

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Veröffentlichung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ im Internet**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 14.03.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

#### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

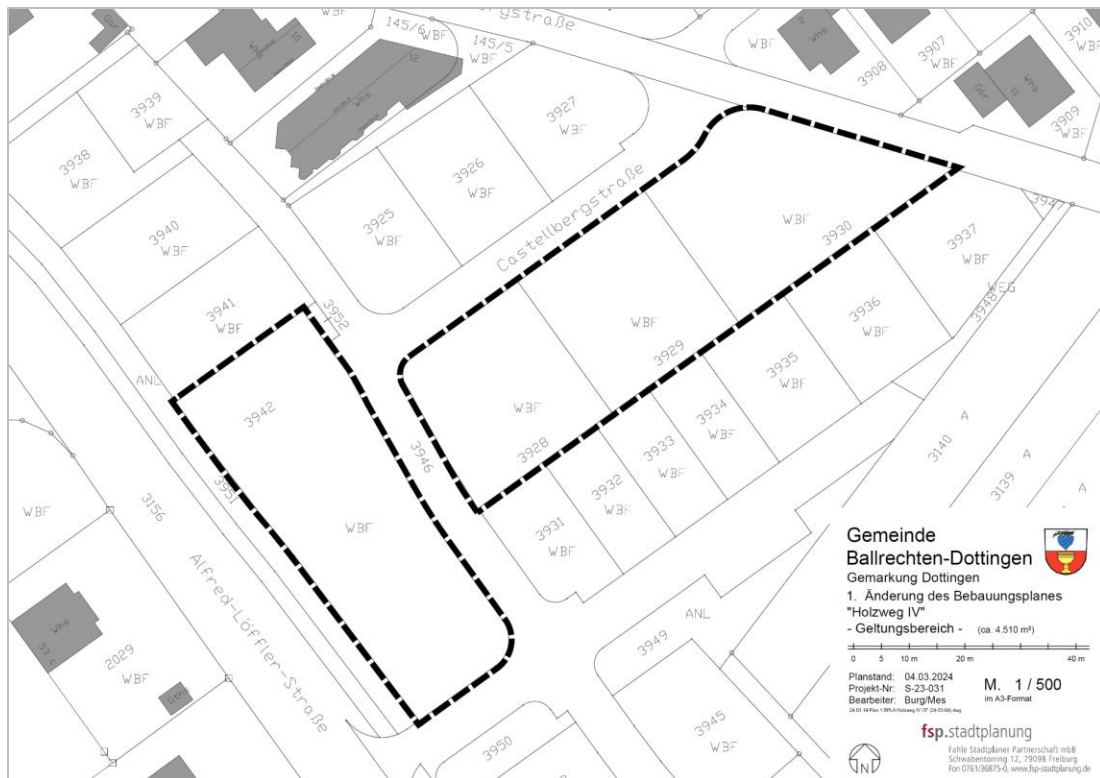
Der Gemeinderat hat am 17.06.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Holzweg IV“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zur Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 sind der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde das Baugebiet voll erschlossen und befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Für die Flurstücke Nr. 3928, 3929, 3930 und 3942, Gemarkung Dottingen, konnte über eine öffentliche Ausschreibung nunmehr ein lokaler Entwickler bzw. Bauträger gefunden werden, der den Zuschlag zur Entwicklung der Grundstücke erhalten hat und auf diesen Flächen Mehrfamilienhäuser realisieren möchte. Die geplante Bebauung und Bepflanzung entspricht in Teilen nicht den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzweg IV“ formulierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Im Sinne der Gemeinde und des Entwicklers sollen der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum ersten Mal geändert und dessen Inhalte auf die Hochbauplanung angepasst werden. Der Änderungsbeschluss hierzu, die Billigung des Vorentwurfes und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 20.07.2023 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und die frühzeitige Beteiligung zwischenzeitlich durchgeführt.

#### **Lage und Änderungsbereich**

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

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

Der Änderungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke Nrn. 3928, 3929, 3930 und 3942. Die Abgrenzung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches ergibt sich aus folgender Darstellung (altes Kataster, genordet und ohne Maßstab):



## Verfahren

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der gemeinsamen Begründung und dem Umweltbericht inklusive des Artenschutzgutachtens

**vom 2. April 2024 bis einschließlich 6. Mai 2024** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.ballrechten-dottingen.de/Aktuelles/Aktuelle-Meldungen> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus Ballrechten-Dottingen, vor Zimmer 4, Alfred-Löffler-Straße 1, 79282 Ballrechten-Dottingen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

*(Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik)*

**Umweltbericht** mit grünordnerischen Festsetzungen vom 14.03.2024 und Artenschutzgutachten vom 07.06.2017/07.08.2023 (FLA Wermuth mit Büro Zurmöhle):

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf Boden:

Informationen zu den geringen Auswirkungen der Planung auf den Boden aufgrund bereits bestehender Vorbelastung; Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

2. auf Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser; Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

3. auf Klima/Luft:

Informationen über die sich nicht signifikant erhöhende Beeinträchtigung des Lokalklimas; Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

4. auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Informationen zum Bestand und zu den nicht signifikanten Auswirkungen auf die Biotoptypen und Tiere; Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Informationen über bereits umgesetzte artenschutzrechtliche vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen.

5. auf Landschaft/Erholungswert:

Informationen über die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bebauung.

6. auf Menschen:

Informationen zur geringfügig erhöhten Belastung auf die Wohnbebauung im Umfeld des Eingriffsbereiches.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Naturschutz und Landschaftspflege; Stellungnahme vom 07.08.2023:  
Zu den Themen Eingriffsregelung, Kompensationsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, Artenschutz, Pflanz- und Erhaltungsgebote.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Umweltrecht / Wasser und Boden; Stellungnahme vom 07.08.2023:  
Zu den Themen Bodenschutz, Abwasserbeseitigung, Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz, Starkregen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Gewerbeaufsicht; Stellungnahme vom 07.08.2023:  
Zu den Themen Erdmassenausgleich, Mantelverordnung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Wirtschaft und Klima; Stellungnahme vom 07.08.2023:  
Zu den Themen Kombination Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung, Zisternen, Fassadenmaterialien/-farbe, Elektroladestationen und Netzinfrastruktur.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Stellungnahme vom 24.08.2023:  
Zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz, allgemeine Hinweise.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Denkmalpflege; Stellungnahme vom 16.08.2023:  
Zum Thema Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale (Gräber und Bebauungsreste).
- Regionalverband Südlicher Oberrhein; Stellungnahme vom 15.08.2023:  
Zum Thema Nachverdichtung/bessere Ausnutzung.
- IHK Südlicher Oberrhein; Stellungnahme vom 17.08.2023:  
Zum Thema Nachverdichtung/bessere Ausnutzung/flächensparendes und energieeffizientes Wohnen.

Öffentlichkeit

- Person 97; Stellungnahme vom 12.09.2023:  
Zum Thema höhere Grundstücksausnutzung und dadurch Entfall der Einzelbaumpflanzungen im WA3 mit Ausgleich im WA2.
- Person 98; Stellungnahme vom 31.08.2023:  
Zum Thema höhere Grundstücksausnutzung und dadurch Einschränkung der Belichtung/Belüftung.
- Person 102; Stellungnahme vom 13.09.2023:  
Zu den Themen höhere Grundstücksausnutzung und dadurch Entfall Bepflanzung im WA3 und Ausgleich im WA2, ausreichende Be-/Durchgrünung, Fassadenbegrünung.

- Person 104; Stellungnahme ohne Datum:  
Zu den Themen höhere Lärmbelastung auf Grund von Schallreflektionen, Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Durchfahrtsstraße (Alfred-Löffler-Straße).

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ballrechten-Dottingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bitte per E-Mail an [gemeinde@ballrechten-dottingen.de](mailto:gemeinde@ballrechten-dottingen.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

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

Patrick Becker  
Bürgermeister  
Ballrechten-Dottingen  
27.03.2024