

S A T Z U N G

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen über den Bebauungsplan "Untere Hohen" im Ortsteil Dottingen.

Der Gemeinderat hat am 23.02.1984 den Bebauungsplan für das Gewann "Untere Hohen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976
(BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979
(BGB1. I S. 949)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977
(BGB1. I S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne so-
wie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO)
vom 30.07.1981 (BGB1. I S. 833)

§ 111 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg
i.d. Neufassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S. 351), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl.S. 16)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
vom 25.07.1975 (Ges.Bl.S. 129) i.d.F. der Bekanntgabe
vom 22.12.1975 (Ges.Bl.S. 1 ff), zuletzt geändert am
29.06.1983 (Ges.Bl.S. 229)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan vom 22.02.1984
2. Bebauungsvorschriften vom 22.02.1984

S A T Z U N G - Gemeinde Ballrechten-Dottingen über den Bebauungsplan
"Untere Holen"

Beigefügt ist:

3. Begründung

vom 22.02.1984

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO er-
gangenen Bestandteilen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Genehmigt gem. § 11 BBauG
mit Auflagen / ~~als~~ Teilgenehmigung.

Freiburg, den 3.4.1984
Landratsamt Dreisgau-Hochschwarzwald



"Die öffentliche Bekanntmachung der vorstehenden Satzung
erfolgte im Amts- und Informationsblatt Nr. 16 vom
19. April 1984."

Ballrechten-Dottingen, den 19.04.1984

(Bernd Gassenschmidt)
Bürgermeister

22.02.1984

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textlichen Festsetzungen:

1.00 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.10 Art der baulichen Nutzung

1.11 Nebenanlagen (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO sind zulässig.

1.20 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BBAUG)

In den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Bereichen müssen heimische Bäume gepflanzt werden, wie Obst, Nuss, Buche, Linde.

Als Büsche und Sträucher müssen heimische Büsche und Sträucher gepflanzt werden, wie Weissdorn, Haselnuss, Holunder.

2.00 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.01 Dachform des Sportheimes

Für das Sportheim ist ein Satteldach festgesetzt.

2.02 Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe des Sportheimes an der Traufseite zwischen der Geländeroberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:

bei 1 Vollgeschoss	5,50 m
bei 1 Vollgeschoss + 1 Sockelgeschoss	8,50 m
bei 2 Vollgeschossen	8,50 m

Genehmigt gem. § 11 BBauG
mit Auflagen / ~~als Teilgenehmigung~~
Freiburg, den 3. 4. 1984
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



BORO FOR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
TH. KÜRBER A. BARTON M. MAUL
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
7800 FREIBURG SCHWABENTORRING 12
TELEFON (0761) 31004

22.02.1984

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

1.00 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung eines Rasenplatzes, einer Stellplatzanlage sowie der Erweiterung des bestehenden Vereinsheimes schaffen.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat gegenwärtig 1.676 Einwohner. Der (einzige) Sportverein besteht aus einer Fußball- und einer Gymnastik-Abteilung. In der Fußball-Abteilung spielen 6 Jugendmannschaften, 2 aktive sowie eine Damen- und AH-Mannschaft.

Der **bestehende** Hartplatz wurde zunächst im Jahre 1969 als Rasenplatz angelegt, dann jedoch wegen einer unzureichenden Entwässerung umgepflügt und als Hartplatz hergerichtet. Auf diesem Platz müssen alle Mannschaften trainieren und ihre Spiele abhalten.

Die geplante Anlage des Rasenplatzes dient der sogenannten "Standardangleichung" im Fußballsport, d. h. Fußball wird in Deutschland üblicherweise auf Rasenplätzen gespielt; Hartplätze dienen in der Regel Trainingszwecken und gelegentlich auch als Ausweichmöglichkeit für Punktespiele.

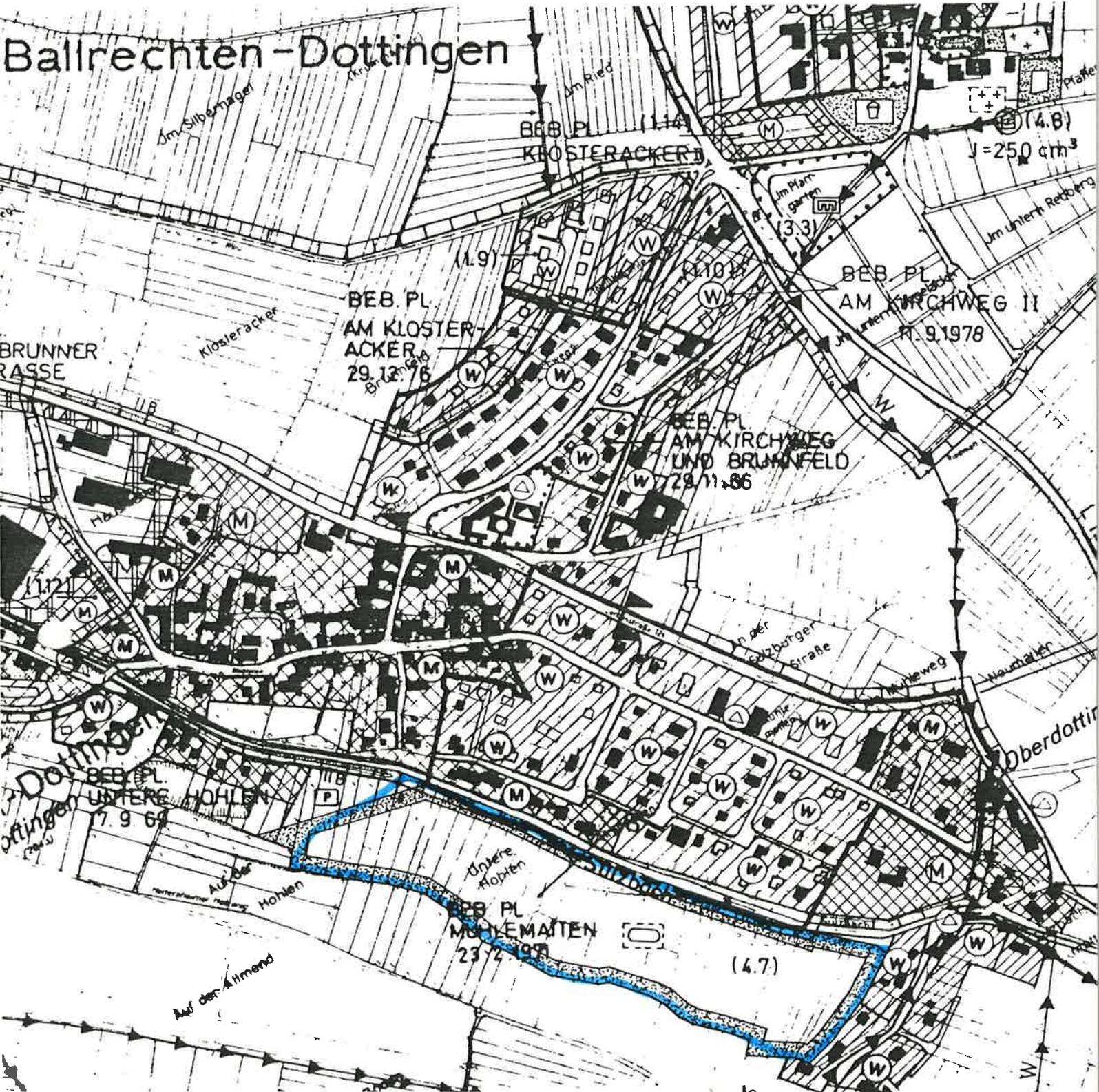
Das im Jahre 1977 baurechtlich genehmigte Vereinsheim mit jetzt 150 Sitzplätzen soll um einen Mehrzweckraum erweitert werden, der insbesondere als Gymnastikraum genutzt werden soll.

./..

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT

M 1 : 5000



B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

2.00 DIE LAGE DES BAUGEBIETES

2.10 Das Plangebiet im Gewann "Untere Holen" schließt sich südwestlich an die bebauten Bereiche des Ortsteiles Dottingen an. Der Planbereich ist unmittelbar südwestlich des Sulzbaches gelegen. Nordöstlich des Sulzbaches schließt sich das Baugebiet "Mühlmatten" an. Dieser Bereich ist im wesentlichen gekennzeichnet durch eine Wohnnutzung. Der Bebauungsplan "Mühlmatten" wurde am 24.02.1971 genehmigt. Der Planbereich östlich der "Weinbergstraße", nordöstlich der "Sulzbachstraße", ist als allgemeines Wohngebiet (WA), der Bereich zwischen der "Sulzbachstraße" und dem "Sulzbach" ist als Mischgebiet (MI) sowie der Planbereich südöstlich des Grundstückes Lgb. Nr. 2055 als reines Wohngebiet (WR) in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

2.20 Für die Standortwahl waren die folgenden Kriterien maßgebend:

In dem seit dem 02.07.1980 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach ist dieses Gebiet als "öffentliche Grünfläche mit sportlicher Nutzung" dargestellt. Alternative Darstellungen für die Anlage von Sporteinrichtungen, insbesondere für Sportplätze enthält der Flächennutzungsplan für die Gemarkung Ballrechten-Dottingen nicht. Maßgebend für die Standortwahl war überdies der bereits seit dem Jahre 1969 angelegte Sportplatz im Gebiet "Untere Holen" (zunächst als Rasen-, später als Hartplatz).

Hinzu kommt das im Jahre 1977 genehmigte Vereinsheim des Sportvereines in unmittelbarer Nähe des bestehenden Hartplatzes.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben (Flächennutzungsplan) sowie der **bestehenden** Anlagen in diesem Bereich ist ein alternativer (geeigneter) Standort für die Sportanlagen, auch unter Würdigung der Belange der Eigentümer benachbarter Wohngrundstücke, nicht gegeben.

Die Gemeinde hat nach der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mehrere alternative Standorte untersucht und mit den Vertretern der im Bauleitverfahren beteiligten Fachbehörden erörtert.

Folgende Ausweichstandorte standen zur Diskussion:

- 1) Beim "Bildstöckle", östlich der L 125
- 2) Im Bereich der Römerstraße/Winzergenossenschaft
- 3) An der L 124 gegenüber dem Gewerbegebiet.

Gegen den Alternativstandort 1 wurden unter landwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Inanspruchnahme sehr guter Böden) Bedenken geltend gemacht . Naturschutzrechtlich bedenklich war überdies der Alternativvorschlag 3.

Die Alternative 2 schied aus, weil zum einen der Standort topographisch ungünstig gelegen war und weil zum anderen in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls Wohnbebauung vorhanden war.

Gegenstand der Beratungen war überdies die Alternative, es zwar grundsätzlich bei dem Standort im Gewann "Untere Holen" zu belassen, den Hartplatz jedoch in einen Rasenplatz umzuwandeln und einen neuen Hartplatz westlich des vorhandenen Sportheimes anzu-

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

legen. Auch diese Möglichkeit wurde verworfen, weil

1. der Bau des Rasenplatzes im Bereich des bestehenden Hartplatzes mit Mehrkosten von ca. DM 80.000,-- bis DM 100.000,-- verbunden wäre und
2. der Rasenplatz nur mit einer max. Breite von 55 m hätte angelegt werden können. Dies wäre unter dem Mindestmaß für die Anlage von Rasenfußballplätzen nach den für solche Anlagen gültigen Richtlinien (Maße 60 m x 100 m)
3. überdies die Sicherung des südlich angrenzenden Hanges problematisch gewesen wäre.
4. auch bei dieser Alternative das bestehende Gelände um 2 m bis 3 m hätte aufgeschüttet werden müssen, da andernfalls noch weitergehende Eingriffe in den südlich angrenzenden Hang notwendig geworden wären (Kunstabauten für DM 30.000,-- bis DM 40.000,--).

Die von mehreren benachbarten Grundstückseigentümern vorgeschlagene Mitbenutzung der Sportanlagen der Gemeinden Heitersheim und Sulzburg scheidet aus. Zum einen stellt die Förderung des eigenen Vereinssportes in einer Gemeinde durchaus einen wesentlichen planerischen Belang dar, zum anderen reichen die Sportanlagen der benachbarten Gemeinden nicht aus, um für den Sportverein Ballrechten-Dottingen einen reibungslosen Spielbetrieb zu gewährleisten.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

3.00 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8, Abs. 2, S. 1 BBauG ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 02.07.1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft stellt den hier maßgeblichen Bereich als "öffentliche Grünfläche mit sportlicher Nutzung" dar, allerdings mit der Maßgabe, daß Hochbauten nicht vorgesehen sind. Gleichwohl sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Untere Holen" auch insoweit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes "entwickelt" als eine Erweiterung des bestehenden Sportheimes vorgesehen ist. Auch Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind vom Begriff des "Entwickelns" gedeckt, wenn die Grundkonzeption des Planes unangetastet bleibt und die Abweichung daher als unwesentlich anzusehen ist. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, zumal mit dem baurechtlich genehmigten Sportheim bereits Hochbauten vorhanden sind.

4.00 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan sieht die Anlage zweier Sportplätze

- Hartplatz mit den Netto-Maßen 95 x 53 m
- Rasenplatz mit den Netto-Maßen 100 x 60 m

sowie

- eine der Erholung dienende Grünanlage und
- die Erweiterung des bestehenden Sportheimes im Rahmen der Festsetzung "öffentliche Grünfläche" (§ 9 I, Nr. 15 BBauG)

vor.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Nordwestlich des bestehenden Hartplatzes ist die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf 77 Stellplätze geplant. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage erfolgt über die Weinbergstraße sowie anschließend in südöstlicher Richtung über den in einer Breite von 5,5 m auszubauenden Holenweg. Die Verlängerung des (bestehenden) Holenweges, südöstlich der Parkplatzanlage, entlang den Sportplätzen, ist für Kraftfahrzeuge gesperrt. Dieser Bereich soll als Geh- und Radweg gewidmet werden. Darüber hinaus enthält der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes Pflanzgebote und Pflanzhaltungsggebote nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG, zur Einbindung der vorhandenen und der geplanten Anlagen. Der Bereich nordwestlich und südöstlich der öffentlichen Grünfläche (Sportanlagen) ist als private Grünfläche festgesetzt.

Diese privaten Grünflächen werden gärtnerisch und zur privaten Erholung genutzt; sie dienen weiter als Abstandsflächen zwischen den Sportplätzen und vorhandener sowie geplanter Bebauung im Nordwesten und im Südosten.

Durch entsprechende Höhenlage des Rasenplatzes und entsprechende Geländemodellierungen wird erreicht, daß sich der geplante Platz in die vorhandene Topographie einfügt.

Die vom Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 23.03.1983 geltend gemachten Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Das Geologische Landesamt sowie der Geologe Dr. Wibel schließen eine Rutschgefährdung des Schleifraines durch den Bau des Rasenplatzes aus.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

5.00 IMMISSIONEN

5.10 Das nordöstlich des Sulzbaches gelegene Gelände ist derzeit geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung. Südwestlich des Sulzbaches befindet sich der **"bestehende"** Sportplatz mit dem unmittelbar benachbarten Sportheim und den ebenfalls dort bereits seit Jahren vorhandenen Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge. Nicht zuletzt aufgrund der anlässlich der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Gemeinde die bestehende (Vor-)Belastung durch Einholung eines Gutachtens des TÜV Freiburg feststellen lassen. In seinem technischen Bericht 3/82/1222 vom 11.06.1982 hat der Gutachter die Meßergebnisse anlässlich der Sportveranstaltung am Sonntag, dem 16.05.1982, bei der etwa 170 Zuschauer anwesend waren, wie folgt wiedergegeben:

Unter Berücksichtigung der Regelwerke, bzw. Richtlinien der TA-Lärm, DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau (Vornorm April 1982) **und** der VDI-Richtlinie 20 58, Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft", Juni 1973, hat der TÜV im Bereich des Meßpunktes 1 (Ecke Weinberg-/Sulzbachstraße, Anwesen der Familie Bruch) in einem Zeitraum von 2 Stunden einen Mittelungspegel von 58 dB (A) gemessen. Am Meßort 2 (Ecke Sulzbach-/Belchenstraße, Anwesen der Familie Schaumburg) wurde ein Mittelungspegel von 61,7 dB (A) gemessen (S. 3/4 des Gutachtens). Daraus hat der Gutachter - unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einwirkungszeit der vom Sportbetrieb und vom An- und Abfahrverkehr auftretenden Geräusche - den auf 16 Stunden bezogenen Beurteilungspegel errechnet und zwar im Bereich des Meßortes 1 von 50/51 dB (A) und im Bereich des Meßortes 2 von 54/55 dB (A) (S. 4 ff. des Gutachtens.)

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Der Gutachter gelangt hinsichtlich der künftigen Situation, d. h. nach Verwirklichung des Bebauungsplanes, zu dem Ergebnis, daß eine wesentliche Erhöhung der bestehenden Immissionen während des Sportbetriebes nicht zu erwarten sei. Dabei geht der Gutachter davon aus, daß ein gleichzeitiger Sportbetrieb auf beiden Plätzen nach Angaben der Gemeinde ausgeschlossen ist und zusätzliche Geräuschbelastigungen durch sogenannte Lärminstrumente (wie Fanfaren und Trompeten usw.) nicht auftreten werden. Selbst bei einer erheblich größeren Zahl Zuschauer werde die zusätzliche Geräuschbelastung keineswegs mehr als 3 dB (A) betragen. Der Gutachter geht dabei davon aus, daß entsprechend der Angabe der Gemeinde mit der Anlage des Rasenplatzes - im Vergleich zu dem bestehenden Hartplatz - eine Ausweitung des Spielbetriebes nicht verbunden ist und die Nutzung - wie bisher - auf 2 bis 3 Spiele pro Spieltag beschränkt bleibt.

In einem weiteren Bericht (Nr. 3/82/1234) vom 24.06.1982 hat sich der TÜV Freiburg zu den Emissionen und Immissionen geäußert, die von der Erweiterung des Sportheimes sowie der geplanten Stellplatzanlage ausgehen könnten. In einem (unterstellten) Verkehrsaufkommen von 50 Pkws kam der Gutachter im Bereich des Meßpunktes 1 für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zu einem Beurteilungspegel von 48 dB (A) (nach TA-Lärm und DIN 18 005) und bei Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde (bei Anwendung der VDI-Richtlinie 20 58) zu einem Beurteilungspegel von 57 dB (A). Der mittlere Spitzenpegel bei Durchfahrt eines Kraftfahrzeuges oder eines normalen Mopeds wird mit 75 dB (A) angegeben. Den Beurteilungspegel für die von Veranstaltungen heimkehrenden und am Meßpunkt vorbeilaufenden Personen berechnet der Gutachter für die Nachtzeit (8 Stunden) mit 43 dB (A), bei Anwendung der VDI-Richtlinie 20 58 mit 52 dB (A).

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Im Immissionspunkt 2 (Anwesen Familie Schaumburg) gelangt der Gutachter hinsichtlich der Verkehrsrgeräusche zu einem Beurteilungspegel von 36 dB (A), bezogen auf die gesamte Nachtzeit und bei Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde zu einem Beurteilungspegel von 45 dB (A). Von der Berechnung eines Tagesbeurteilungspegels wird abgesehen, da diese Veranstaltungen in der Regel während den späten Abendstunden, bzw. der Nachtzeit stattfinden. Diese Werte würden sich ca. um 3 dB (A) erhöhen, wenn man nicht, wie im Gutachten, 50, sondern 110 Pkws zugrundelegt.

Diesen Meßergebnissen und Prognoseberechnungen wurde während der Offenlage entgegengehalten:

Die Meßergebnisse seien unter "manipulierten Bedingungen" zustande gekommen. Die Zuschauer seien vor Beginn der Veranstaltung am 16.05.1982 (der Tag, an dem die Meßungen durchgeführt wurden) zu besonderer Zurückhaltung aufgefordert worden. Das Gutachten könnte nicht als objektive Entscheidungsgrundlage angesehen werden. Unberücksichtigt sei geblieben, in welcher Weise sich der vom Sportplatz ausgehende Lärm auf Wohnanwesen in der Laufenerstraße auswirke; ebensowenig sei berücksichtigt worden, daß die notwendige "Plateau-Lage" des geplanten Rasenplatzes den Schall besonders weit ausbreiten könne. Zu Unrecht habe der Gutachter unterstellt, daß nicht wesentlich mehr als 170 Zuschauer die Spiele besuchen. Ebenso gehe die Annahme fehl, daß keinerlei Lärminstrumente benutzt werden. Die hier unterstellte Dauer der Sportveranstaltungen sei nicht realistisch.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Hierzu ist zu sagen:

Für den Fall, daß den Meßergebnissen tatsächlich besonders günstige Verhältnisse zugrunde gelegt sein sollten, hätte dies allenfalls zur Folge, daß die **tatsächliche** Vorbelastung noch **höher** wäre als vom Gutachter festgestellt. Im Hinblick auf die Bedeutung der Belange der Eigentümer benachbarter Wohngrundstücke bleibt es dagegen bei der Feststellung, daß mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes und der Anlage des Rasenplatzes eine nennenswerte Erweiterung des bisherigen Spielbetriebes und damit der Immissionen nicht verbunden ist. Der Sportverein hat aufgrund der bisherigen (jahrelangen) Nutzungspraxis die Belastung des Rasenspielfeldes bei Wettkampfspielen angegeben mit **im Jahr 72 Stunden**. Trainiert wird - im übrigen wie bisher - auf dem Hartplatz. Die Einsprecher selbst haben jedoch ausdrücklich selbst die bestehende Sportanlage akzeptiert und anlässlich der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes darauf hingewiesen, es gehe keinem darum, den Spielbetrieb überhaupt zu unterbinden. Dieser habe "an der jetzigen Stelle seinen Platz und solle dort bleiben". Das Mitbringen sogenannter Lärminstrumente ist grundsätzlich nicht üblich. Die Gemeinde geht in diesem Zusammenhang nicht von einer mißbräuchlichen, sondern von einer funktionsgerechten Nutzung der Sportflächen aus. Im Baugenehmigungsverfahren besteht überdies die Möglichkeit, durch Auflagen sicher zu stellen, daß zu den Sportveranstaltungen lärmverursachende Instrumente nicht mitgebracht werden dürfen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Anlage des geplanten Rasenplatzes, keine nennenswerte **Erhöhung** der bestehenden, vom Betrieb des Hartplatzes herrührenden Immissionen verbunden ist.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

6.00 ABWÄGUNG

Bei Aufstellung der Bebauungspläne haben die Gemeinden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen (§ 1, Abs. 7 BBauG). Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Holen" nachgekommen. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang in die Abwägung **insbesondere** die folgenden Planungsziele eingestellt (§ 1 BBauG):

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
2. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.
3. Die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum.
4. Die Belange des Umweltschutzes.
5. Die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens, einschl. mineralischem Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft.
6. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
7. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.
8. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft.
9. Die Belange der Jugendförderung. (Schulsport).

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Die Gemeinde ist sich darüber im klaren, daß **grundsätzlich** die von einer Planung betroffenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen (§ 50 BImSchG). Sie hat gleichwohl im Bereich des Bebauungsplanes Sportflächen in der Nachbarschaft bestehender Wohngebiete ausgewiesen. Sie ist dabei davon ausgegangen, daß die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise gestört wird. Dabei hat die Gemeinde im Hinblick auf das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zum einen dem Umstand Rechnung getragen, daß das nordöstlich des Sulzbaches gelegene Wohngebiet bereits durch den seit etwa 15 Jahren in Betrieb befindlichen, bestandsgeschützten und von den Eigentümern benachbarter Wohngrundstücke akzeptierten Sportplatz vorbelastet ist, daß insbesondere dieser Sportplatz vor der Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Mühlmatten" vorhanden war. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird nicht zu einer nennenswerten Erweiterung des bisherigen Spielbetriebes und damit auch nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung der vorhandenen Immissionen führen. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange war für die Gemeinde sowohl die Wohnruhe in dem allgemeinen und reinen Wohngebiet als auch die Förderung des Sports in der Gemeinde von Bedeutung. In Anbetracht der bestehenden und bestandsgeschützten Sportanlagen in diesem Bereich, der Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes und aus den oben unter Ziffer 2 dargelegten Gründen kommen alternative Standorte für die Sportplatzanlage nicht in Betracht.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

Dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung wurde u. a. dadurch Rechnung getragen, daß ein Verkehr mit Kraftfahrzeugen (außer landwirtschaftlicher Verkehr) im Bereich des Holenweges nordöstlich der vorgesehenen Sportplätze nicht zulässig ist. Die Stellplätze werden dort angeordnet, wo bereits bisher in der Regel die Pkws bei Sportveranstaltungen abgestellt wurden. Auch die vorgesehene Erweiterung des Sportheimes führt zu keiner unzumutbaren Erhöhung der bestehenden Immissionsbelastung. Die Gemeinde ist bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes im übrigen davon ausgegangen, daß die Eigentümer benachbarter Wohngrundstücke gewisse Nachteile hinnehmen müssen, die sich aus der Randlage ihrer Grundstücke zum Außenbereich und zu dem bestehenden Hartplatz hin ergeben.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

7.00 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig ermittelt)

7.10	Fläche des räumlichen Geltungsbereiches (Summe aus 7.20 und 7.40)	57.500 m ²
7.20	Grünflächen	52.170 m ²
7.21	Öffentliche Grünfläche	33.250 m ²
7.22	Private Grünfläche	18.920 m ²
7.30	Überbaubare Fläche (auf öffentlicher Grünfläche)	750 m ²
7.40	Verkehrsfläche	5.330 m ²
7.41	Rebweg	1.250 m ²
7.42	Nordwestlicher Holenweg (begehbar/befahrbar, 5,5 m breit)	940 m ²
7.43	Südöstlicher Holenweg (begehbar)	1.440 m ²
7.44	Parkfläche	1.700 m ²

./...

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

8.00 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN (Grobschätzung)

8.10 Befestigung des nordwestlichen Holenweges ca. DM 100.000,--
 zwischen Weinbergstraße und Parkplatz
 (5,50 m breit befahrbar/begehbar)

8.20 Parkplatz (ca. 77 Stellplätze) ca. DM 100.000,--

8.30 Straßenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung ca. DM 10.000,--

9.00 FINANZIERUNG

Die aus 8.00 entstehenden Kosten werden von der Gemeinde und dem Land Baden-Württemberg getragen.

10.00 DEM SPORTVEREIN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN (Grobschätzung
 und ohne Abzug von Eigenleistungen)

10.10 Rasenplatz ca. DM 420.000,--

10.20 Geländemodellierung ca. DM 60.000,--

./..

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE
BALLRECHTEN-DOTTINGEN "UNTERE HOLEN"

11.00 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht mehr notwendig.

12.00 SYSTEM-ENTWURF DER BALLPLÄTZE VOM 22.02.1984

12.10	Lageplan	M 1 : 500
12.20	Längenprofile	M 1 : 200 - 1 : 500
12.30	Querprofile	M 1 : 200 - 1 : 100

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~ *mit Auflagen*
des Bebauungsplanes

vom

Freiburg, den *34. 1984*
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

