
INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Änderungsbereichs / Geltungsbereich.....	2
1.3	Bestandssituation.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Planverfahren nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren.....	4
1.6	Verfahrensdaten	5
2	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	5
3	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	5
4	ERSCHLIEßUNG	6
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	6
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG	6
7	KOSTEN.....	6
8	FOLGEWIRKUNGEN	6
9	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Holzweg III“ wurde am 04.05.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen als Satzung beschlossen und trat am 20.09.2017 in Kraft.

In der vorliegenden 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften sollen die Regelungen zu Stützmauern in Ziffer 2.4.2 der Bebauungsvorschriften für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans „Holzweg III“ angepasst werden. Die Anpassung wird gewünscht, da auf Grund der bewegten Topografie die bisher festgesetzte Höhe von 1,0 m bei einem Versatz von 1,5 m bei mehreren Grundstücken zu einem relativ hohen Grundstücksflächenverbrauch führt. Dies wurde erst bei Aufsiedlung des Baugebiets deutlich und soll mit der 1. Änderung optimiert werden.

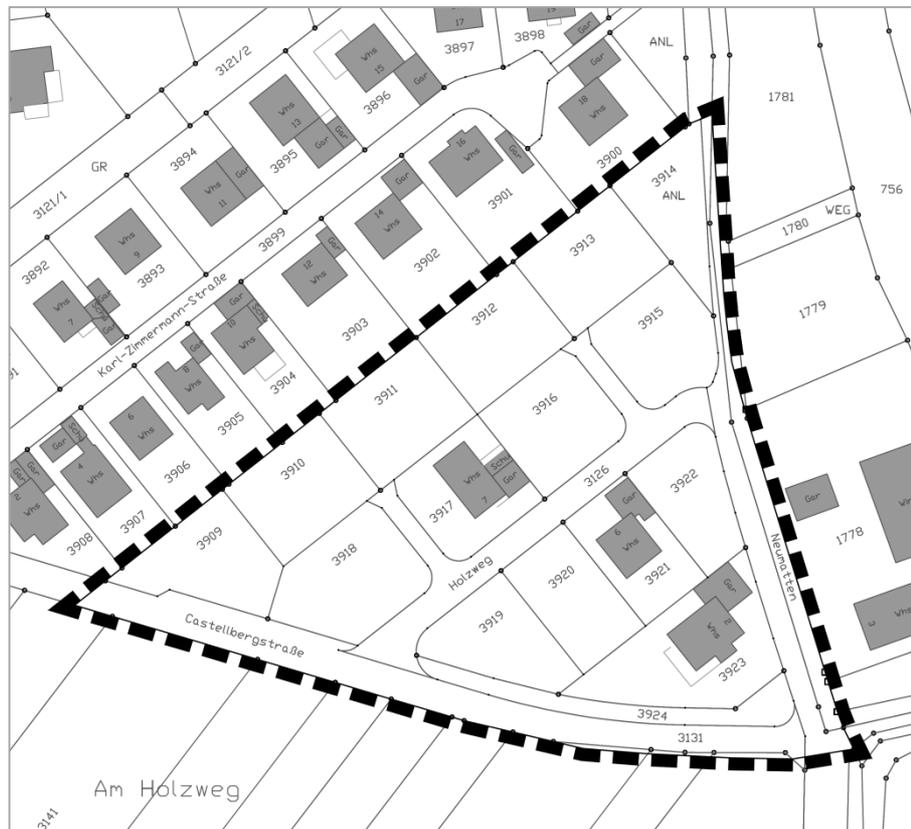
Das Verfahren kann, da es sich um eine gestalterische Änderung nach § 74 LBO in nur zwei Punkten handelt, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

1.2 Lage des Änderungsbereichs / Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans „Holzweg III“ vom 20.09.2017 (Rechtskraft) und liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dottingen an einem Westhang zwischen Castellbergstraße und der Straße „Neumatten“. Es wird begrenzt:

- im Norden bzw. Nordwesten: durch das Wohngebiet „Holzweg II“
- im Osten: durch die Straße „Neumatten“, sowie weiter östlich einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie der L125 im östlichen Anschluss daran
- im Süden: durch die Castellbergstraße und daran im Anschluss durch freie Felder und Wiesen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ umfasst die Grundstücke mit Flst. Nrn. 3126, 3127, 3128, 3129, 3130 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 3131 (Castellbergstraße), 3132 und 57/4 (beides Straße „Neumatten“), 3133, 3135 und 3136 und weist insgesamt eine Größe von ca. 1,03 ha auf. Die genaue Abgrenzung ist dem unten stehenden Abgrenzungsplan zu entnehmen:



Abgrenzungslageplan mit Änderungsbereich, fsp (ohne Maßstab)

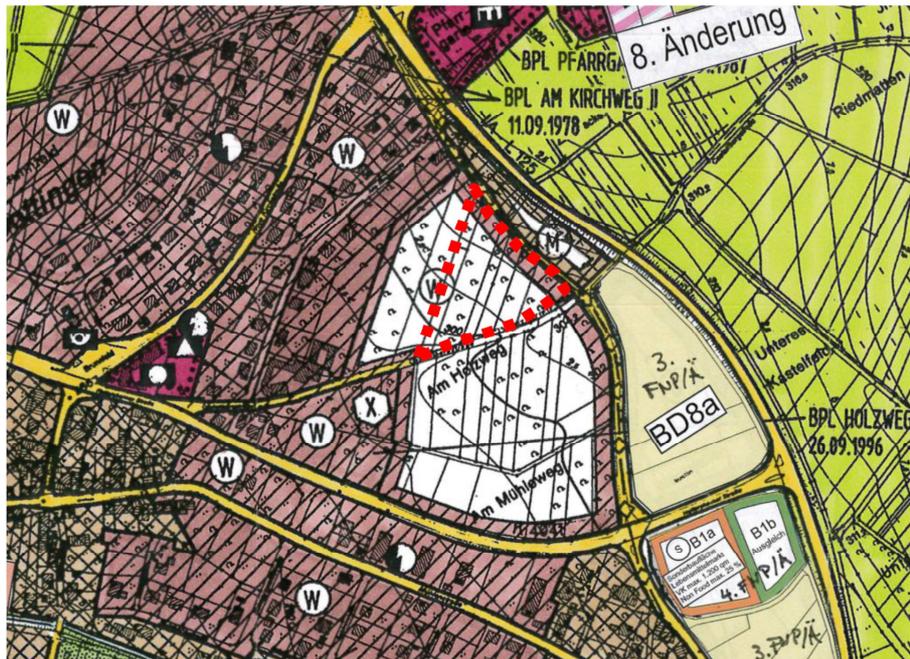
Die nicht von der 1. Änderung betroffenen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die nicht betroffenen örtlichen Bauvorschriften bestehen weiterhin für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzweg III“ in der Fassung vom 20.09.2017 (Rechtskraft) fort.

1.3 Bestandssituation

Das Baugebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich derzeit in Aufsiedlung und ist somit geprägt durch Erschließungsflächen, freie Bauplätze und Wohngebäude mit Garten- und Freiflächen.

1.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach aus dem Jahr 1998 (Genehmigung) als zu entwickelnde Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Ursprungsplan „Holzweg III“ sieht eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit ist die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach mit Änderungsbereich, Gemeinde Ballrechten-Dottingen (ohne Maßstab)

1.5 Planverfahren nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.4.2 (Stützmauern) die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und es sich um eine rein gestalterische Vorgabe nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO handelt, wird die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. § 74 Abs. 7 LBO stellt klar, dass örtliche Bauvorschriften die zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurden, sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften richtet. Dies gilt ebenfalls für Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen.

Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt. Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und im näheren Umkreis des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da sich keine Störfallbetriebe in unmittelbarer und weiterer Umgebung befinden.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vollumfänglich erfüllt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Auf Grund der erst knapp vier Jahre zurückliegenden Erhebungen und der rein gestalterischen Änderung

wird jedoch davon ausgegangen, dass hier keine maßgeblichen Veränderungen eingetreten sind und daher von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren begründet abgesehen werden kann.

1.6 Verfahrensdaten

12.12.2019

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, er billigt den Entwurf der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

___.__.____ bis

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB

___.__.____

Schreiben vom

Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB

___.__.____ mit

Frist bis

___.__.____

___.__.____

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ als Satzung

2 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ reglementiert für das Allgemeine Wohngebiet (WA) in Ziffer 2.4.2 der Bebauungsvorschriften die Höhe der Stützmauern auf max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

Im Zuge der Aufsiedlung des Baugebiets wurde deutlich, dass auf Grund der bewegten Topografie diese bisher zulässige Höhe und der Versatz bei mehreren Grundstücken zu einem zu hohen Grundstücksflächenverbrauch und damit zu Nachteilen für die Bauherren führt. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift nun dahingehend geändert, als dass Stützmauern bis 1,5 m bei einem Versatz von 1,0 m zulässig sind.

3 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Die Lebensraumpotentiale für Vögel, Fledermäuse und Reptilien wurden im Zuge der Bebauungsplanneufassung durch das Ingenieurbüro Zurmöhle, Waldkirch, abgeprüft und zusammen mit dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Ingenieurbüros FLA Wermuth, Eschbach, dem Bebauungsplan „Holzweg III“ beigefügt. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen haben im Jahr 2015 (Begehung am 04.11.2015) stattgefunden. Auf Grund der erst vier Jahre zurückliegenden Erhebungen sowie der vorliegenden kleinteiligen Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Höhe von Stützmauern wird davon ausgegangen, dass hier keine maßgeblichen Ver-

änderungen eingetreten sind. Von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird für das vorliegende Änderungsverfahren daher begründet abgesehen.

4 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke erfolgt in ökonomischer Weise weiterhin über die umliegenden Bestandsstraßen „Castellbergstraße“ im Süden und „Neumatten“ im Osten sowie die innere Erschließungsstraße „Holzweg“. Insgesamt sind durch die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über die umliegenden Bestandsstraßen „Castellbergstraße“ im Süden und „Neumatten“ im Osten sowie die innere Erschließungsstraße „Holzweg“.

Die Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann für das Plangebiet sichergestellt werden.

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG

Durch die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht bedingt. Die Grundstücksneubildung hat bereits stattgefunden bzw. wird durch Fortführungsnachweis bestätigt.

7 KOSTEN

Der Gemeinde Ballrechten-Dottingen entstehen durch die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften lediglich Planerkosten für die Änderungsplanung und die Verfahrensdurchführung.

8 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind keine negativen Folgewirkungen zu erwarten.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich Bebauungsplan
sowie Änderungsbereich
„Holzweg III“

ca. 1,03 ha

Gemeinde
Ballrechten-Dottingen, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Patrick Becker
Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den __.__._____

Patrick Becker
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Ballrechten-Dottingen, den __.__._____

Patrick Becker
Bürgermeister