

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich / Bestehender Bebauungsplan .	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Planverfahren – Regelverfahren	5
1.5	Verfahrensdaten	6
2	KONZEPTION	7
3	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	11
3.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	12
3.7	Verkehrsflächen, Einfahrtbereiche	12
3.8	Grünordnerische Maßnahmen	12
3.9	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	14
5	BELANGE DES KLIMASCHUTZES.....	15
6	ERSCHLIESSUNG	15
7	VER- UND ENTSORGUNG	15
8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN / UMLEGUNG	16
9	VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN.....	16
10	FOLGEWIRKUNGEN	16
11	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	16

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 17.06.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Holzweg IV“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zur Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 sind der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Zwischenzeitlich ist die Umlegung erfolgt, die Grundstücke wurden neu eingeteilt und das Baugebiet voll erschlossen. Derzeit befindet es sich in Aufsiedlung.

Für die neu gebildeten Grundstücke Flst.-Nr. 3928, 3929, 3930 und 3942, Gemarkung Dottingen, auf denen Mehrfamilienhäuser zulässig und gewünscht sind, konnte über eine öffentliche Ausschreibung nunmehr ein lokaler Entwickler bzw. Bauträger, die Südbaden Immobilien GmbH aus Freiburg, gefunden werden, der den Zuschlag zur Entwicklung der Grundstücke erhalten hat und auf diesen Flächen Mehrfamilienhäuser realisieren möchte.

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollen die Baufenster auf allen Grundstücken vergrößert werden, um eine bessere Ausnutzung zuzulassen. Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3928, 3929 und 3930 südlich der Planstraße A fällt die Vergrößerung moderat aus, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie im Ursprungsplan beibehalten, es werden jedoch Erweiterungen für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und dergleichen vorgenommen. Hier ist vorgesehen, die drei Flurstücke zu einem Flurstück über Fortführungsnachweis zu vereinigen und dieses fast vollständig mit einer durchgezogenen Tiefgarage zu unterbauen. Für das Grundstück Flst.-Nr. 3932 westlich der Planstraße B werden die dort bisher zwei ausgewiesenen Baufenster zu einem Baufenster zusammengefasst und sinnvoll erweitert und in diesem Zusammenhang die GRZ und GFZ sowie die zulässige Gebäudehöhe moderat angehoben. Dies resultiert zusätzlich zu dem Ziel der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke aus dem in den letzten Monaten aufkommenen Wunsch der Gemeinde, im Gebäude an der Alfred-Löffler-Straße eine Pflegewohngemeinschaft im Erdgeschoss barrierefrei zu integrieren. Dies hat zur Folge, dass zumindest das Erdgeschoss durchgängig gebaut werden muss, um die gewünschte Nutzung mit den erforderlichen Grundrissen und Wohn-/Allgemeinbereichen realisieren zu können. Von einem Zusammenschluss der Gebäude auch in den oberen Geschossen wurde im Verlauf des Verfahrens zu Gunsten des Ortsbildes abgesehen. Auf Grund der höheren Ausnutzung sind für diesen Bereich der Stellplatzschlüssel zu reduzieren und die Stellplatzzone zu erweitern, was – zusätzlich zur Vergrößerung des/der Baufenster/s – dazu führt, dass die im zeichnerischen Teil des Ursprungsplanes festgesetzten Anpflanzbäume in diesem Baufeld entfallen, aber in gleicher Zahl auf dem nördlichen Baufeld (Flst.-Nr. 3928, 3929 und 3930) ausgeglichen werden.

Die nun geplante und dem Gemeinderat bekannte Bebauung und Bepflanzung entspricht in Teilen nicht den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzweg IV“ formulierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Zudem haben sich die Vorstellungen und Ziele der Gemeinde und auch der Wohnungsmarkt in den letzten Monaten so verändert, dass die Gemeinde die Planung des Entwicklers zum Anlass nimmt, auch eine verdichtete Bebauung in dafür passenden Gebieten zu ermöglichen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Vorhaltung von preisgedämpftem Wohnungsbau zu fördern sowie dem Flächenfraß entgegenzuwirken. Daher soll der Bebauungsplan „Holzweg IV“ zum ersten Mal geändert und dessen Inhalte auf die neuen gemeindlichen Ziele und die geplanten Nutzungen angepasst werden, wobei auf

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16

Grund der allgemein geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde kein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Geltungsbereich aufgestellt, sondern weiterhin eine Angebotsplanung im Wege einer Bebauungsplanänderung beibehalten werden soll.

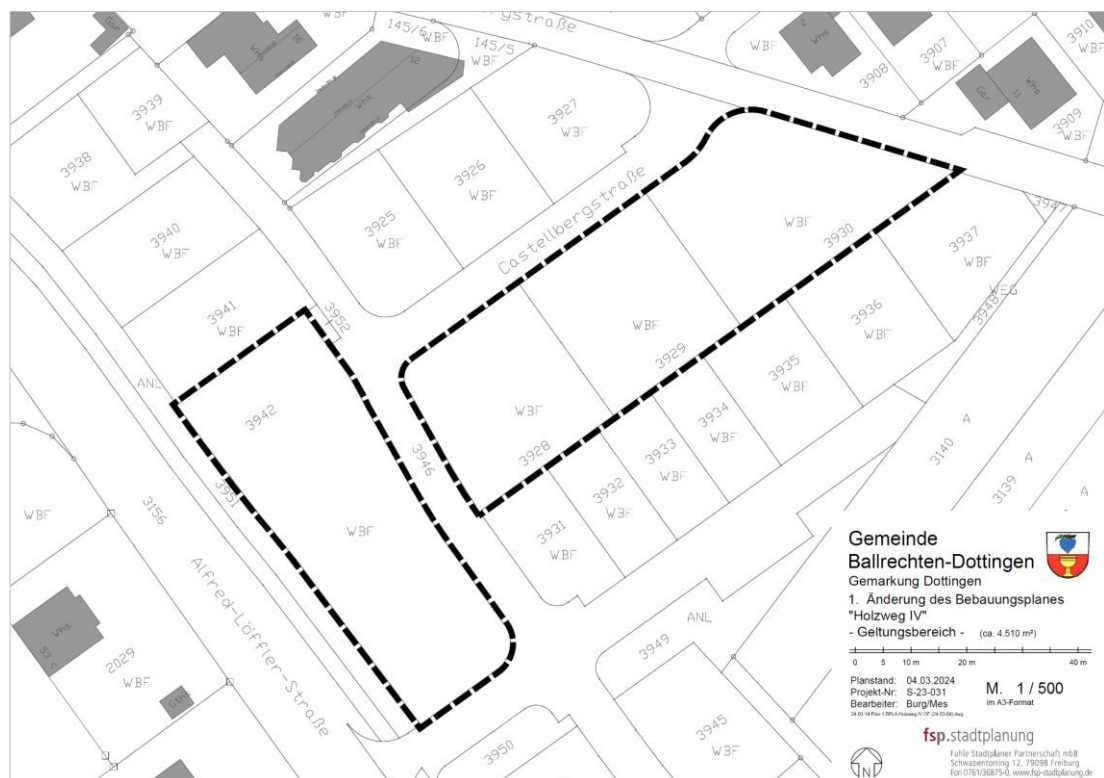
1.2 Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich / Bestehender Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet „Holzweg IV“ liegt am östlichen Ortseingang von Ballrechten-Dottingen auf Gemarkung Dottingen nordöstlich der „Alfred-Löffler-Straße“.

Der maßgebliche Änderungsbereich befindet sich im zentralen Teil des Baugebietes und unterteilt sich in zwei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,45 ha. Er wird begrenzt:

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

Der Änderungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke Nrn. 3928, 3929, 3930 und 3942 und stellt sich derzeit als unbebaute Freifläche dar. Die Abgrenzung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches ergibt sich aus folgender Darstellung:



Abgrenzungslageplan, FSP (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 16

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Holzweg IV“ vor. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, teilt sich der Änderungsbereich in zwei Teilbereiche auf; die Straßen werden hierbei nicht mit einbezogen, da an der Straßenführung und den Querschnitten nichts verändert wird:



bestehender Bebauungsplan „Holzweg IV“ mit Änderungsbereich – rot-gestrichelte Umrandung, fsp (genordet, ohne Maßstab)

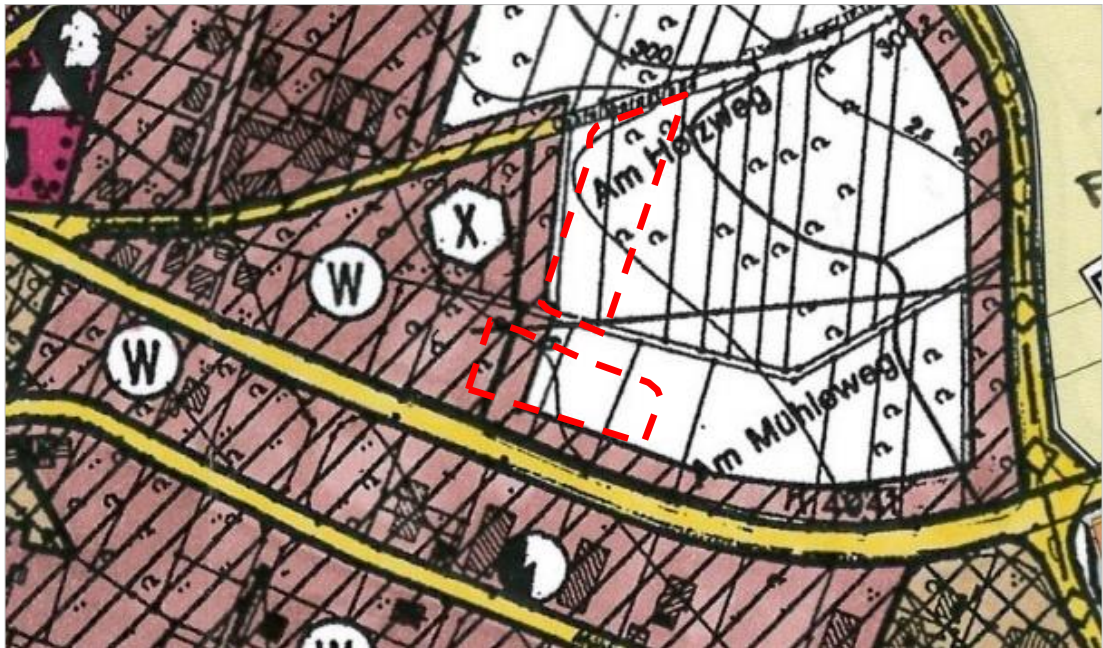
Die nicht von der 1. Änderung betroffenen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften bestehen weiterhin für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ in der Fassung vom 30.06.2021 (Inkrafttreten) fort.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 16

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich bereits eine Wohnbaufläche (W) dar, sodass auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ aus dem FNP entwickelt werden kann. Die folgende Abbildung zeigt den betreffenden FNP-Ausschnitt:



aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim – Ballrechten – Dottingen – Eschbach (nicht genordet, ohne Maßstab)

1.4 Planverfahren – Regelverfahren

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) ohne Umweltprüfung aufgestellt und als dieser beschlossen und bekannt gemacht. 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 und der § 13b BauGB nicht anwendbar ist. 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 rechtssicher.

Da das Plangebiet bisher nur in geringen Teilen aufgesiedelt ist und zum Zeitpunkt der 1. Änderung bei der Baugenehmigungsbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald noch keine nennenswerte Anzahl an Baugenehmigungs- und Kenntnisgabegesuchen

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

vorliegt, kann der Änderungsbereich (noch) nicht als Innenbereichsfläche gewertet und damit die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgenommen werden. Aufgrund dessen muss für das vorliegende Änderungsverfahren das zweistufige Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für die zusätzliche überbaubare Fläche – durchgeführt werden. Der Umweltbericht wird vom Büro FLA Wermuth, Eschbach, in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsplanung Zurmühle, Waldkirch, erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

1.5 Verfahrensdaten

20.07.2023	Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ im Regelverfahren, billigt den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
10.08.2023 bis 15.09.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Schreiben vom 02.08.2023 mit Frist bis 15.09.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
14.03.2024	Der Gemeinderat behandelt die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
____.____.____ ____.____.____	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ als jeweils eigenständige Satzung.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 16

2 KONZEPTION

Der Ursprungsplan „Holzweg IV“ setzt für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit zwei Nutzungszonen – WA1 und WA2 – fest. Die Nutzungszone WA2 wird für den Teilbereich südlich der Planstraße A übernommen und für den Teilbereich westlich der Planstraße B durch die Nutzungszone WA3 ersetzt.

Für das Baufeld auf den neu gebildeten Flst.-Nr. 3928, 3929 und 3930 südlich der Planstraße A (WA2) stehen nach derzeitigem Stand folgende Änderungen bzw. Anpassungen an:

- Anpassung/Erweiterung der Baufenster mit Ausweisung von Zonen ausschließlich für Terrassen, Balkone und Nebenanlagen
- Verschiebung einzelner Baumstandorte
- Ersatzpflanzung von Einzelbäumen aus Baufeld westlich der Planstraße B (WA3)
- Verschiebung/Erweiterung einzelner Stellplatzzonen
- Festsetzung einer durchgängigen Tiefgarage über alle Baufelder
- Festsetzung einer TG-Zufahrt im Bereich der Planstraße 2 im Süden der Baufelder

Für diesen Bereich liegt die nachfolgend dargestellte Vorentwurfsplanung vor:



Lageplan Baufelder 1-3, Stand 02/2024, UTA Architekten (nicht genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 16

Für das Baufeld auf dem neu gebildeten Flst.-Nr. 3932 westlich der Planstraße B (WA3) stehen folgende Änderungen bzw. Anpassungen an:

- Zusammenschluss/Erweiterung der beiden Baufenster
- Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 sowie der GFZ von 1,2 auf 1,3
- Anhebung der Traufhöhe um ca. 0,5 m und der Gebäudehöhe um ca. 1,0 m
- Herausnahme der anzupflanzenden Einzelbäume mit Ersatzpflanzungen im südlich der Planstraße A gelegenen Baufeld (WA2)
- Festsetzung von Anpflanzmaßnahmen für Sträucher sowie Fassadenbegrünung
- Erweiterung der zentralen Stellplatzzone um 4 Stellplätze in Richtung Osten
- Änderung/Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1 Stellplatz je Wohneinheit

Für diesen Bereich liegt die nachfolgend dargestellte Vorentwurfsplanung vor:



Lageplan Baufeld 4, Stand 02/2024, UTA Architekten (nicht genordet, ohne Maßstab)

Das Konzept des Bauträgers sieht im Einvernehmen mit der Gemeinde 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 m² bis ca. 90 m² 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 die Demenz-Wohngruppe, den geförderten Wohnraum und voraussichtlich Mietwohnungen vorgehalten.

3 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung sowie deren Zulässigkeiten und Ausnahmen gelten weiterhin und werden – auch für das neu hinzugekommene WA3 – nicht verändert. Die im WA3 geplante Realisierung einer Pflegewohngemeinschaft im Erdgeschoss ist über § 4 Abs 2 BauNVO abgedeckt. Die in den Bauvorschriften benannten Ausschlüsse von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke tangieren diese wohnliche bzw. soziale Nutzung nicht.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 16

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das WA2 nicht geändert. Hierunter fallen die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 1,2, die Zahl der Vollgeschosse mit II-III sowie die maximale Traufhöhe (TH max.) mit 9,0 m und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit 11,5 m. Die Höhen werden im Sinne einer rechtssicheren Festsetzung und auf Grundlage der vorliegenden Hochbauplanung nunmehr mit Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. An den absoluten Höhen ändert sich jedoch nichts.

Für das neu festgesetzte WA3 werden die Maße im Sinne der effizienteren Ausnutzbarkeit des Grundstückes, des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und auf Grund des Zusammenschlusses der beiden Baufenster zu einem Baufenster, moderat angehoben. Die GRZ wird mit 0,5 und die GFZ mit 1,3 festgesetzt, was eine leichte Abweichung von den Orientierungswerten (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet darstellt. Die Vollgeschossigkeit wird bei II-III belassen und kann durch ein viertes Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss ergänzt werden. Um dies zu ermöglichen wird die maximale Traufhöhe von 9,0 m auf ca. 9,5 m (305,0 m ü. NN) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 11,5 m auf ca. 12,5 m (308,0 m ü. NN) angehoben. Die bisher zulässigen Dachformen und -neigungen bleiben analog zum Ursprungsplan bestehen. Vom Bauträger geplant und favorisiert ist ein flach geneigtes Satteldach.

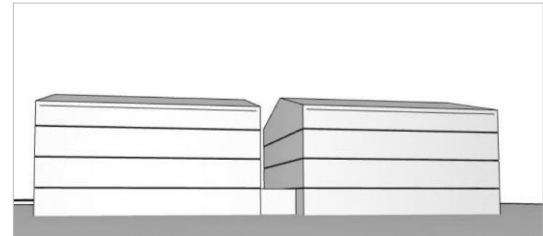
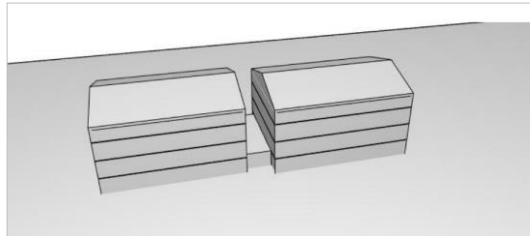
Die leichte Überschreitung der Orientierungswerte zur GRZ und GFZ kann durch die oben benannten Ziele der Gemeinde begründet werden und bringt auf Grund der exponierten Lage dieses Baufeldes keine Verschlechterung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit sich. Das Baufeld im WA3 ist abgesetzt von der umliegenden Bebauung, da östlich, südlich und westlich Grün- und Verkehrsflächen und im Norden die grundstückseigene Stellplatzfläche angrenzen. Somit sind ausreichende Abstände zur umliegenden Bebauung und ausreichende Freibereiche gegeben. Die Abstandsflächenregelung und -berechnung nach LBO BW ist bekannt und muss auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen und eingehalten werden, sodass sowohl für die späteren Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die umliegenden Nachbarn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden. Über die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1.5.2 und 1.5.3 zu den untergeordneten Bauteilen wird hier eine Regulierung erreicht, sodass die Bauteile sich nicht durchgängig über die gesamte Fassadenlänge erstrecken dürfen und damit nicht zwingend abstandsflächenrelevant werden. Die 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.

Zur Realisierung der Demenz-Wohngruppe ist ein durch beide Baukörper durchgezogenes Erdgeschoss notwendig. Von einer Überbauung in den Obergeschossen wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu Gunsten des Ortsbildes, der Durchlüftung und der Blickbeziehungen abgesehen. Als Gliederung des etwa 50,0 m langen Baukörpers wird ein leichter Versatz eingefügt und bildet über die Unterbrechung in der Höhe und der Fassade eine Fuge aus, sodass das geplante Gebäude etwas zurückgenommener und nicht so massig wirkt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist das Baufenster

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 16

an dieser Stelle versetzt bzw. zurückgenommen und auf maximal ein Vollgeschoss (I) mit einem Flachdach (FD) und einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 299,5 m ü. NN begrenzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 4,0 m entspricht.



grobe Visualisierung Bebauung Baufeld 4, Stand 02/2024, UTA Architekten (ohne Maßstab)

Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird Ziffer 1.2.2 der Bebauungsvorschriften durch WA3 ergänzt und auf Grund der im WA2 und WA3 vorzuhaltenden Anzahl an oberirdischen und unterirdischen privaten Stellplätzen die sog. GRZ II von 0,8 auf 0,9 heraufgesetzt. Im WA2 liegt dies in der großflächigen Herstellung der Tiefgarage und den dennoch oberirdisch vorzuhaltenden Stellplätzen begründet. Im WA3 ist aus Kostengründen momentan keine Unterbauung durch eine Tiefgarage geplant, da hier preisgedämpfter Wohnungsbau ermöglicht werden soll. Die hierfür notwendigen Stellplätze sollen oberirdisch in der dafür vorgesehenen Stellplatzzone zu liegen kommen, weshalb auch hier eine Erhöhung der sog. GRZ II auf 0,9 erforderlich ist. 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, Kellerräume 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 der Stellplätze und einer angemessenen Überdeckung ist mit geringfügigeren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen, was die Erhöhung auf 0,9 legitimiert.

3.3 Bauweise

Es wird weiterhin die offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) ohne Deckelung der Wohneinheiten festgesetzt und um das WA3 ergänzt, was die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Das hier geplante Gebäude soll etwa 50,0 m lang werden, was in der offenen Bauweise unter Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen zulässig ist. Ein durchgehender Gebäude(komplex) mit mehr als 50,0 m Länge sowie Doppel- und/oder Reihenhäuser sollen nicht zulässig sein.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie obenstehend bereits erwähnt ergeben sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche Erweiterungen und Änderungen bei allen Baufenstern innerhalb des Änderungsbereiches, sprich beider Teilbereiche. Im WA2 erfolgt dies sehr moderat. Die Hauptbaukörper dürfen nunmehr eine Tiefe von 17,0 m zuzüglich der Bereiche von Balkonen, Terrassen etc. von 4,0 m aufweisen und das nördlichste Baufenster wurde etwas erweitert. 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.

Die Abstände zur (neuen) „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. 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 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.

Im WA3 hingegen sind die Erweiterungen durch den Zusammenschluss der vormals zwei Baufenster etwas größer, was der geplanten Bebauung und Nutzung sowie dem Ziel der Gemeinde zur Verdichtung und zum Bodensparen entspricht. Für untergeordnete Bauteile wie überdachte und nicht überdachte Terrassen, Balkone, Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen werden über die mit den Ziffern „1“ und „2“ gekennzeichneten Bereiche nochmals explizit Regelungen zu den genannten Bauteilen und ihren zulässigen Maßen getroffen. Hierüber wird eine bauliche Gliederung der Gebäude innerhalb eines Straßenzuges erreicht, da generelle Überschreitungsmöglichkeiten, wie in der Vergangenheit oft praktiziert, aus Sicht der Rechtsprechung nicht möglich sind. Die Erteilung der Befreiung bei Überschreitung der Baufenster durch untergeordnete Bauteile obliegt den Baurechtsbehörden, deren Ermessen durch generelle Überschreitungsregelungen in Bebauungsplänen nicht unterwandert werden kann. Auf den nach wie vor bestehenden Ermessensspielraum wird mit § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO verwiesen. Klarstellend wird in Ziffer 1.6.2 der Bauvorschriften rückbezüglich festgesetzt, in welchem der Bereiche „1“ und „2“ Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze zulässig sind und wo nicht.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos zu überfrachten, sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Aus diesem Grund werden die im Ursprungsplan festgesetzten Stellplatzzonen (ST) übernommen und im WA2 auf den neuen Zuschnitt und die Lage der Baufenster angepasst und in WA3 Richtung Nordosten erweitert. Die ergänzenden textlichen Festsetzungen zu offenen Kfz-Stellplätzen, Carports und Garagen in Ziffer 1.6.2 werden um WA3 ergänzt.

Der Hinweis zu den Nebenanlagen in Ziffer 1.7.2 der Bauvorschriften hinsichtlich der zu beachtenden Lärmfestsetzungen wird um WA3 ergänzt, da die Lärmfestsetzungen nach wie vor gelten.

3.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um sowohl die Demenz-Wohngruppe als auch die Herstellung zahlreicher Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu ermöglichen, wird analog zu WA2 für das WA3 keine Deckelung der Wohneinheiten vorgenommen.

3.7 Verkehrsflächen, Einfahrtbereiche

Für das WA2 ist die Vereinigung der drei neu gebildeten Grundstücke zu einem Grundstück vorgesehen, was unter anderem die Realisierung einer durchgängigen Tiefgarage für diesen Bereich ermöglicht. Auf Grund der vorhandenen Topographie soll die Tiefgaragenzu- und -abfahrt über die Alfred-Löffler-Straße und die Planstraße 2 im Süden der Baufelder 1 bis 3 erfolgen. Um dies bereits im Bebauungsplan kenntlich zu machen, wird an der dafür vorgesehenen Stelle zeichnerisch ein Einfahrtbereich von 5,0 m im Deckblatt festgesetzt. Die detaillierte Planung der Tiefgaragenzufahrt erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsplanung und ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

Für die in WA2 und WA3 zulässigen Tiefgaragen und Nebenräume wird die Überdeckung und Begrünung der in den Untergrund eingebundenen Tiefgaragen und Nebenräume festgesetzt. Dies dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So können bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt werden. Gleichzeitig wird damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas beigetragen.

Auf Grund der Erweiterung der Baufenster und der Stellplatzzone im WA3 können die dort bisher festgesetzten, aber noch nicht gepflanzten drei Anpflanzbäume nicht gehalten werden. Der Ausgleich dieser Bäume erfolgt auf den Grundstücken im WA2 in gleicher Zahl und Qualität. Auch die Anzahl der anzupflanzenden Sträucher muss reduziert werden, sodass im WA3 anstatt der bisherigen 300 m² nun pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen sind. Die bisher festgesetzte Baumpflanzung von einem Baum pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche entfällt auf Grund der hohen Ausnutzung des Grundstückes ebenfalls. Die Ersatzpflanzungen für das WA3 im WA2 sind als adäquat anzusehen, 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.

Als positiver Beitrag zur Be- und Durchgrünung wird für WA3 eine Fassadenbegrünung für die Stirnseiten der Gebäude festgesetzt, die zugleich der Gebäudewirkung und -gliederung in positiver Weise dienen. 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 und nicht nur ein Kompromiss zum Ausgleich der Anpflanzbäume ist.

Zur Notwendigkeit der Reduzierung der grünordnerischen Maßnahmen wird zudem 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 grünordnerischen Maßnahmen vertretbar ist, da genügend Alternativen im nahe liegenden offenen Landschaftsraum zu finden sind.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden lediglich die Regelungen zu den Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten, Stützmauern, Böschungen und notwendigen Geländeanpassungen um WA3 ergänzt, da diese auch im WA3 gelten sollen. Zur Begründung wird an dieser Stelle inhaltlich auf die Begründung zum Ursprungsplan „Holzweg IV“ verwiesen. Neu hinzu kommt die Ausführung der Gebäudefassaden in hellen Farben und Materialien. Dies soll dazu dienen, eine Aufheizung der Gebäude zu minimieren, da sich helle Farben und Materialien weniger aufheizen. Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinseln) reduziert.

Entgegen der bisherigen Kfz-Stellplatzverpflichtung soll für das WA3 eine Ausnahme von den bisherigen Vorgaben erfolgen, da in diesem Bereich preisgedämpfte Wohnungen mit Mietpreisbindung realisiert werden und hier von weniger Kfz pro Haushalt ausgegangen wird. 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. Die Kfz sollen oberirdisch, und damit kostengünstiger als bei der Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen, untergebracht werden. Der Schlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit entspricht dem Schlüssel des § 37 Abs. 1 LBO und wird für das WA3 angewandt, was von Seiten der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und von Seiten der Bürgerschaft kritisch gesehen wird. Aus Sicht des Gesetzgebers und nach einschlägiger Rechtsauffassung muss 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. Im Sinne der Abwägung wird noch auf Folgendes hingewiesen:

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 16

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 der Planung zum vorliegenden Änderungsverfahren für 24 Wohneinheiten angewendet wird. Der weit überwiegende Teil des Baugebietes „Holzweg IV“ unterliegt dem bisherigen, für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ausreichenden Stellplatzschlüssel. Das oft bemängelte, 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 und Gebäuden 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 CO²-Emissionen reichen, als vorteilhaft anzusehen. Dementsprechend wird geprüft, ob Car-Sharing-Angebote im Plangebiet realisiert werden können.

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 begründet als ausreichend erachtet.

Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Demenz-Wohngruppe wurden bedacht und werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die privaten Kfz-Stellplätze des Baufeldes 4 (WA3) werden in Teilen innerhalb der Tiefgarage im WA2 untergebracht, sodass die nach Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für Pflegeeinrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Zudem darf innerhalb des Straßenraumes geparkt werden und im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind ebenfalls öffentliche Parkflächen vorhanden.

Zusammenfassend werden durch die oben genannten Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften negative Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erwartet und damit die städtebauliche Zielsetzung für diesen Quartiersbereich insgesamt gewahrt.

4 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Vom Büro FLA Wermuth, Eschbach, wurde ein Umweltbericht mit Artenschutzgutachten und den notwendigen Anlagen erstellt, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Er liefert mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden, soweit erforderlich und umsetzbar, in die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Hozweg IV“ integriert.

5 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ handelt es sich um eine ortsangepasste Nachverdichtung. Durch folgende Maßnahmen wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet:

- die höhere Ausnutzung der Grundstücke (überbaubare Grundstücksfläche, Anhebung der Gebäudehöhe in WA3) ermöglicht eine verdichtete Bebauung zur Schaffung von Wohnraum für mehr Menschen in flächensparenden und ressourcenschonenden Mehrfamilienhäusern
- die im WA2 nach Südosten orientierten Dachflächen der geneigten Dächer ermöglichen eine effiziente solare Energienutzung
- die Fassadenbegrünung, die Anpflanzbäume und weiteren Bepflanzungsmaßnahmen fördern die Durchgrünung und begünstigen die CO₂-Bindung, beugen Hitzeinseln vor, ermöglichen die Rückhaltung von Regenwasser, fördern das Kleinklima und bieten Habitate und Nahrungshabitate für (Klein-)Lebewesen

6 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt in ökonomischer Weise direkt über die Planstraßen des Baugebietes „Holzweg IV“. Insgesamt sind durch die 1. Änderung keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist über die neu gebauten Erschließungsstraßen und die darin befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle des Baugebietes „Holzweg IV“ gesichert.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Die Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann für den Änderungsbereich sichergestellt werden.

Weitere Ausführungen zur Ver- und Entsorgung können dem Textteil zum Ursprungsplan entnommen werden.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / UMLEGUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und der dazugehörigen Bauvorschriften werden bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht begründet. Die Grundstücksneubildung hat innerhalb der Umlegung zum Baugebiet „Holzweg IV“ bereits stattgefunden. Etwaige Grundstücksanpassungen werden durch Fortführungsnachweis bestätigt.

9 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Gutachten) werden direkt vom Bauträger übernommen. Der Gemeinde Ballrechten-Dottingen entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften keine zusätzlichen Kosten.

10 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der partiellen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich Bebauungsplan „Holzweg IV“	ca. 1,99 ha
Deckblattbereich (WA2 und WA3)	ca. 0,45 ha

Ballrechten-Dottingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Patrick Becker

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Ballrechten-Dottingen, den

Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister
Patrick Becker

Bürgermeister
Patrick Becker