

## 1 ALLGEMEINES

### Situation der Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist mit ca. 2.300 Einwohnern eine relativ kleine Gemeinde, in der die Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung eine wichtige Aufgabe darstellt. Aufgrund von Konzentrationsprozessen im Bereich des Einzelhandels hat sich die Nahversorgung in den vergangenen Jahren in Ballrechten-Dottingen soweit verschlechtert, dass heute selbst ein Minimum an Versorgungsqualität nicht mehr gegeben ist.

Es besteht lediglich eine Bäckereifiliale in Ballrechten-Dottingen. Weitere Lebensmittelgeschäfte bestehen nicht mehr.

Um die Lebensqualität in Ballrechten-Dottingen zu verbessern und insbesondere der älteren oder mobilitätseingeschränkten Bevölkerung ein angemessenes Nahversorgungsangebot zu machen, war es dringend angezeigt, nach Verbesserungen der Versorgungssituation zu suchen.

### Interkommunale Kooperation

Da sie nicht die einzige Gemeinde ist, die von den Konzentrationsprozessen im Bereich des Einzelhandels betroffen ist und deren Gemeindegröße für die meisten Lebensmittelbetreiber unrentabel ist, liegt die Idee nahe, mit umliegenden Kommunen hinsichtlich der Nahversorgung zu kooperieren.

Die Stadt Sulzburg bietet sich hierfür an, da die Wegebeziehungen von Sulzburg aufgrund der Seitentallage an Ballrechten-Dottingen vorbei führen. Zwar besteht in Sulzburg mit ihren 2.750 Einwohnern derzeit noch ein besseres Nahversorgungsangebot (kleines Lebensmittelgeschäft mit 200 qm Verkaufsfläche, Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, Apotheke), diese Situation ist jedoch langfristig gefährdet.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist es deshalb auch für die Stadt Sulzburg sinnvoll, nach langfristig tragfähigen Lösungen zu suchen. Aus diesem Grund wurde zwischen der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen eine Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit unter anderem im Bereich der Nahversorgung getroffen. Diese sieht vor, gemeinsam die Bauleitplanung für einen Lebensmittelvollsortimenter auf der Gemarkung Ballrechten-Dottingens zu forcieren. Die Stadt Sulzburg hat in diesem Rahmen insbesondere ein Mitbestimmungsrecht hinsichtlich der Ausgestaltung des Marktes sowie der Einbindung der Sulzburger Betriebe. Weiterhin wird der Bestand des Sulzburger Lebensmittelmarktes gesichert, indem dieser mit dem neuen Markt verknüpft wird (gleicher Betreiber mit Synergien im Bereich des Einkaufs und der Logistik sowie gleicher Preisgestaltung und Sonderangebote).

Die geplante interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg ist nicht auf den Bereich der Nahversorgung begrenzt. In einer gemeinsamen Erklärung wurde beschlossen, auch in den Bereichen Verwaltung einschließlich Tourismus, Feuerwehrorganisation, Forstbetrieb und Bauhof künftig stärker zu kooperieren.

### Ziele der Planung

Bei der Planung sollen insbesondere folgende Ziele berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und architektonisch verträglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes
- Integration in die bereits bestehende, baulich genutzte Umgebung
- Anbindung des Marktes an die L 125 über die K 4941
- Qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets in die angrenzende Bebauung und Landschaft
- 

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

## 2 VERFAHRENSABLAUF

24.03.2011	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
11.04.2011 bis 13.05.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
22.11.2012	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
05.12.2012 bis 18.01.2013	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
20.02.2013 bis 13.03.2013	Durchführung der erneuten (2.), eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.
21.03.2013	Behandlung der in der Offenlage und in der erneuten (2.), eingeschränkten Offenlage eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss

## 3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Arten und Biotope	
Durch die geplante Bebauung sind fast	Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und

<p>ausschließlich Bereiche mit einem nur eingeschränkten ökologischen Wert (Acker und Sonderkulturen) betroffen, die für den Arten- und Biotopschutz insgesamt eine geringe Bedeutung aufweisen.</p> <p>Im Bereich der versiegelten Flächen werden künftig die Biotopfunktionen ganz entfallen.</p>	<p>Biotope werden dadurch minimiert bzw. ausgeglichen, dass umfangreiche öffentliche Grünfläche angelegt werden und eine Eingrünung sowie Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen ist.</p>
<p><b>Boden</b></p>	
<p>Durch die Planung werden ca. 5.600 m<sup>2</sup> Flächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen.</p>	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht vermeidbar, kann aber durch Dachbegrünung und schutzgutübergreifende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden.</p>
<p><b>Grundwasser/Oberflächenwasser</b></p>	
<p>Durch die Überbauung werden zusätzlich Flächen versiegelt, dadurch wird die Grundwasserneubildung lokal unterbunden.</p>	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird insbesondere dadurch minimiert, dass um das geplante Gebäude Grünflächen mit Mulden zum Rückhalt des Regenwassers angelegt werden und mindestens 40% der Gesamtdachfläche als extensives Gründach vorgesehen ist.</p>
<p><b>Klima/Luft</b></p>	
<p>Durch die Planung werden bisher genutzte Grünflächen zusätzlich versiegelt.</p>	<p>Durch die geringe Größe des Plangebietes ist mit einer bedeutsamen klimatischen Beeinträchtigung nicht zu rechnen.</p>
<p><b>Mensch</b></p>	
<p>Durch die geplante Bebauung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet.</p> <p>Die im Westen angrenzende Wohnbebauung liegt ca. 80 m von der Anlieferung und dem geplanten Parkplatz entfernt.</p>	<p>Zur Vermeidung der Immissionskonflikte wurde die Anlieferung des Marktes auf die der Wohnbebauung abgewandte Seite nach Osten gelegt.</p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p>	
<p>Das Landschaftsbild wird sich durch die Planung verändern. Durch die geplante Bebauung wird ein gut einsehbarer, siedlungsnaher Freiraum mit Blickbeziehungen zur Westseite des Castellberges beeinträchtigt.</p>	<p>Zur Minderung des Konfliktes sind eine landschaftlich in Art- und Höhenabwicklung dem Gelände angepasste Bauform und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Gebietes geplant.</p>

	<p>Durch den Verzicht auf die ehemals geplante Gemeinbedarfsfläche bei gleichzeitiger Ausweisung von Ausgleichsflächen (streuobstwiese) in diesem Bereich werden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erheblich vermindert. Darüber hinaus lassen sich hierdurch auch die Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen vom Castellberg zum Baugebiet hin vermindern.</p> <p>Weiterhin ist eine Teilbegrünung von Dachflächen vorgesehen, um den Konflikt einer visuellen Beeinträchtigung weiter zu vermindern.</p>
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	
<p>Im Plangebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal Nr. 2 (jungsteinzeitliche, römische und merowingerzeitliche Siedlungsreste) der Liste Breisgau-Hochschwarzwald.</p> <p>Im Zuge der Bauarbeiten ist aufgrund möglicher Funde ein hohes Konfliktpotential zu erwarten.</p>	<p>Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, eventuelle Funde können aber durch frühzeitige Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege vor Zerstörung gesichert werden.</p>

#### 4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<b>Interkommunale Kooperation</b>	
<p>Notwendigkeit einer vertragsgebundenen Interkommunalen Kooperation?</p>	<p>Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen und die Stadt Sulzburg beabsichtigen, themenbezogen eine interkommunale Zusammenarbeit zu etablieren. Ziel ist es, in Zeiten knapper Haushaltskassen gemeinsam in sozial verträglicher Weise eine effektivere und kostengünstigere Erfüllung einzelner Aufgaben zu ermöglichen.</p> <p>Durch den Vertrag zur interkommunalen Kooperation soll Kommunen jeweils ein hinreichendes Mitspracherecht gesichert werden. Zudem erfolgt eine Kosten- und Lastenverteilung der beiden Gemeinden.</p>

<p><b>Lärm</b></p>	
<p>Es wird eine massive Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner durch zusätzlichen Verkehr in Form von Lärm, Abgasen, Staub etc. erfolgen (zu 3 Immissionsschutz).</p>	<p>Durch den geplanten Lebensmittelmarkt sind keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch die Aktennotiz des Ingenieurbüros isw vom November 2012 für die Lärmbelastungen bestätigt.</p>
<p><b>Standortwahl/Raumordnung</b></p>	
<p>Der für die Regionalplanung zuständige Regionalverband Südlicher Oberrhein vertritt im Hinblick auf Einkaufszentren die grundsätzliche Forderung, dass neue Märkte nicht auf der Grünen Wiese, sondern verbrauchernah in den Ortszentren zu errichten sind. Negative Auswirkungen auf die gewachsenen Stadt- und Ortskerne mit ihrer Bedeutung als Einzelhandels- und Versorgungsstandorte sollen vermieden werden. Die vorgelegte Planung widerspricht auch diesen Forderungen</p>	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg hat in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Darin hat das Regierungspräsidium eingeräumt, „dass der vorgesehene Standort zwar nicht mehr als städtebauliche integriert bezeichnet werden kann, dass aber dennoch eine gute Zuordnung zur gewachsenen Ortslage des Ortsteils Dottingen gegeben ist“.</p> <p>Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde kein besser geeigneter Standort gefunden. Der geplante Standort stellt hingegen einen guten Kompromiss zwischen den Bedürfnissen eines Lebensmittelvollsortimenters und der Anbindung an die bestehende Siedlung dar. Vor dem Hintergrund der interkommunalen Nutzung erscheint auch die Entfernung zur Stadt Sulzburg hinnehmbar.</p>
<p>Einkaufsmarkt „EDEKA“ und Holzweg II (und aktuell auch Holzweg I) sind nur die ersten beiden „Brückenköpfe“, von denen aus dieses Stück Natur „in die Zange genommen“ und zugebaut werden soll, um einen neuen Ortsteil zu schaffen.</p>	<p>Durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes wird kein neuer Ortsteil geschaffen. Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p>
<p>Die Fläche im Flächennutzungsplan ist nicht als Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung eines Lebensmittelmarkt „auf der grünen Wiese“.</p>	<p>Da das Gebiet im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche vorgesehen war, wurde parallel zur Bebauungsplanung die Änderung des Flächennutzungsplans vorangetrieben. Die detaillierte Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass im Ortszentrum keine geeignete Fläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht. Dies hat das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 bestätigt.</p>

<p>Das Bauvorhaben ist durch eine transparente Abarbeitung von Standortalternativen für Ballrechten-Dottingen zu entwickeln.</p>	<p>Es wurde eine detaillierte Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden auch Alternativen mit geringeren Verkaufsflächengrößen geprüft. Das Regierungspräsidium Freiburg hat in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 bestätigt, dass nur die Fläche BD 17, d.h. der im vorliegenden Bebauungsplan überplante Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Betracht kommt.</p>
<p>Im Gegensatz zu Ballrechten-Dottingen verfügt Sulzburg über ein gutes Nahversorgungsangebot, kein „etwas besseres“. Diese gute Situation ist wie richtig dargestellt, langfristig gefährdet - aber durch einen Einkaufsmarkt vor den Toren Sulzburgs auf Betreiben von Ballrechten-Dottingen! Die der Regionalplanung widersprechende Entwicklung eines überzogenen Lebensmittelmarktes gefährdet die aktuell noch gute Nahversorgung benachbarter Orte.</p>	<p>Die hohen Kaufkraftabflüsse auch aus Sulzburg zeigen, dass ein Großteil der Bevölkerung die Situation nicht als ausreichend einschätzt. In einer Bürgerbefragung, die am 27.11.2011 durchgeführt wurde, sprachen sich in Ballrechten-Dottingen knapp 88 % und in Sulzburg über 67 % der abstimmenden Bürger für den Markt aus. Dabei beteiligten sich in Ballrechten-Dottingen 71 % und in Sulzburg über 67 % der wahlberechtigten Bürger an der Bürgerbefragung. Im Übrigen kann durch die vertragliche Absicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Sulzburg im Vergleich zur früheren Situation eine Verbesserung hergestellt werden.</p>
<p><b>Architektur</b></p>	
<p>Wie schwierig die Ziele der Planung argumentativ umzusetzen sind, zeigt sich an der Zielformulierung selbst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich und architektonisch verträglich</li> <li>- Integration in die bereits bestehende, baulich genutzte Umgebung (auf die grüne Wiese!!!)</li> <li>- Qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets in die angrenzende Bebauung und Landschaft</li> <li>- Planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für Interkommunale Einrichtungen</li> </ul> <p>Hier bemüht man sich krampfhaft in der</p>	<p>Durch hohe Qualitätsansprüche an die Architektur konnte erreicht werden, dass das Gebäude keine Standardarchitektur ausweist, sondern dem Standort angemessen gestaltet wird.</p> <p>Zur baulich genutzten Umgebung zählt die angrenzende Bebauung im Westen.</p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls durch einen Landschaftsplaner intensiv begleitet und überdurchschnittlich hochwertig hergestellt werden.</p> <p>Die Reihenfolge der Nennung der Ziele lässt keine Rückschlüsse auf deren Wichtigkeit zu.</p>

<p>Wortwahl, der ganzen Planung etwas Positives abzugewinnen, welchen Stellenwert das Interkommunale hat, sieht man daran, dass es am Schluss steht!</p>	
<p><b>Landschaftsbild / Erholung</b></p>	
<p>Die naturschutzbezogene Sensibilität und Naturschutz im Umgang mit der einzigartigen Kulturlandschaft Castellberg statt sinnlosem Flächenverbrauch.</p>	<p>Durch den Verzicht auf die Gemeinbedarfsfläche bei gleichzeitiger Ausweisung von Ausgleichsflächen in diesem Bereich und die Eingrünung des Plangebiets werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erheblich vermindert.</p>
<p>Das Landschaftsbild durch eine zukünftige Bebauung wird auf das Massivste gestört.</p> <p>Hier wird bewusst versucht, durch fehlerhafte textliche Beschreibung die örtliche, tatsächliche Situation beschönigend darzustellen. Jede Bebauung mit aufragenden Gebäuden (Planung Firsthöhe 12,5m) wird sichtbar sein! Ebenso wie ausgehende Dachflächen, wie sie bei Einkaufsmärkten erforderlich sind. Sowohl vom Aussichtspavillon in der Südsteillage zwischen den barocken Mauern als auch vom Aussichtspunkt auf dem Castellberg ist die geplante Fläche vollständig einsehbar.</p>	<p>Die Darstellung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere auf die terrassierte Steillage, ist objektiv richtig, bezogen auf einen leicht entfernten Blickbeziehungspunkt. Nur im unmittelbaren Nahbereich der geplanten Gebäude wirken sich die Gebäudekubaturen so ungünstig, wie geschildert, aus.</p> <p>Die Bewertung des Landschaftsbildes in Bezug zur historischen Steillage des Castellberg-Südseite ist insbesondere wegen der isolierten Lage der geplanten Baufläche zwischen der Land- und den beiden Kreisstraßen sowie durch den bestehenden Hecken-, Garten- und Obstbaumbewuchs südlich des Baugebietes und entlang der Landstraße zu relativieren, wie im Umweltbericht ausgeführt.</p> <p>Die Belange des Landschaftsbildes sind dabei abzuwägen gegen das öffentliche Interesse der interkommunalen Nahversorgungssicherheit.</p>
<p><b>Grundwasser</b></p>	
<p>Die erheblichen Parkplatzflächen sind für eine große Anzahl von parkenden Fahrzeugen (60 bis 80 Fahrzeuge) vorgesehen. Durch diese geänderte Nutzung der Flächen ist im Havariefall (Auslaufen eines Tanks eines LKW oder PKW) eine negative Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten. Bei einer Grundwasserneubildungsrate von 3l/s x km<sup>2</sup> (im Antragstext m<sup>2</sup> statt km<sup>2</sup>) werden durch die Versiegelung immerhin über 300.000l Grundwas-</p>	<p>Die Gelände- und Gebäudeentwässerung wird nach wasserrechtlichen Standards und Genehmigungen erfolgen, sodass Risiken extrem vermindert sind.</p> <p>Bezogen auf den Naturraum ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu relativieren.</p> <p>Die Angabe zur Grundwasserneubildung wird korrigiert.</p>

erneubildung pro Jahr verhindert.	
<b>Oberflächenwasser</b>	
Unterhalb der Parkplatzfläche liegt an der Straße nach Sulzburg ein für Starkregeneignisse ausgebauter Entwässerungsgraben, der sowohl in Trockenzeiten, insbesondere bei oder nach Niederschlägen nicht unerhebliche Wassermengen führt. Er entwässert bereits die gesamte Westflanke des Castellberges. In diesen Graben ist ein Eintrag von Öl oder Kraftstoff von der Parkplatzfläche denkbar. Auch im Brandfalle könnte Löschwasser ohne geeignete Barrieren ins Grund oder Oberflächenwasser gelangen.	Die Gelände- und Gebäudeentwässerung wird nach wasserrechtlichen Standards und Genehmigungen erfolgen, sodass Risiken extrem vermindert sind.  Die Detailplanung der Entwässerung hinsichtlich Versickerung, Drosselung und Ableitung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
<b>Klima/Luft</b>	
Am Castellberg herrschen besondere klimatische Verhältnisse. Durch eine massive Versiegelung (Teerflächen) und Bebauung (Baukörper bis 12,5m Firsthöhe siehe Bebauungsplan) ist davon auszugehen, dass hier kleinklimatische Verhältnisse stark beeinträchtigt werden.	Die kleinklimatischen Verhältnisse des Bergabwindes werden bereits jetzt sehr stark vom Damm der L 125 beeinflusst, sodass weitere Beeinträchtigungen durch Gebäude nur geringe Auswirkungen zeigen dürften. Weitere Minderungen durch Begrünung und Gebäudestellung.
<b>Grünordnung</b>	
Das Planungsvorhaben liegt lediglich 450m vom FFH-Gebiet Nr. 8211341 entfernt. Es sind keine „ca. 900m“. Hier wird bewusst durch die erneute falsche Entfernungsangabe die eindeutig bestehende Beziehung der Planung zu den Schutzgebieten heruntergespielt.	Distanzangabe zwischen Plangebiet und NSG Castellberg wird korrigiert auf 0,5 km Luftlinie.

## 5 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<b>Verkehr/Erschließung</b>	
Die Zufahrt zur Alfred-Löffler-Straße im straßenrechtlichen Sinne stellt eine Sondernutzung dar (Zufahrt an Landesstraße im Außerortsbereich; § 18 StrG). Daher ist die Zufahrt an die Alfred-Löffler-Straße mit	Die Zufahrt wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

dem Landratsamt abzustimmen	
Eine lückenlose fußläufige Anbindung zwischen dem Ortskern Dottingen und dem Lebensmittelmarkt mittels Gehweg oder eines gemeinsamen Geh- und Radweges im Zuge der Alfred-Löffler-Straße als auch der Sulzburger Straße	<p>Auf die Erreichbarkeit des Marktes für Fußgänger und Radfahrer wurde bei der Planung des Marktes großer Wert gelegt.</p> <p>Die Verbindung erfolgt von Westen über die Sulzburger Straße bzw. die Alfred-Löffler-Straße.</p> <p>Der bestehende Radweg entlang der Sulzburger Straße kann sehr gut für die Erreichbarkeit des Marktes genutzt werden. Für Fußgänger wird über eine Treppeanlage der direkte Zugang zum Markt ermöglicht. Radfahrer müssen aufgrund der topographischen Situation die Fortführung des Radweges nutzen, um von Norden auf das Marktgelände zu gelangen.</p>
Anzahl der Stellplätze, Behindertenstellplätze	Es sind ausreichend Parkplätze, unter anderem auch für Schwerbehinderte, vorgesehen. Die Überdachung der Parkplätze und Fahrradabstellplätze wird nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.
<b>Lärm</b>	
Es sollte u. a. auch unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme die Entstehung von Nutzungskonflikten vermieden werden bzw. durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen sichergestellt werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des gesunden Wohnens und Arbeitens kommt.	Durch die Platzierung der Anlieferung an die von der Wohnbebauung abgewandte Seite, können Nutzungskonflikte vermieden werden. Im Bereich der Einfahrt auf den Parkplatz und direkt angrenzend an diesen besteht keine wohnbauliche Nutzung, sodass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung des gesunden Wohnens durch die Marktansiedlung kommt. Dies wird durch die Aktennotiz des Ingenieurbüros isw vom November 2012 bestätigt.
Durch den Anliefer- und Kundenverkehr wird die Nutzung des Bereichs intensiver.	Durch die Anordnung des Anliefer- und Kundenverkehrs von der nördlichen Kreisstraße aus werden die durch den Lebensmittelmarkt zu erwartenden Lärm- und Schadstoffemissionen gemindert.
Da die Prüfung des Lärmgutachters zum Ergebnis kommt, dass die Richtwerte der TA Lärm für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden können, wenn die Anlieferzone auf die der Wohnbau-	Die Lärmsituation wird durch die Lage der Anlieferzone optimiert. Im Bebauungsplan kann die Lage der Anlieferzone jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen

<p>ung angewandte Seite nach Osten gelegt wird, wird angeregt zu prüfen, ob dies nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte. Zum einen werden die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht geprüft und zum anderen wäre dies z. B. bei einem Betreiberwechsel dann auch gesichert.</p>	<p>nicht festgesetzt werden.</p> <p>Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt worden, dass der Vorhabenträger die Anlieferung des Lebensmittelmarktes so anzuordnen hat, dass diese auf der rückwärtigen, d.h. von der Wohnbebauung abgewandten Seite des Lebensmittelmarktes liegt. Dadurch werden sämtliche Wohnnutzungen von dem Gewerbelärm der Andienungsvorgänge abgeschirmt. Der städtebauliche Vertrag enthält auch eine Rechtsnachfolgeklausel, in der sich der Vorhabenträger verpflichtet, die in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen einem etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben.</p> <p>Eine Konfliktbewältigung ist auch im Übrigen gesichert, da eine entsprechende Auflage zur Lage der Anlieferung auch der Baugenehmigung beigelegt werden kann. In seiner Aktennotiz vom 16.11.2012 hat das Ingenieurbüro isw bestätigt, dass der Betrieb eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von maximal 1 200 m<sup>2</sup> am geplanten Standort keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursacht. Vorausgesetzt wurde in der vorliegenden rechnerischen Untersuchung aber, dass die Anlieferung entsprechend der vorliegenden Planung für einen Edeka-Markt auf der von der bewohnten Nachbarschaft abgeschirmten Gebäudeostseite erfolgt. Damit steht fest, dass eine Konfliktbewältigung spätestens im Baugenehmigungsverfahren möglich ist.</p>
<p><b>Grünordnung/Bewertung</b></p>	
<p>Die Umsetzung der Pflanzgebote ist rechtlich zu sichern. In die Bauvorschriften ist der Verweis auf § 178 BauGB aufzunehmen, mit dem Hinweis, dass die Gemeinde die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.</p>	<p>Pflanzgebote wurden in die Bauvorschriften aufgenommen. Ein Hinweis auf das Pflanzgebot gem. § 178 BauGB wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
<p>Zur Kompensation der Eingriffe in den Umweltbelang Boden sind voraussichtlich schutzgut-übergreifende Ausgleichsmaß-</p>	<p>Durch den Wegfall der bisher vorgesehenen interkommunalen Gemeinbedarfsfläche können die erforderlichen ökologi-</p>

nahmen außerhalb des Plangebiets durchzuführen.	schen Ausgleichsmaßnahmen vollständig im Plangebiet festgesetzt werden.
<b>Wasser</b>	
Abwasserbeseitigung	Durch ein Bodengutachten wurde festgestellt, dass sich der Boden nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser eignet. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen getroffen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren. So muss die Dachfläche zu mindestens 40% begrünt werden und es werden zum Rückhalt von Niederschlagswasser Mulden auf den Grünflächen hergestellt.
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	
<p>Aufgrund der relativ großen und gut zuge schnittenen Bewirtschaftungseinheit und der guten Erschließung zeigt dieser Standort die besten Voraussetzungen für einen ökonomischen Landbau auf und zählt mit Bodenzahlen zwischen 63 und 75 Punkten laut Flurbilanz zur Vorrangfläche der Stufe 1. Gegen die Inanspruchnahme derartiger Flächen bestehen von Seiten der Landwirtschaft generell erhebliche Bedenken, da diese in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben sollten.</p> <p>Die Bedenken können nur zurückgestellt werden, wenn die Gemeinde den Bedarf nachweist und entsprechende Flächen von geringerer Bonität in geeignetem erschließbarem Umfang nicht vorhanden sind.</p>	<p>Die berechtigten Belange der Landwirtschaft zum sparsamen Umgang mit hochwertigem Boden sind abzuwägen gegen das öffentliche Interesse der interkommunalen Nahversorgung. Weiterhin wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine umfangreiche Standortalternativenprüfung vorgenommen, die gezeigt hat, dass kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung steht. Dies hat das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 bestätigt.</p> <p>Flächen von geringerer Bonität stehen für einen Interkommunalen Markt nicht zur Verfügung.</p>
Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.	<p>Die landwirtschaftlichen Emissionen werden durch einen entsprechenden Abstand und die Anordnung des Marktes berücksichtigt.</p> <p>Weiterhin wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen</p>
<b>Technische Infrastruktur</b>	
Versorgung mit Telekommunikation.	Zur Versorgung mit Telekommunikation wurden entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

<p>Im westlichen Randbereich des Plangebiets verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung.</p>	<p>Die Erdgas-Hochdruckleitung wird in die Planzeichnung aufgenommen. Sie verläuft auch weiterhin im öffentlichen Bereich. Der Schutzabstand durch Baumpflanzungen wird berücksichtigt.</p>
<p>Elektrische Versorgung.</p>	<p>Zur elektrischen Versorgung wurden entsprechende Hinweise in die Bauvorschriften aufgenommen. Zudem wurde eine Transformatorenstation im zeichnerischen Teil festgesetzt.</p>
<p><b>FNP</b></p>	
<p>Parallelität des FNP- und BPL-Verfahrens.</p>	<p>Es wird angestrebt, die FNP-Änderung parallel durchzuführen und vor dem Bauverfahren abzuschließen, sodass der Bauverfahren nicht genehmigt werden muss.</p>
<p>Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach in Verbindung mit der ihr zu Grunde liegenden</p> <p>„Rahmenvereinbarung über interkommunale Zusammenarbeit“ -</p> <p>zwischen der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist unzulässig. Sie greift in rechtswidriger Weise in die Planungshoheit der Stadt Sulzburg bzw. - mit Blick auf die hier zunächst im Vordergrund stehende - Flächennutzungsplanung - in die Planungshoheit der Verwaltungsgemeinschaft Müllheim - Sulzburg ein.</p>	<p>Es ist nicht ersichtlich, dass die Rahmenvereinbarung in rechtswidriger Weise in die Planungshoheit der Stadt Sulzburg bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Müllheim-Sulzburg eingreift, da mit der 4. Flächennutzungsplanänderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ausschließlich Flächen auf der Gemarkung Ballrechten-Dottingen überplant werden.</p>
<p><b>Raumordnerische Belange</b></p>	
<p>Die Stadt Sulzburg und Gemeinde Ballrechten-Dottingen sollen sich dazu bereit erklären, die Bebauungspläne der bestehenden Gewerbegebiete so zu überarbeiten, dass hier künftig nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen sein wird.</p>	<p>Die Kommunen halten auch weiterhin an ihrer Zusage fest, die Bebauungspläne der bestehenden Gewerbegebiete so zu überarbeiten, dass hier künftig nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen sein wird.</p>
<p>Ist beim Vorhaben auch die Realisierung eines Backshops gewünscht, so ist dessen Verkaufsfläche als Teil der Gesamt-</p>	<p>Bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der geplante Backshop genannt. Eine Begrenzung des Backshops</p>

<p>Verkaufsfläche anzusehen. In diesem Fall sollte der Backshop in den Festsetzungen benannt und eine angemessene Begrenzung von dessen Verkaufsfläche vorgenommen werden.</p>	<p>erscheint hingegen nicht erforderlich, da keine negativen Entwicklungen befürchtet werden.</p>
<p>Eine Beschränkung der „nicht lebensmittelmarkttypischen Non-Food-Sortimente“ (im Handel im Allgemeinen als "Nonfood II" bezeichnet) auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche wird im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigung umliegender Gemeinden dringend empfohlen.</p>	<p>Es wird auch weiterhin daran festgehalten, dass Non-Food-Sortimente einschließlich Drogerieartikel auf max 25 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Diese Beschränkung entspricht auch der Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012. Eine darüber hinausgehende Einschränkung wird nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>Die Darstellung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten verstößt gegen das zentralörtliche Gefüge der seit Februar 2011 rechtsverbindlichen Fortschreibung des Regionalverbands „Südlicher Oberrhein“:</p>	<p>Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot oder gegen das Beeinträchtigungsverbot ist nicht ersichtlich. Die zuständigen Behörden haben bestätigt, dass eine Verletzung des Kongruenzgebots bei einer gesamthaften Betrachtung für beide Gemeinde nicht gegeben ist. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots gegenüber der Stadt Staufen ist nicht gegeben, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb der 10-%-Schwelle bleiben. Dies hat das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 bestätigt.</p>
<p>Der „interkommunalen Vereinbarung“ zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg ist unschwer zu entnehmen, dass der Markt ohne entsprechende „Beteiligung“ der Stadt Sulzburg auch mit Blick auf die raumordnerischen Effekte keinerlei Chance auf Verwirklichung hätte.</p>	<p>Richtig ist, dass der interkommunale Ansatz nicht von Beginn an Grundlage der Planung war, sondern dass dieser sich im Planungsverfahren zunehmend konkretisierte. Beide Kommunen haben erkannt, dass sie zusammen eine deutlich hochwertigere Versorgung in Form eines Vollsortimenters schaffen können, als dies alleine möglich wäre. Diese Kooperation wurde zwischenzeitlich auch vertraglich abgesichert, sodass sie elementarer Bestandteil der vorliegenden Planung ist. Das Regierungspräsidium Freiburg befürwortet im übrigen grundsätzlich die inzwischen eingeleitete interkommunale Zusammenarbeit zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg, soweit hierdurch eine Aufgabenerledigung möglich wird, die die einzelnen Gemeinden alleine nicht oder nur unzureichend bewerkstelligen können.</p>

<b>Denkmalschutz</b>	
Im Plangebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal Nr. 2 der Liste Breisgau-Hochschwarzwald	Das Kulturdenkmal wird als nachrichtliche Übernahme in den Plan und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
<b>Standortalternativen</b>	
Der Lebensmittelmarkt ist weder für die Dottinger Bevölkerung allgemein "zu Fuß sehr gut erreichbar", noch befinden sich "größere Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft", wie es in den Unterlagen unter Ziffer "5.1 Integrationsgebot" beschrieben wird.	Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Aus Dottingen bestehen zum Markt kurze Wege, die auch gut zu Fuß zurückgelegt werden können. Auch grenzen mit den Gebieten Holzweg I und II größere Wohngebiete an.
<b>Landschaftsbild</b>	
<p>Durch die geplante Bebauung des Bereichs mit zwei Gebäuden werden das Landschaftsbild und der Naturhaushalt massiv beeinträchtigt.</p> <p>Durch die leichte Kuppenlage werden die Gebäudekomplexe weithin sichtbar sein.</p>	<p>Durch den Verzicht auf die Gemeinbedarfsfläche und damit auf das zweite Gebäude, bei gleichzeitiger Ausweisung von Ausgleichsflächen in diesem Bereich, werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erheblich vermindert.</p> <p>Die besondere Lage sowie das sensible Landschaftsbild werden bei der weiteren Planung durch Optimierung und bauliche Auflockerung der Gebäudearchitektur sowie umfangreiche landschaftliche Gliederung und Begrünung der geplanten Gebäudekomplexe berücksichtigt.</p>
<b>Werbeanlagen</b>	
In den örtlichen Bauvorschriften soll ergänzt werden, dass eine ggf. geplante Werbeanlage so angebracht werden muss, dass es im Hinblick auf das Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Das betrifft auch die Art der Beleuchtung.	<p>Eine zusätzliche Regelung zu den Werbeanlagen wird nicht für notwendig erachtet</p> <p>Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wurden Werbeanlagen auf Gebäuden bis zu 10% der entsprechenden Gebäudelänge, bis zu einer maximalen Einzelgröße von 30m<sup>2</sup> beschränkt und dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Bei den freistehenden Werbeanlagen wurde die Einzelgröße bis max. 6m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p>Zur Vermeidung von Lichtimmissionen</p>

	wurden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster ausgeschlossen.  Zusätzlich werden durch die Ausweisung (Eingrünung des Plangebiets) von Ausgleichsflächen die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erheblich vermindert.
--	--

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und zur 1. und erneuten (2.), eingeschränkten Offenlage) verwiesen.

## 6 PLANUNGALTERNATIVEN

<b>Standortalternativen</b>	Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde eine umfangreiche Standort-Alternativ-Untersuchung durchgeführt, welche darlegt, dass geeignete alternative Standorte nicht verfügbar sind oder aus ökologischen Gründen keine nennenswerten Vorteile gegenüber dem gewählten Standort aufweisen. Dies hat das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 bestätigt.
<b>Planerische Alternativen</b>	Aus o.g. Gründen sind keine planerischen Alternativen gegeben.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, 22.03.2013

*J. Fehrenbach*

Der Bürgermeister

Fehrenbach



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser