

GEMEINDE BALLRECHTEN-DÖTTINGEN  
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN  
„Erschließungsgemeinschaft  
Mühlenstraße - Weinbergstraße“

Satzungen  
gemäß. Gemeinderatsbeschluss  
vom 30. September 2004

Inhalt:

- 1) Planzeichnung (M 1:500) vom 07.04.2004
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 01.10.2004
- 3) Gemeinsame Begründung vom 01.10.2004
- 4) nachrichtlich: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 26.04.2004

Herbolzheim, den 01.10.2004

wiesler + zehnlé  
büro für architektur und bauleitung gmbh

## **Satzungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen über**

- I. den Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“**
- II. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“**

Der Gemeinderat hat am 30.10.2004

- I. den Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“
- II. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministerium zur Durchführung des Baugesetzbuches (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch – BauGB – DVO) vom 02. März 1998 (GBl. S. 185).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2003 (Gbl. S. 271)

Die Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. IS. 1359) wird angewandt.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Abgrenzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **§ 2 Bestandteile**

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten:

- a.) gemeinsamer zeichnerischer Teil vom 07.04.2004
- b.) textlicher Teil - Bauvorschriften vom 01.10.2004

II. die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- a.) gemeinsamer zeichnerischer Teil vom 07.04.2004
- b.) örtlichen Bauvorschriften – textlicher Teil – in der Fassung vom 01.10.2004

III. Gemeinsame Begründung vom 01.10.2004

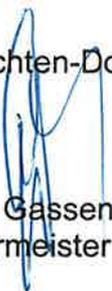
## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft

Ballrechten-Dottingen, den 01.10.2004

  
Bernd Gassenschmidt,  
Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen über

- I. den Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“
- II. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“

stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom 30.09.2004 überein.

Ausgefertigt, Ballrechten-Dottingen, den 01.10.2004

Bernd Gassenschmidt,  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

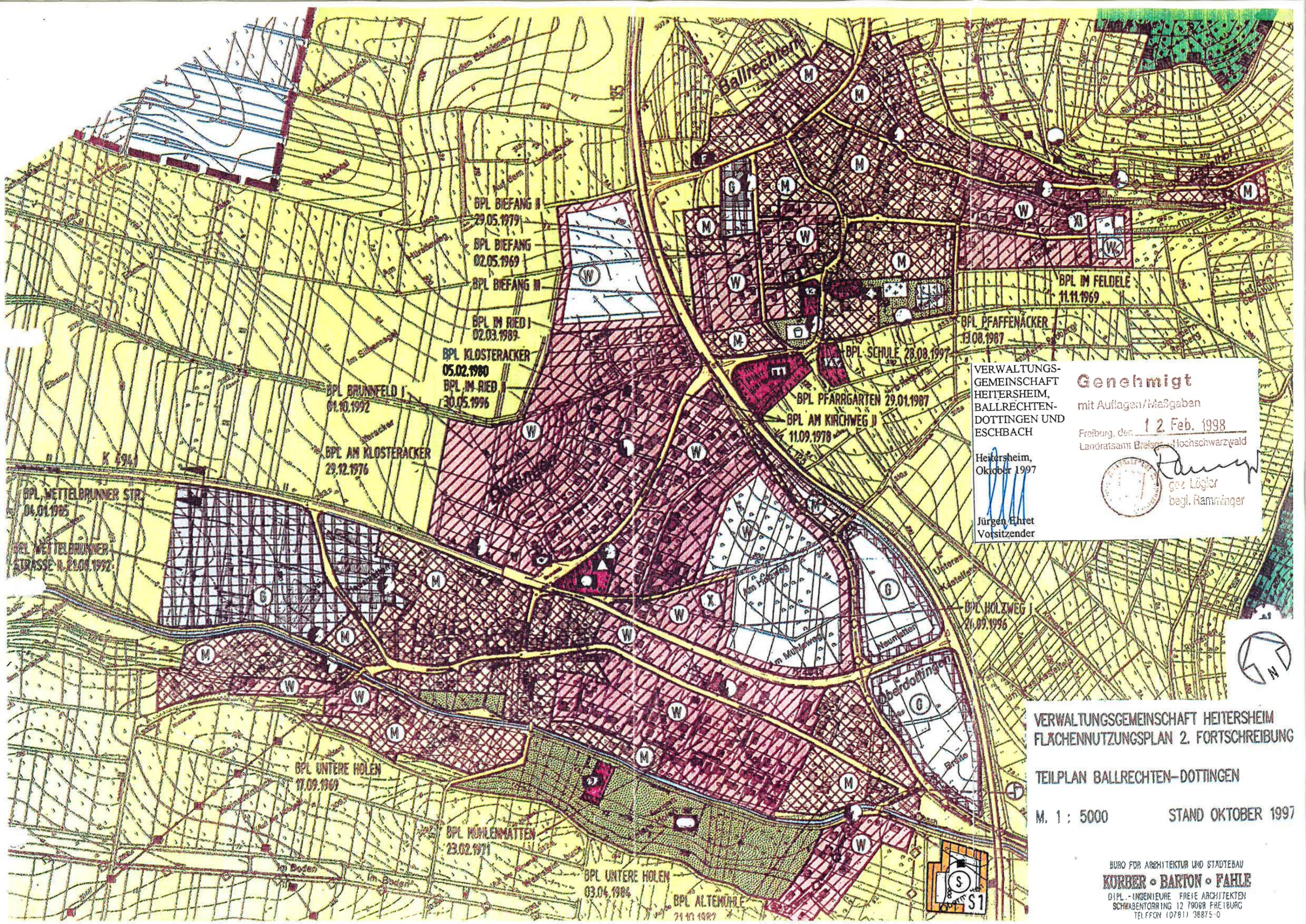
Die Satzungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen über

- I. den Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“
- II. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlenstraße-Weinbergstraße“

in Rechtskraft mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.10.2004

Ballrechten-Dottingen, den ~~1.10.04~~  
08/11/04

Bernd Gassenschmidt,  
Bürgermeister



BPL BIEFANG II  
29.05.1979

BPL BIEFANG  
02.05.1969

BPL BIEFANG III

BPL IM RIED I  
02.03.1989

BPL KLOSTERACKER  
05.02.1980

BPL IM RIED  
30.05.1996

BPL BRUNNFELD I  
01.10.1992

BPL AM KLOSTERACKER  
29.12.1976

BPL WETTELBRUNNER STR.  
04.01.1985

BPL WETTELBRUNNER  
STRASSE II  
21.01.1992

BPL UNTERE HOLEN  
17.09.1969

BPL HOLENMATTEN  
23.02.1971

BPL UNTERE HOLEN  
03.04.1984

BPL ALTEHÜRLE  
24.10.1982

BPL PFAFFENACKER  
13.08.1987

BPL SCHULE  
28.08.1997

BPL PFARRGARTEN  
29.01.1987

BPL AM KIRCHWEG II  
11.09.1978

BPL IM FELDELE  
11.11.1969

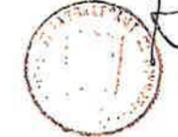
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
HEITERSHEIM,  
BALLRECHTEN-  
DOTTINGEN UND  
ESCHBACH

**Genehmigt**  
mit Auflagen/Maßgaben

Freiburg, den 12. Feb. 1998  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Heitersheim,  
Oktober 1997

Jürgen Ehret  
Vorsitzender



*Ramwinger*  
gez. Lögler  
begl. Ramwinger

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERSHEIM  
FLACHENNUTZUNGSPLAN 2. FORTSCHRIBUNG

TEILPLAN BALLRECHTEN-DOTTINGEN

M. 1 : 5000

STAND OKTOBER 1997

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU  
**KURBER • BARTON • FAHLE**  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN  
SCHWABENTORRING 12 79098 FREIBURG  
TELEFON (0781) 38875-0

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERHEIM/BALLRECHTEN-DOTTINGEN/ESCHBACH

SONDERBAUFLÄCHE S1 „REITANLAGE OBERMATTEN“ IN BALLRECHTEN-DOTTINGEN, ORTSTEIL DOTTINGEN

1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
(§ 2 (1) BauGB)  
16.01.2001

2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
(§ 3 (2) BAUGB)  
05.02. – 05.03.2001

3) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 (1) BauGB)  
24.01. – 01.03.2001

4) FESTSTELLUNGSBESCHLUSS  
22.05.2001

4) GENEHMIGUNGSVERMERK

**Genehmigt** gez. Lögler  
begl. Brenneisen  
**04. Juli 2001**



Heiterheim, am 04. Juli 2001  
Landratsamt Bräunrigau-Hochschwarzwald

5) Durch BEKANNTMACHUNG der Genehmigung vom ~~27.07.2001~~ ist die Änderung rechtswirksam (§ 6 (5) BauGB)



Heiterheim, am **30. Juli 2001**

**Jürgen Ehret**  
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original wird beglaubigt.

Ballrechten-Dottingen, den 26. April 2004  
Bürgermeisteramt



GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN  
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN  
„Erschließungsgemeinschaft  
Mühlenstraße - Weinbergstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

Herbolzheim, den 01.10.2004

wiesler + zehnie  
architektur und bauleitung gmbh

## **Inhalt**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)**

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §1 BauNVO)**
2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl-GRZ (§19 BauNVO)
  - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)
3. **Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)**
5. **Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)**
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)**
7. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)**
8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BauGB)**
9. **Flächen mit Leitungsrechten (§9 (1) 21 BauGB)**
10. **Grünordnerische Festsetzungen**
11. **Festsetzung eines Gewässerrandstreifens**

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

1. **Gestaltung der Dächer**
2. **Einfriedungen**
3. **Zahl der notwendigen Stellplätze**
4. **Erdaushub**

### **C. Hinweise**

1. **Emissionen aus der Landwirtschaft**
2. **Grundwasserspiegel**

3. **Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung**
4. **Bodenschutz**
5. **Gewässerschutz**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §1 BauNVO)**

Dorfgebiet - MD (§4 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO)**

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal II festgesetzt.

#### **2.2 Grundflächenzahl - GRZ (§19 BauNVO)**

Die GRZ wird im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit 0,4 festgesetzt.

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9.50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

### **3. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, §22 BauNVO)**

Die Bauweise im Sinne des §22 Abs. 2 BauNVO ist auf die Erstellung von Einzelhäuser festgesetzt.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt.

### **5. Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)**

Für das gesamte Baugebiet ist die Stellung der baulichen Anlagen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 und 22 BauGB)**

Garagen und Carports sowie nach LBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind nur innerhalb der markierten Flächen zulässig.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BauGB)**

Aufgrund des begrenzten Umfangs der geplanten Maßnahme werden keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

**9. Flächen mit Leitungsrechten (§9 (1) 21 BauGB)**

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts zugunsten hinterliegender Baugrundstücke sowie der Zufahrt zu diesen ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht gestattet. Dasselbe gilt auch für das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen. Die Pflanzung von flachwurzelnden Bäumen, Sträuchern und Hecken ist gestattet.

**10. Grünordnerische Festsetzungen**

**Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Flächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine Fahrzeuge gewaschen werden und wassergefährdende Stoffe weder gelagert werden noch mit ihnen umgegangen wird.

**Regenwasserableitung (§ 9 (1) 14, 20 BauGB)**

Wege und Stellplätze sind in angrenzende Vegetationsbereiche zu entwässern, sofern keine Fahrzeuge gewaschen werden und wassergefährdende Stoffe weder gelagert werden noch mit ihnen umgegangen wird.

**Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

Auf den privaten Flächen ist jeweils ein gebietsheimischer, standortgerechter, Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen.

## 11. Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Sulzbaches wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. In diesem Streifen gilt:

1. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.  
Die Rückführung von Acker- in Grünland ist anzustreben.
2. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:
  - a. der Umbruch von Dauergrünland
  - b. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und soweit erforderlich der Umgang in standortgebundenen Anlagen.
  - c. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebundenen oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

### 1. Gestaltung der Dächer (§74 (1) 1 LBO)

#### Dachform

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

Für Garagen und Carports können auch begrünte Flachdächer zugelassen werden.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachflächenfenster, Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50% der Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Die Breite der einzelnen Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maßgebende Breite der Dachgaube wird an deren Fuß gemessen.

#### Dacheindeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine, Garagen und Carports mit Flachdächern sind zwingend zu begrünen.

## 2. Einfriedigungen (§74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.00m sind im Rahmen des Nachbarrechts zulässig. Glänzende oder farblich akzentuierte Bauteile sind zu vermeiden.

## 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche sicher und auf möglichst kurzem Wege erreichbar sein.

## 4. Erdaushub

1. Das Plangebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet: Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern.
2. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu Landschaftsbaulichen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden. Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der feststellbare Schadstoffanteil zu bestimmen.
3. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30cm unbelastetem Boden zu überdecken.

## C. Hinweise

### 1. Emissionen aus der Landwirtschaft

Der Charakter des Baugebietes (Dorfgebiet) weist darauf hin, dass auf die Belange von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich deren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Mit Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Sektor ist daher zu rechnen. So sind Belastungen von Stäuben, Lärm und Gerüchen als ortsüblich hinzunehmen.

### 2. Grundwasserspiegel

Aufgrund der Nähe zum Sulzbach ist bei wasserdurchlässigem Untergrund im Hochwasserfall mit einem Grundwasserspiegel in annähernd gleicher Höhe wie dem Hochwasserspiegel zu rechnen.

### **3. Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung**

Bezüglich der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf die unmittelbare Geltung der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157) hingewiesen.

### **4. Bodenschutz**

Auf das Merkblatt Bodenschutz der Unteren Wasser-, Abfallrechts-, und Bodenschutzbehörde wird verwiesen. Bei konkreten Vorhaben sind die dort gegebenen Hinweise zu beachten.

### **5. Gewässerentwicklung**

Auf das Bestandskonzept „Strukturgüte und Verbau Sulzbach“ der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein wird hingewiesen.

Ballrechten-Dottingen, den 01.10.2004

  
Bernd Gassenschmidt,  
Bürgermeister

GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN  
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN  
„Erschließungsgemeinschaft  
Mühlenstraße - Weinbergstraße“

BEGRÜNDUNG

Herbolzheim, den 01.10.2004

wiesler + zehle  
büro für architektur und bauleitung gmbh

## **Inhalt**

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Bestehende Situation**
- 5. Städtebauliche Konzeption und Bebauung**
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.3 Grün- und Freiflächen
  - 5.4 Verkehrserschließung
  - 5.5 Ruhender Verkehr
  - 5.6 Lärmschutz
  - 5.7 Städtebauliche Daten
- 6. Ver- und Entsorgung**
  - 6.1 Versorgung
  - 6.2 Entwässerung
- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
- 8. Kostenschätzung und Finanzierungsmaßnahmen**
- 9. Bodenordnung**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Dottingen, am südwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Dottingen. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Südwesten durch die nördliche Grenze des Flurstückes 3020,
- im Osten und Nordosten durch die Grenzen der Flurstücke 53 und 53/1,
- im Norden durch das Flurstück 56 sowie durch Teile der Mühlenstraße (Flst.-Nr. 50)
- im Westen und Nordwesten durch die Flurstücke 59 und 58.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:  
54, 55, 57 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 3020.

Das Plangebiet grenzt an den Ortsetterbereich des Ortsteiles Dottingen an.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß des Bebauungsplanes**

Eine Erschließung des Gebiets „Erschließungsgemeinschaft Mühlenstraße“ mit den Grundstücken 54, 55 und 57 wird durch die Eigentümer gemäß § 11 BauGB in Eigenregie durchgeführt werden. Bei den Eigentümern der Grundstücke besteht die konkrete Nachfrage nach der Bebauung dieser Grundstücke. Um eine Abwanderung der jungen, ortsansässigen Bevölkerung zu vermeiden, ist die Erschließung dieser Grundstücke dringend notwendig. Diese Überplanung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften trägt auch den immer stärker werdenden Forderungen nach innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten und der damit vermiedenen Versiegelung von Ortsrandflächen Rechnung und würdigt somit den schonenden Umgang mit der auf der Gemarkung Ballrechten-Dottingen nur begrenzt vorhandenen Freifläche.

## **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim 2. Fortschreibung, Teilplan Ballrechten-Dottingen, Stand Oktober 1997 weist das Gebiet bis auf eine Fläche von ca. 320 qm als Wohnbaufläche aus. In einer anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich arrondiert. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt gewahrt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Bereich der Uferböschung und des Bachlaufes sind Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an die Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus sind auf den einzelnen Baugrundstücken Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## **4. Bestehende Situation**

Das Planungsgebiet liegt derzeit brach bzw. dient als Ablagefläche für landwirtschaftliche Geräte und in Teilen für die Nutzung als Hausgarten.

## **5. Städtebauliche Konzeption und Bebauung**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für das Baugebiet ist entsprechend der vorhandenen Baulandnachfrage der Eigentümer und angepasst an die geplante Nutzung bzw. die Gegebenheiten der Umgebungsbebauung die Ausweisung eines Dorfgebietes vorgesehen.

Das Baugebiet ist zur Deckung des Eigenbedarfes der jetzigen Grundstückseigentümer geplant. Die Bebauung soll daher deren vorherrschenden Bedürfnisse nach Einzelhausbebauung berücksichtigen. Darüber hinaus sollen die bestehenden dörflichen Baustrukturen der umgebenden Wohnquartiere berücksichtigt und weitergeführt werden. Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die dörflichen Familien- und Sozialstrukturen erhalten bleiben sollen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist daher auch pro Gebäude auf zwei begrenzt.

Die Grundstücksgröße orientiert sich an der Größe der eingebrachten Flächen der jeweiligen Eigentümer.

Zur Verhinderung massiver Baukörper wird die GRZ für Einzelhäuser auf 0.4 begrenzt. Die Begrenzung der GRZ dient zudem der Verringerung der maximal möglichen Versiegelung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II festgesetzt. Die Begrenzung der Firsthöhe auf 9.50 m sichert ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes, das sich somit auch in die Eigenart der umgebenden Bebauung einfügt.

Aufgrund der Festsetzung der Geschosshöhe in Verbindung mit der zulässigen Firsthöhe kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Um die Gartenflächen von Bebauung weitestgehend freizuhalten, ist die Errichtung von Garagen und Carports sowie der nach LBO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den markierten Bereichen zulässig. Offene Stellplätze sind möglich.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Satzung mit Bauordnungsrechtlichen Regelungen (Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO) erlassen.

Die Bauordnungsrechtlichen Regelungen beschränken sich auf die wesentlichsten Regelungen zur Gebäudegestaltung und zur Gestaltung der Einfriedungen. Damit sollen Verunstaltungen vermieden und ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheit gewährleistet werden.

Die Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten sollen sicherstellen dass die Dachflächen nicht zu stark zergliedert werden.

Die Festsetzung einer Dachneigung von 35-48° soll einen einheitliches Ortsbild gewährleisten und an die traditionellen örtlichen Bauformen anknüpfen.

Die Einschränkung der Materialien zur Dacheindeckung soll die Schadslosigkeit der Sammlung und dezentralen Versickerung von Dachflächen-Niederschlagswasser sicherstellen und damit verhindern, dass den Bauherren in einem späteren Erlaubnisverfahren die dezentrale Versickerung nicht genehmigt wird.

Die maximale Höhe der Einfriedungen ist begrenzt, um einen geschlossenen Charakter der Baugrundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus können so Sichtbehinderungen insbesondere im Bereich der Einfahrten ausgeschlossen werden.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gebietes an das äußere Straßennetz erfolgt im Süden über einen Teil von Flurstück-Nr. 3020 an die Weinbergstraße. Aus nördlicher Richtung werden die beiden nördlichen Grundstücke über die Mühlenstraße erreicht.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der im Eigentum der Erschließungsgemeinschaft verbleibt.

### 5.5 Ruhender Verkehr

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze wird auf zwei pro Wohneinheit festgesetzt (vgl. Örtliche Bauvorschriften). Damit wird die Erfahrung in anderen Neubaugebieten berücksichtigt. Die dort lebende Bevölkerung verfügt aufgrund der Lage des Baugebietes und der spezifischen Familienstrukturen über einen Autobesatz von mindestens 2 Fahrzeugen pro Familie. Zudem sind die Grundstücke so groß, dass 2 Stellplätze/WE ohne Nachteile für die städtebauliche Situation errichtet werden können.

### 5.6 Städtebauliche Daten

Für das Baugebiet ergeben sich entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan und der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung folgende Grundstücks- und Flächenaufteilungen:

Insgesamt 3 Einzelhausbaugrundstücke:

Gesamtfläche Baugebiet	2.300 m <sup>2</sup>	entspricht	100 %
Dorfgebiet	2.300 m <sup>2</sup>	entspricht	100%

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Versorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telefon erfolgt über die nördliche Zufahrt für alle drei Baugrundstücke. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Mühlenstraße.

Die Gasversorgung ist durch die Badenova sichergestellt, die Stromversorgung erfolgt durch das EnBW.

### **6.2 Entwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Vorfluter (Sulzbach) geleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Mühlenstraße.

Der Entwässerungsentwurf mit ausführlicher Begründung ist der Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Die geplante Leitungstrasse innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten des jeweils hinterliegenden Baugrundstückes gesichert.

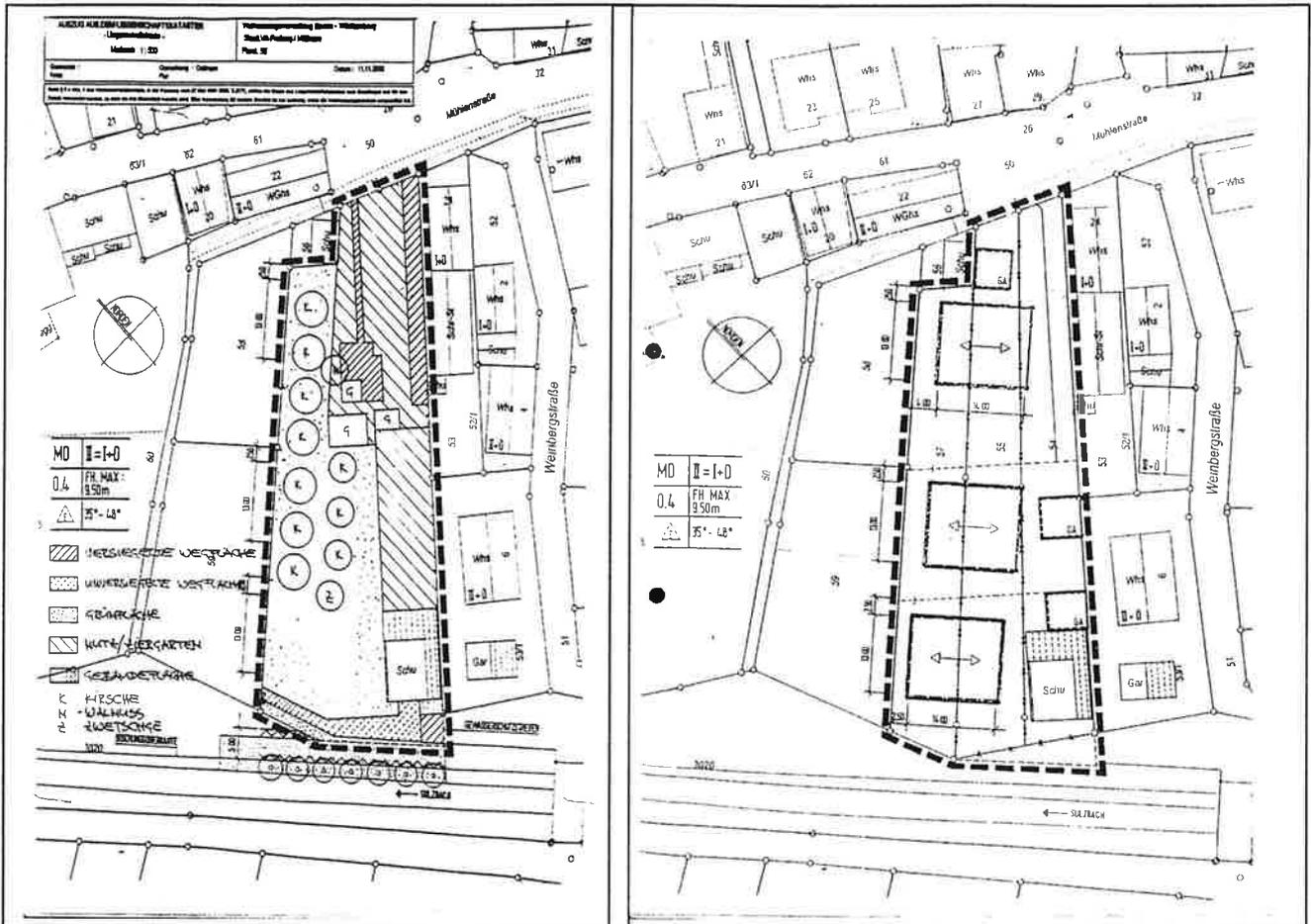
## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung** (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG)

### **1. Feststellung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung**

Da durch die Aufstellung des Bauleitplanes ein Eingriff in die Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG zu berücksichtigen.

### **2. Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Beim beplanten Gebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche für die die Möglichkeit der Bebauung mit maximal drei Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Nachverdichtung innerhalb einer dort als Mischgebiet (M) ausgewiesenen Fläche anzusehen ist. Darüber hinaus erstreckt sich unser Untersuchungsraum auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Abschnitt des Sulzbaches als Kompensationsgebiet für unvermeidbare Eingriffe.



### 3. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

#### 3.0 Erläuterungen zur Vorgehensweise:

Der Untersuchungsgegenstand Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild stellen komplexe Sachverhalte und Wirkungsgefüge dar, die planerisch nicht ohne weiteres handhabbar sind. Daher haben wir in Anlehnung an die Empfehlungen der LfU

Landesanstalt für Umweltschutz, LfU, Hrsg., Karlsruhe 2000: Naturschutz – Praxis, Eingriffsregelung 3: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

operationalisiert und zwischen den dort genannten Schutzgütern unterschieden. Bei der Bestandsbewertung greifen wir zurück auf:

#### 1. Aussagen des Landschaftsplanes der VG Heitersheim

Dipl.-Ing Bernd Maier, Freier Landschafts- u. Gartenarchitekt BDLA und Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach (Hrsg.) Heitersheim 1993: Landschaftsplan

## 2. das Bestandskonzept „Strukturgüte und Verbau Sulzbach“ der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein

*Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein – Bereich Waldshut-Tiengen, Joachim Loritz 2001: Bestandskonzept „Strukturgüte und Verbau Sulzbach“*

## 3. empirische Erhebung (Ortsbegang mit Bestandsaufnahme).

### 3.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

#### a.) Bestand Boden

Das Gebiet gehört zum Trogbereich aus der alten, holozänen Rheinaue. Diese bestand als Aue bis in die Zeit der Rheinkorrektion und ist aus quartären Sanden und Kiesen aufgebaut. Diese werden jedoch überlagert von holozänen Abschwemmassen und Auelehmen, welche vom Sulzbach stammen. Diese Abschwemmassen sind schluffig und bestehen hauptsächlich aus umgelagertem Löß. Es ist von Schwermetallbelastung durch historischen Bergbau auszugehen, was zu einer Abwertung der Standortfunktion führt. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes kann der beigefügten Karte entnommen werden. (siehe Abbildung 1.)

#### b.) Bestand Wasser

##### *b1) Oberflächenwasser*

Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken.

##### *b2) Oberflächengewässer*

Der Sulzbach liegt in der Nähe des Plangebietes und ist im tangierenden Bereich durch eine mangelnde ökomorphologische Gewässerstruktur beeinträchtigt. Nach der Strukturgüteklassenbewertung (LAWA)

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), Hrsg., Berlin 2000: Gewässerstrukturgütekartierung in der Bundesrepublik Deutschland – Verfahren für kleine und mittelgroße Gewässer.

ist der dem Umland zuzuordnende Planbereich als vollständig verändert zu skalieren. Das Ufer ist von dem Neophyten Japanknöterich gesäumt.

##### *b3) Grundwasser*

Beim Grundwasserdargebot ist von einer mittleren Mächtigkeit des Grundwasserkörpers auszugehen.

### c.) Bestand Luft und Klima

Im Plangebiet herrscht ein sommerwarmes/wintermildes Klima. Bioklimatisch bedeutsam ist das Auftreten von bis zu 40 wärmebelastenden Tagen/Jahr.

### d.) Bestand Flora und Fauna

Das Plangebiet grenzt an den Ortsetterbereich des Ortsteiles Dottingen an. Es ist bereits teilweise versiegelt, die genauen Nutzungsarten können der beigefügten Karte (siehe Abbildung 1.) entnommen werden. Im Landschaftsplan ist die Bedeutung der Fläche für Arten und Biotopschutz als sehr gering eingestuft.

### e.) Naturerlebnis und Erholung

Das Plangebiet grenzt an den Ortsetterbereich des Ortsteiles Dottingen es ist als landschaftstypisch einzustufen.

## **4. Wirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft**

### **4.0 Erläuterungen zur Vorgehensweise**

*Hier werden die Projektwirkungen nach Art und Entstehung dargestellt. Entsprechend der Empfehlungen der LANA*

*Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA), Hrsg., Stuttgart 1995: Mindestanforderungen an die örtliche Landschaftsplanung.*

wird von höchstmöglicher Ausnutzung beziehungsweise maximal zulässiger Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ausgegangen. Als wesentliche Anhaltspunkte für die Intensität bzw. das Ausmaß der zu erwartenden vorhabensbedingten Wirkungen werden entsprechend der Empfehlung LANA herangezogen: Die Art der geplanten Bauflächen und Baugebiete, sowie das Maß der vorgegebenen baulichen Nutzung.

### **4.1 Einwirkung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts**

#### a.) Mögliche Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

- Vollständiger Verlust der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und Überbauung
- Beeinträchtigung, teilweise Verlust der Bodenfunktionen in wasserdurchlässig befestigten Bereichen
- Beeinträchtigung, teilweise Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen durch den Abtrag und die Veränderung des Bodengefüges, eventuell Bodenverdichtung.

Bei maximaler Grundstücksausnutzung durch die Bauherren kann von einer Flächenversiegelung von ca. 1.150 qm ausgegangen werden

-Geltungsbereich		2.300 qm
-Erschließung	ca. 10 %	ca. 230 qm
- maximale Bebauung bei GRZ 0,4		ca. 920 qm
-Summe versiegelbare Fläche		ca. 1.150 qm

#### b.) Mögliche Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

- Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation durch Flächenversiegelung.
- Mögliche Eingriffe ins Grundwasser bei der Anlage von Kellergeschossen.

#### c.) Mögliche Wirkungen der Planung auf Luft und Klima

Da die Überplanung des Gebietes als Dorfgebiet (MD) erfolgt und sich an den bestehenden Ortsetter von Dottingen anschließt ist angesichts der geringen Dimensionierung des Gebietes (3 Gebäude mit maximal II Vollgeschossen) nicht von Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft auszugehen.

#### d.) Mögliche Wirkungen der Planung auf Flora und Fauna

- Veränderung biotischer Faktoren
- Beseitigung der vorhandenen Vegetation innerhalb der Baufenster.
- Veränderung vorhandener Vegetation innerhalb der dann als Hausgarten genutzten Baugrundstücke.
- Verlust von Biotopen mit sehr geringer bis geringer Wertigkeit (lt. Landschaftsplanung).
- Teilweiser Bestockungsverlust von Kirsch-, Zwetschgen- und Walnussbäumen. Hierbei gehören die Kirchbäume (lat.: Prunus padus) zum Sortiment der gut geeigneten Standortgehölzarten für Ballrechten-Dottingen.

Fachdienst Naturschutz, Gebietsheimische Gehölze in Baden Württemberg 12 Tabelle 2: Standorteignung und Verwendung der Gehölze. (erhalten über Schreiben 512.1-364.531 LRA Brsg.-Hochschwarzwald v. 09.03.2004)

#### e.) Mögliche Wirkungen der Planung auf Naturerlebnis und Erholung

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung von 3 Wohngebäuden nebst Erschließungs- und Nebenanlagen.
- Da es sich um Privatfläche im Ortsetterbereich handelt, wird Erholungsraum nicht entzogen.

## 5. Darstellung von Vermeidung, Minimierung, Kompensation der Konfliktsituation durch Ausgleich-/Ersatz - Bilanzierung

### 5.0 Erläuterungen zur Vorgehensweise

Die oben gemachten Arbeitsschritte erfolgen in Anlehnung an LFU 2000 (s.o. 3.0). Nach dieser Empfehlung stehen jetzt die Arbeitsschritte

- Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum sowie Einschätzung der Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit dieser Beeinträchtigungen.
- Ermittlung der vermeidbaren und verminderbaren Beeinträchtigungen.
- Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

an.

Diese Arbeitsschritte werden hier zusammengefasst, indem die Ergebnisse der Bestandserfassung (Kap. 3) denen der Wirkung (Kap. 4) gegenüber- und somit die Konfliktsituation dargestellt wird. Dem werden die landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation gegenübergestellt und eine abschließende verbal-argumentative Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, gegliedert nach Schutzgütern im Untersuchungsraum, gezogen.

### 5.1 Maßnahmen/Bilanzierung im Sektor Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

#### **A.) Schutzgut Boden**

##### A.a.) Bestand Boden

Das Gebiet gehört zum Trogbereich aus der alten, holozänen Rheinaue. Diese bestand als Aue bis in die Zeit der Rheinkorrektion und ist aus quartären Sanden und Kiesen aufgebaut. Diese werden jedoch überlagert von holozänen Abschwemmassen und Auelehmen, welche vom Sulzbach stammen. Diese Abschwemmassen sind schluffig und bestehen hauptsächlich aus umgelagertem Löß. Es ist von Schwermetallbelastung durch historischen Bergbau auszugehen, was zu einer Abwertung der Standortfunktion führt. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes kann der beigefügten Karte (siehe Abb. 1.) entnommen werden.

#### A.b.) Mögliche Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

- Vollständiger Verlust der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und Überbauung
- Beeinträchtigung, teilweise Verlust der Bodenfunktionen in wasserdurchlässig befestigten Bereichen
- Beeinträchtigung, teilweise Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen durch den Abtrag und die Veränderung des Bodengefüges, eventuell Bodenverdichtung.

Bei maximaler Grundstücksausnutzung durch die Bauherren kann von einer Flächenversiegelung von ca. 1.150 qm ausgegangen werden

-Geltungsbereich		2.300 qm
-Erschließung	ca. 10 %	ca. 230 qm
- maximale Bebauung bei GRZ 0,4		ca. 920 qm
-Summe versiegelbare Fläche		ca. 1.150 qm

#### A.c.) Vermeidung, Minimierung, Kompensation, Ausgleich

Die zu befürchtenden Eingriffe werden minimiert durch:

- Beschränkung der Versiegelung bzw. Bebauung auf das unabdingbare Maß:
- Effiziente Erschließung.
- Geringer Querschnitt des Zufahrtsweges.
- Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Die maximal zulässige Grundstücksausnutzung liegt hier nach § 17 Abs. I BauNVO bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Der Bebauungsplan beschränkt diese jedoch auf 0,4.
- In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung begrenzt.
- Minimierung der Erdbewegungen auf das unabdingbare Maß
- Schonende Bauverfahren, fachgerechter Umgang mit dem Oberboden

#### A.d.) Bilanz

Die durch die Flächenversiegelung verursachten Eingriffe können nicht vollständig vermieden werden, sind aber durch die landespflegerischen Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert worden.

## **B.) Schutzgut Wasser**

### **B.a.) Bestand Wasser**

#### *a1) Oberflächenwasser*

Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken.

#### *a2) Oberflächengewässer*

Der Sulzbach liegt in der Nähe des Plangebietes und ist im tangierenden Bereich durch eine mangelnde ökomorphologische Gewässerstruktur beeinträchtigt. Nach der Strukturgüteklassenbewertung (LAWA)

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), Hrsg., Berlin 2000: Gewässerstrukturgütekartierung in der Bundesrepublik Deutschland – Verfahren für kleine und mittelgroße Gewässer.

ist der dem Umland zuzuordnende Planbereich als vollständig verändert zu skalieren. Das Ufer ist von dem Neophyten Japanknöterich gesäumt.

#### *a3) Grundwasser*

Beim Grundwasserdargebot ist von einer mittleren Mächtigkeit des Grundwasserkörpers auszugehen.

### **B.b.) Mögliche Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

- Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation durch Flächenversiegelung.
- Mögliche Eingriffe ins Grundwasser bei der Anlage von Kellergeschossen.

### **B.c.) Vermeidung, Minimierung, Kompensation, Ausgleich:**

- Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen wird die Versiegelung durch Erschließungsanlagen als auch die Überbauung auf das unabdingbare Maß beschränkt.
- Überall dort wo nicht mit Oberflächenabfluss von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist werden wasserdurchlässige Beläge zur Befestigung von Flächen verwendet.
- Erhalt nichtversiegelter Grünflächen

#### B.d.) Bilanz

Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung ist eine Minimierung, nicht jedoch eine vollständige Vermeidung des Eingriffes möglich.

### **C.) Schutzgut Klima und Luft**

#### C.a.) Bestand Luft und Klima

Im Plangebiet herrscht ein sommerwarmes/wintermildes Klima. Bioklimatisch bedeutsam ist das Auftreten von bis zu 40 wärmebelastenden Tagen/Jahr.

#### C.b.) Mögliche Wirkungen der Planung auf Luft und Klima

Da die Überplanung des Gebietes als Dorfgebiet (MD) erfolgt und sich an den bestehenden Ortsetter von Dottingen anschließt, ist angesichts der geringen Dimensionierung des Gebietes (3 Gebäude mit maximal II Vollgeschossen) nicht von Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft auszugehen.

#### C.d.) Bilanz

Es liegt kein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima vor.

### **D.) Schutzgut Flora und Fauna**

#### D.a.) Bestand Flora und Fauna

Das Plangebiet grenzt an den Ortsetterbereich des Ortsteiles Dottingen an. Es ist bereits teilweise versiegelt, die genauen Nutzungsarten können der beigefügten Karte (siehe Abb. 1.) entnommen werden. Im Landschaftsplan ist die Bedeutung der Fläche für Arten und Biotopschutz als sehr gering eingestuft.

#### D.b.) Mögliche Wirkungen der Planung auf Flora und Fauna

- Veränderung biotischer Faktoren
- Beseitigung der vorhandenen Vegetation innerhalb der Baufenster.
- Veränderung vorhandener Vegetation innerhalb der dann als Hausgarten genutzten Baugrundstücke.
- Verlust von Biotopen mit sehr geringer bis geringer Wertigkeit; vgl. Landschaftsplanung.
- Teilweiser Bestockungsverlust von Kirsch-, Zwetschgen- und Wahnussbäumen. Hierbei gehören die Kirschbäume (lat.: *Prunus padus*) zum Sortiment der gut geeigneten Standortgehölzarten für Ballrechten-Dottingen.

Fachdienst Naturschutz, Gebietsheimische Gehölze in Baden Württemberg 12 Tabelle 2: Standorteignung und Verwendung der Gehölze. (erhalten über Schreiben 512.1-364.531 LRA Brsg.-Hochschwarzwald v. 09.03.2004)

#### D.c.) Vermeidung, Minimierung, Kompensation, Ausgleich

- Beschränkung der Versiegelung beziehungsweise Überbauung auf das unabdingbare Maß
- Effiziente Erschließung.
- Geringer Querschnitt des Zufahrtsweges.
- Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Die maximal zulässige Grundstücksausnutzung liegt hier nach § 17 Abs. I BauNVO bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Der Bebauungsplan beschränkt diese jedoch auf 0,4.
- Naturraum- und landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.
- durch das Pflanzgebot wird die Baumbestückung gebietsheimisch und standortgerecht ergänzt bzw. die durch die Baumaßnahme beseitigte Bestockung durch gebietsheimische und standortgerechte Bepflanzung ersetzt.
- Die nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke werden als extensiv zu nutzende Grünflächen mit bestandsvergleichbarer Biotopeignung angelegt.

#### D.e.) Bilanz

Die Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der Bebauung können als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG angerechnet werden. Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Pflanzmaßnahmen wirken sich darüber hinaus auch positiv auf andere Schutzgüter aus.

## **E.) Schutzgut Naturerlebnis und Erholung**

### E.a.) Naturerlebnis und Erholung

Das Plangebiet grenzt an den Ortsetterbereich des Ortsteiles Dottingen es ist als landschaftstypisch einzustufen.

### E.b.) Mögliche Wirkungen der Planung auf Naturerlebnis und Erholung

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung von 3 Wohngebäuden nebst Erschließungs- und Nebenanlagen.
- Da es sich um Privatfläche im Ortsetterbereich handelt wird Erholungsraum nicht entzogen.

### E.c.) Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Anpassung der Kubatur und Gestaltung der Bebauung an das vorhandene Ortsbild vgl. Ausführungen zu Kap. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

### E.d.) Bilanz

Durch die Gestaltungsanpassung an das typische Ortsbild mit regionaltypischen, kleinräumigen Landschaftsstrukturen ist die verbleibt kaum noch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **5.2 Zusammenfassung und Gesamtschau**

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, insbesondere die in § 8 a BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, hier ist das Vermeidungsgebot, die Ausgleichspflicht und die Ersatzpflicht des § 11 NatSchG, BW zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet „**Mühlenstrasse – Weinbergstraße**“ erfolgen – wie dargestellt - unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt. Zum Ausgleich und zur Minimierung der vorhabensbedingten unvermeidbaren Eingriffe wird in Anlehnung der o.g. Rechtsgrundlagen folgendes in Ansatz gebracht:

a.) Vermeidungsmaßnahmen welche die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe vermeiden oder mindern:

- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens, sofern nicht durch Altbergbau belastet, in diesem Falle: Ersatz des Bodens.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten.
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Unbebaute Flächen werden als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen gestaltet.

b.) Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet:

- Pflanzgebot für gebietsheimische, standortgerechte Laub-/Obstbäume.

Ergebnis:

Angesichts der festgestellt niedrigen Bestandsqualität ist davon auszugehen, dass die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft nahezu ausgleichen können, dennoch ist von einem Ausgleichsdefizit auszugehen.

Daher verpflichtet sich der Vorhabensträger zur Kompensation der innerhalb des Baugebietes „Mühlenstraße – Weinbergstraße“ nicht ausgeglichenen Eingriffe, Maßnahmen zur Aufwertung der Strukturgüte des Sulzbaches und darüber hinaus Maßnahmen zur Aufwertung und Förderung der Biotopvernetzung im Gewann „Weinsteinbuck“ durchzuführen.

A. Strukturgüteaufwertung Sulzbach

1. Die Böschung entlang des Sulzbaches ist gemäß des im beiliegenden Plan (siehe Abb. 1.) gekennzeichneten Gebietes fachmännisch zurückzuschneiden und durch eine standortgerechte Bepflanzung zu ergänzen. Vorgeschlagen werden hier folgende Gehölze:

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| - Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle        |
| - Alnus incana       | Grau-Erle           |
| - Euonymus europaeus | Gew. Pfaffenhütchen |
| - Frangula alnus     | Faulbaum            |
| - Prunus padus       | Gew. Traubenkirsche |
| - Salix Alba         | Silber-Weide        |
| - Salix aurita       | Ohr-Weide           |
| - Salix cinerea      | Grau-Weide          |
| - Salix fragilis     | Bruch-Weide         |
| - Salix purpurea     | Purpur-Weide        |

2. Der Neophytenbewuchs (Japanknöterich) ist zu beseitigen.
3. Der Landwirtschaftsweg entlang der markierten Böschungsfläche zum Sulzbach soll der natürlichen Sukzession überlassen werden, die Versiegelung wird auf Dauer ausgeschlossen.
4. Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang wie im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt, sowie Übernahme der Regelungen des § 68 b des Wassergesetzes.

**B. Maßnahmen zur Aufwertung und Förderung der Biotopvernetzung im Gewinn Weinsteinbuck (Flst.Nr. 3484/Teil der Gemarkung Dottingen).**

Auf dem bisher als Koppel und Reitfläche genutzten Teil des Grundstückes Flst.Nr. 3484 der Gemarkung Dottingen soll eine Grundstückseinfassung in Form der Anlage von Ruderalflächen durch entsprechende Ansahrt erfolgen.

Alle Maßnahmen werden vor Durchführung mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt. Zur Sicherung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Unteren Naturschutzbehörde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Fazit:

Nachdem die Maßnahmen durchgeführt sind bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. Es wird daher angenommen, dass die Folgen des Eingriffes in Natur- und Landschaft vollumfänglich kompensiert/-bar sind.

**8. Kostenschätzung und Finanzierungsmaßnahmen**

Die Erschließungskosten werden im Rahmen des derzeitigen Planungsstadiums wie folgt überschlägig geschätzt:

Erschließung (Straßenbau mit Beleuchtung,  
Wasserversorgung und Entwässerung) 40.000 Euro

Die Kosten für die Erschließung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 11 BauGB von den Grundstückseigentümern übernommen.

## 9. Bodenordnung

Für die Erschließung wird mit den Grundstückseigentümern ein Vertrag zur Erschließung gem. §§ 11 u. 123 BauGB geschlossen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Ballrechten-Dottingen, den 01.10.2004

  
Bernd Gassenschmidt,  
Bürgermeister