenster, um eine breite Bürgerinformation und -beteiligung sicher zu stellen. Das Zeitfenster von 4 Wochen ist das Minimum des gesetzl. erforderlichen Offenlagezeitraums. D. h., man könnte den Zeitraum ausdehnen, oder eine Zeitspanne wählen, die eine möglichst breite Bürgerschaft erreicht. Vielleicht könnte dies bei künftigen Verfahren Berücksichtigung finden.</p>	<p>Dies wird zukünftig berücksichtigt.</p>
C.18.10	<p>Als lediglich mittelbar betroffener Bürger von Ballrechten-Dottingen geht es mir, und vielen anderen engagierten Bürgerinnen, in erster Linie um die Angemessenheit der baulichen Fortentwicklung unseres Dorfes. Mit Ihrer Abwägungsentscheidung beeinflussen Sie langfristig das Ortsbild.</p> <p>Wir bitten die Anregungen daher als konstruktive Hinweise zu verstehen, und nicht als Einwände von ausschließlich direkt</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
betroffenen Nachbarn oder Angrenzern.		
<b>C.19</b>	<b>Person 103</b> (Schreiben vom 08.09.2023)	
C.19.1	Die Schaffung von Wohnraum, besonders für den guten Zweck, begrüße ich im Grundsatz. Das aber nur im Rahmen von Möglichkeiten, die zu unserer kleinen Winzergemeinde passen und nicht zu Ungunsten des Dorfbildes oder direkten Nachbarn. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ lehne ich daher aus folgenden Gründen ab:	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.19.2 bis C.19.9 wird verwiesen.
C.19.2	Der überdimensional geplante Bau an der Alfred-Löffler-Straße passt aufgrund seiner angedachten Größe und Form nicht in das Dorfbild – massiv erdrückende Wirkung (die Häuser haben dann die Höhe wie die Neubauten auf dem Staufener Schladererplatz) – und bietet zu wenig Stellplätze für den Wohnraum, der zusätzlich geschaffen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.19.3	<p>Sie haben am 20.07.2023 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ gefasst. Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie in WA3 und die damit einhergehenden neuen baulichen Möglichkeiten (Zahl der Vollgeschosse III-IV) stehen in keinem Verhältnis zu den bisher festgesetzten und rechtskräftigen Vorschriften im bisherigen WA2 Bereich „Süd“. Des Weiteren gibt es diese Bebauung auch nicht in den Bebauungsplänen Holzweg I, II, III, welche direkt angrenzen.</p> <p>Sie ändern massiv das Maß der baulichen Nutzung, ebenso die Höhe der baulichen Anlagen. Die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf III-IV im WA3 und der Gebäudehöhe auf 12,5 m stellen gravierende, einschneidende Veränderungen zum aktuellen Bebauungsplan dar. Zusätzlich dürfen im WA3 entgegen der bisherigen Vorschriften in Ziffer 1.2.1.4 explizit die Gebäudehöhe nochmals um 1 m überschritten werden für Anlagen zur Energiegewinnung. Somit erhöht sich die max. Gebäudehöhe auf 13,5 m. Das sind 2 m mehr als bisher, dies entspricht einer Erhöhung um 17,4 %! Des Weiteren ist im</p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>WA3 ein Flachdach geplant, was zusätzlich eine Mauerwirkung schafft, ähnlich einer Gefängnismauer. Alle anderen umliegenden Gebäude haben Zelt-, Sattel- oder andere ähnliche Dachformen. Ein Gebäude mit dieser Kubatur und ähnlicher Nutzung gibt es in ganz Ballrechten-Dottingen nicht. Es wirkt viel zu groß und erdrückend auf die Umgebung und fügt sich aus genannten Gründen städtebaulich überhaupt nicht ins Ortsbild ein, im Gegenteil, das Gebäude wirkt wie ein ausgesprochen bedrohlicher Fremdkörper in der ansonsten homogenen Bebauung.</p>	
C.19.4	<p>Des Weiteren stellt die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,55 eine weitere massive Erhöhung dar, was eine zusätzliche Belastung der umliegenden Anwohnern zur Folge hat. Die Belichtung und Belüftung wird dadurch deutlich eingeschränkt, was aufgrund des aktuellen Klimawandels eine weitere Verschlechterung für dieses Gebiet zur Folge hat.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,3 reduziert. Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Durchlüftung und Belichtung gegenüber der vorherigen Planung verbessert werden.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW werden eingehalten, sodass sowohl für die späteren Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die umliegenden Nachbarn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.</p>
C.19.5	<p>Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht zielführend, gerade im ländlichen Raum wie Ballrechten-Dottingen haben die meisten Paare schon 2 Fahrzeuge und bei Familien eher 4 Fahrzeuge, somit schafft man bewusst eine sehr angespannte Verkehrssituation. Ohne dass das Baugebiet bebaut ist, parken schon jetzt täglich mehrere Fahrzeuge im Bereich des Bebauungsplanes, sodass durch die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze diese Situation weiter verschärft wird, was wiederum negative Folgen für die Anwohner haben wird. Zumal bisher pro Wohneinheit deutlich mehr Parkplätze ausgewiesen werden mussten.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen,</p>



Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.</p>
C.19.6	<p>Die Änderungen im Bereich des WA2 welches bestehen bleibt, sind ebenfalls nicht hinnehmbar. Den Gebäudeabstand im Bereich der Castellbergstraße von derzeit 6,0 m auf 2,1 m zu reduzieren ist städtebaulich sehr fragwürdig, da die Abstandsfläche dann mitten in der Castellbergstraße liegt.</p> <p>Außerdem benachteiligt diese geplante Baufenstererweiterung des nördlichsten Mehrfamilienhauses an der Castellbergstraße massiv bestehende Bauten im Baugebiet Holzweg IV, die deutlich größere Abstände zur Castellbergstraße einhalten mussten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW sind eingehalten; diese dürfen nach § 5 Abs. 2 LBO BW auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen – wie vorliegend der Fall – bis zu deren Mitte.</p>
C.19.7	<p>Die Festsetzung der Tiefgarageneinfahrt an der Castellbergstraße ist verkehrstechnisch komplett an der falschen Stelle platziert. Um das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet so gering wie möglich zu</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Süden verlegt.</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	halten, sollte die Tiefgaragenzufahrt gegenüberliegend der jetzigen Festsetzung von Planstraße B erfolgen, da man die Nutzer somit auf dem kürzesten Weg von der Alfred-Löffler-Straße in die Tiefgarage leitet. Darüber hinaus muss es das Ziel sein die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner der Castellbergstraße und der Planstraße A (Burgunderweg) so gering wie möglich zu halten.	
C.19.8	Zusammengefasst dienen alle diese Änderungen ausnahmslos der Gewinnmaximierung potenzieller Investoren und nicht den Bürgern von Ballrechten-Dottingen!!!	Dem wird widersprochen.  Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.
C.19.9	Es werden hier Änderungen ins Auge gefasst, die vor kurzem für die „Normalbauenden“ noch undenkbar gewesen wären. Diese Änderungen stellen einen massiven, benachteiligenden Eingriff in die ländliche und wünschenswerte Wohnsituation der Anlieger mit den bisher geltenden Vorschriften dort dar.  Ich bitte darum am bestehenden Bebauungsplan unverändert festzuhalten.	Dem wird nicht gefolgt.  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.19.1 bis C.19.8 wird verwiesen.
<b>C.20</b>	<b>Person 104</b> (Schreiben vom ???)	
C.20.1	Der Wunsch, BEZAHLBAREN Wohnraum zu schaffen ist absolut nachvollziehbar. Das Ausmaß des nun geplanten Wohnblocks ist allerdings in dieser Dimension an diesem Standort nicht wirklich verständlich, da der Lärm der Fahrzeuge unvermeidbar in das Wohngebiet Mühlmatten zurückgeworfen wird. Und das, wo	Der Vorschlag zur Bepflanzung der Durchgangsstraße (Alfred-Löffler-Straße) betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, wird von der Verwaltung und dem Gemeinderat geprüft.

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Lärm ohnehin schon jährlich rasant zunimmt.</p> <p>Da wir lt. Ihrer Aussage wohl auf absehbare Zeit keine 30er Zone bekommen werden wäre es wünschenswert, sich Gedanken darüber zu machen, ob die Bepflanzung der Durchgangsstraße (Sträucher und Bäume) zur Lärmentlastung beitragen könnte. Dies würde auch dem Ortsbild sehr zugute kommen.</p>	
<b>C.21</b>	<b>Person 105</b> (Schreiben vom ???)	
C.21.1	<p>Wir waren über die Mitteilung doch sehr überrascht.</p> <p>Die neuen baulichen Möglichkeiten in WA3 (Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe etc.) sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung in WA2 und WA3 stehen in keinerlei Verhältnis zu den bisherigen rechtskräftigen Vorschriften im bisherigen WA2 Bereich Süd. Auch in den direkt angrenzenden Bebauungsplänen für die Baugebiete Holzweg I, II und III gibt es diese Art der Bebauung nicht.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.21.2	<p>Explizit die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse, sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe auf 12,5 Meter, inklusive der Möglichkeit diese nochmals um einen Meter für Anlagen zur Energiegewinnung überschreiten zu dürfen, stellen sehr tiefgreifende Veränderungen zum aktuellen Bebauungsplan dar.</p> <p>Als Resultat kann die Gebäudehöhe dadurch um bis zu 2 Meter angehoben werden. Zusätzlich werden hier weitere Freiräume, wie die Bebauung mit einem Flachdach geschaffen, was absolut nicht zur Bauform der umliegenden Gebäude passt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauung im WA3 wird in Teilen reduziert und im Sinne des Einfügens in das Ortsbild hinsichtlich der Dachform angepasst.</p> <p>Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe im WA3 um lediglich 1,0 m gegenüber dem Ursprungsplan wird im Sinne der Nachverdichtung und des Boden- und Ressourcenschutzes als städtebaulich und ortsbildverträglich angesehen. Auf Grund der Änderung der Dachform von einem Flachdach in ein geneigtes Satteldach – wie im Rest des Bebauungsplanbereiches vorgeschrieben – kann von der Überschreitungsregelung von 1,0 m für Fotovoltaikanlagen abgesehen werden. Die hierzu eingefügte Ergänzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften wird wieder gestrichen.</p>
C.21.3	<p>Durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,55 wird die Größe zusätzlich erhöht, was zu einer zusätzlichen Belastung für die umliegenden Anwohnerinnen führt.</p> <p>Die negativen Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung des kompletten Baugebiets sind daher absehbar und tragen zu einer grundsätzlichen Verschlechterung des Baugebiets bei. Hierbei ist zu erwähnen, dass es unserer Meinung nach,</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,3 reduziert. Auf die durchgezogene Bebauung in den Obergeschossen wird verzichtet und der Verbindungsbau auf ein Geschoss reduziert, sodass die Durchlüftung und Belichtung gegenüber der vorherigen Planung verbessert werden.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen nach LBO BW werden eingehalten, sodass sowohl für die späteren</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	in ganz Ballrechten-Dottingen, kein einziges, in Größe und Umfang vergleichbares, Gebäude gibt und dieses überhaupt nicht in die Umgebung passt.	Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die umliegenden Nachbarn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.
C.21.4	<p>Durch die zusätzliche Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist eine angespannte Verkehrssituation, wenn nicht gar ein Verkehrschaos, vorprogrammiert.</p> <p>Es darf nicht vergessen werden, dass gerade im ländlichen Bereich 2 Fahrzeuge in Familien meistens zum Standard gehören. Bei Familien mit jugendlichen Kindern kann die Anzahl der Fahrzeuge auch schnell auf 3 oder 4 Fahrzeuge pro Wohneinheit ansteigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert, nicht so für die restlichen WA1 und WA2, sodass der reduzierte Stellplatzschlüssel mit Stand jetziger Planung gerade mal für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das überbordende Parken von Kfz innerhalb öffentlicher Straßenräume ist vielmals nicht einem zu niedrigen Stellplatzschlüssel geschuldet, sondern dem Umstand, dass die auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätze, Garagen etc. oft anderweitig genutzt und die eigenen Kfz auf der Straße abgestellt werden. Dies kann aber auch nicht über einen noch höheren Stellplatzschlüssel geheilt werden, da der persönliche Umgang mit den eigenen Grundstücksflächen jedem und jeder selbst und nicht dem Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht obliegt.</p> <p>Im WA3 ist ein bzw. sind zwei Mehrfamilienhäuser (mit Verbindungsbau) im Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Es werden kleinere und größere Wohnungen entstehen, sodass 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohnung den durchschnittlichen Bedarf gut abbildet. Insgesamt ist festzuhalten, dass dieser Stellplatzschlüssel den Vorgaben der LBO BW zu Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen entspricht und eine Erhöhung des Schlüssels im Sinne einer erstrebens- und wünschenswerten Mobilitätswende und des Flächensparens eher eine Herausforderung sowohl in der städtebaulichen Begründung als auch in der Planung selbst ist. Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Mobilität ist festzuhalten, dass der Trend eher zur Förderung einer nicht auf das Kfz konzentrierten Mobilitätsstrategie liegt. Alternative und weitaus nachhaltigere Arten der Mobilität werden gefördert und sind hinsichtlich vielfältiger Aspekte, die von der Verbesserung des Ortsbildes bis hin zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.</p> <p>Es sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, in denen der Stellplatzschlüssel schon aufgrund der Wohnungsgröße nicht höher als 1,0 anzusetzen ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Parksituation außerhalb des Plangebietes</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		verschlechtern wird. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel wird insgesamt als ausreichend erachtet.
C.21.5	<p>Im Bereich des WA2 betreffen uns die Änderungen sogar noch mehr.</p> <p>Die Einfahrt der Tiefgarage an der Castellbergstraße macht unserer Meinung nach verkehrstechnisch überhaupt keinen Sinn und ist völlig deplatziert.</p> <p>Es gäbe hier deutlich bessere Alternativen, um das Verkehrsaufkommen, den Lärm und somit die Belästigungen für die Anwohnerinnen im Wohngebiet deutlich geringer zu halten.</p> <p>Beispielsweise könnte die Einfahrt gegenüberliegend der jetzigen Festsetzung von Planstraße B erfolgen. Somit werden die Nutzerinnen auf dem kürzesten Weg von der Alfred-Löffler-Straße in die Tiefgarage geführt.</p> <p>Nach derzeitigem Planstand befindet sich die Einfahrt zu Teilen direkt an unserer Grundstücksgrenze. Dadurch ergeben sich hier erhebliche Lärmbelästigungen durch die ständige Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge.</p> <p>Da sich die Einfahrt im Norden unseres Grundstücks befindet, wird sie recht nahe an unserem Schlafzimmer liegen. Das ist sicher alles andere als ideal.</p>	<p>De wird gefolgt.</p> <p>Die Tiefgaragezufahrt wird in den Süden verlegt</p>
C.21.6	<p>Durch die Reduzierung des Gebäudeabstands im Bereich der Castellbergstraße und der Schaffung von zusätzlichen Flächen für Balkone und Terrassen ergeben sich für die angrenzenden Bewohnerinnen ausschließlich Nachteile!</p>	<p>Die umliegenden Baufenster im Baugebiet „Holzweg IV“ sind im Westen mit 3,0 m und im Osten mit 5,0 m zur (alten) Castellbergstraße vermaßt. Die geplante Bebauung rückt nur in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Hausecke auf ca. 2,1 m an die (alte) Castellbergstraße heran und hält im Übrigen ähnliche Abstände wie der Bestand bzw. die umliegenden Baufenster ein. Dies ist dem gewünschten Gebäudevolumen und den Wohnungszuschnitten geschuldet und wird als städtebaulich verträglich erachtet, zumal das schräg gegenüberliegende, recht neue Wohngebäude im Baugebiet „Holzweg III“, Castellbergstraße Nr. 11, ebenfalls auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze bzw. den Straßenraum heranrückt.</p> <p>Die Abstände zur neuen Erschließungsstraße „Castellbergstraße“ (Planstraße A) werden nur in dem Sinne verändert, als dass Terrassen, Balkone etc. nun explizit per Baufenster auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenraum heranrücken. Dies wäre auch vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen, da dies in der Regel</p>

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>untergeordnete Bauteile sind und nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde bis zu einem Maß von 5,0 m Länge und 1,5 m Tiefe zulässig wären.</p> <p>Eine Benachteiligung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauherren wird begründet nicht gesehen.</p>
C.21.7	<p>Das alles entspricht nicht mehr ansatzweise den Kriterien, nach denen die bisherigen Grundstückskäuferinnen ihre Entscheidung zum Kauf und zur Abgabe von Kaufgeboten getroffen haben, sondern es entsteht der Eindruck, dass die potentiellen InvestoreInnen lediglich ihren Gewinn maximieren möchten und die Gemeinde Ballrechten-Dottingen dieses Vorhaben unterstützt.</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Zur Notwendigkeit der Realisierung des Vorhabens und der Realisierung einer verdichteteren Bauweise wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den dringenden Wohnraumbedarf und den Vorrang des Flächensparens eingegangen. Dieser Druck, gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, hat nicht nachgelassen und wird durch die immer angespanntere Lage im Bereich des Eigentums und der für Viele nicht mehr leistbaren Finanzierung noch verstärkt, sodass hier – auch im ländlichen Raum – durch verdichtetes Bauen und der damit einhergehenden anderweitigen Nutzungen (Stellplatzflächen) entgegengetreten werden muss. Gerade im dörflich-ländlichen Bereich stehen hier – im Gegensatz zu den hoch verdichteten städtischen Ballungsräumen – im nahen Umfeld viele attraktive und zusammenhängende Naherholungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung, sodass es nicht nur an den Städten ist, eine Entlastungsfunktion zu übernehmen.</p>
C.21.8	<p>Den Bürgerinnen und zukünftigen Bürgerinnen von Ballrechten-Dottingen dient dieses Vorgehen keinesfalls!</p> <p>Das entspricht ehrlich gesagt nicht unseren Vorstellungen und auch nicht dem Bild, das wir bisher im kompletten Kaufvorgang und dem persönlichen Treffen beim Notar von der Gemeine Ballrechten-Dottingen gewinnen konnten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.21.1 bis C.21.7 wird verwiesen.</p>