

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 1 von 22
-----	--------------------	--------------------	----------------

INHALT

A	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	9
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	11
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	12
A.6	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege.....	13
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
A.8	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	16
A.9	bnNETZE GmbH	16
A.10	ED Netze GmbH.....	17
A.11	DB AG, DB Immobilien, Region Südwest.....	17
B	Keine Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	18
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	18
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung.....	18
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	18
B.4	Regionalverband Südlicher Oberrhein	18
B.5	Unitymedia BW GmbH	18
B.6	SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft	18
B.7	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal	18
B.8	Stadt Bad Krozingen – Dezernat IV Bauen & Stadtentwicklung	18
B.9	Stadt Neuenburg am Rhein	18
B.10	Stadtverwaltung Staufen	18
B.11	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler	18
C	Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern.....	19
C.1	Bürger 1	19
C.2	Bürger 2 (15 Anwohner mit gemeinsamen Schreiben)	19
C.3	Bürger 3	20

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 2 von 22
-----	--------------------	--------------------	----------------

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A.1	LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 320 GESUNDHEITSSCHUTZ (Schreiben vom 16.09.2016)	
A.1.1	Gegen das Bebauungsplanverfahren gibt es aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir wollen aber auf folgenden, für die hygienische Beurteilung wichtigen Punkt hinweisen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	<p>Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) werden lt. Satzung erlaubt. Daher weisen wir darauf hin, dass die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem FB 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse http://www.breisgau-hochschwarzwald.de unter Start → Service → Verwaltung/Bürgerservice und Online-Dienste → Behördenwegweiser → Formulare und Onlinedienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.</p> <p>Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.</p> <p>Wir bitten darum, im Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden in Ziffer 3.7.2 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.1.3	<p>Ein zweiter Punkt, der eine gewisse hygienische Relevanz besitzt, ist die Infrastruktur (Trinkwasserleitungen) für die Trinkwasserversorgung.</p> <p>Größe und Form des Baugebietes bieten sich an, die Infrastruktur zur Versorgung mit Trinkwasser nicht als Sticleitungen zu planen, sondern die Leitungen als sog. vermaschtes Netz auszuführen, um eine gute Durchströmung des Trinkwassers zu gewährleisten.</p> <p>Wir beziehen uns hierbei auf § 17 (1) der Trinkwasserverordnung, die bei Planung, Bau und Betrieb von Wasserversorgungen fordert, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) einzuhalten sind.</p> <p>Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssten wir darauf hinweisen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Bei der Infrastruktur zur Versorgung mit Trinkwasser wird die Variante, die Leitungen als sog. vermaschtes Netz auszuführen planerisch favorisiert.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme wird im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten in der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.</p> <p>Vom Ingenieurbüro Zink, Teningen, wurde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt, das dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.</p>

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 3 von 22
	wird, um Verkeimungen des Trinkwassers zu vermeiden.		
A.1.4	Ebenso wichtig wie die Wahl der richtigen Netzstruktur ist eine ausreichende Verlegetiefe zum Schutz vor zu hohen Temperaturen im Sommer. Hier ist die entsprechende Regel der Technik, das DVGW-Arbeitsblatt Hinweis W397-2004-08 „Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlüssen“, zu beachten.	Dies wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die erforderlichen Verlegetiefen nach DVGW-Arbeitsblatt Hinweis W397-2004-08 „Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlüssen“ werden eingehalten.	
A.1.5	Dem Gesundheitsamt (FB 320) ist die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Ebenso ist die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen anzuzeigen.	Dies wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.	
A.1.6	Bevor die neue Trinkwasserleitung in Betrieb geht, sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt (FB 320) vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen. Die Mitteilung der Errichtung der Wasserversorgungsanlage muss Art des verwendeten Materials und Nennweite des verwendeten Rohrleitungsmaterials umfassen (§ 17 Trinkwasserverordnung).	Dies wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.	
A.1.7	Wir bitten, dies bei der Bauausführung zu berücksichtigen, bzw. sich wegen der Einzelheiten mit dem Wasserversorger in Verbindung zu setzen.	Dies wird berücksichtigt.	
A.2	LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 410 BAURECHT UND DENKMALSCHUTZ (Schreiben vom 16.09.2016)		
A.2.1	Nach Satz 4 des § 1a (2) BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden. Nach den Ausführungen im Mustereinführungserlass zum BauGB 2013 soll hierdurch erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flä-	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird in Ziffer 9 (neu) entsprechend ergänzt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 4 von 22
	<p>chenneuinanspruchnahme auch im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 (3) BauGB nachvollziehbar zu machen. Daneben soll sich die Gemeinde mögliche Alternativen zu einer Flächenneuinanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Die Begründung soll sich nicht nur auf die Erläuterung beschränken, warum das Planungsziel nicht auch ohne Neuinanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen erreicht werden kann. Vielmehr geht es auch um die Frage, ob auch eine Neuinanspruchnahme in geringerem Umfang dadurch möglich ist, dass z. B. kleinere Grundstücksgrößen, mehr Platz sparende Bauweisen oder einfachere Erschließungssysteme vorgesehen sind.</p> <p>Bei Flächenneuinanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.</p> <p>Die angeführten Grundlagen der Begründung des Bedarfs der Flächenneuinanspruchnahme im Mustereinführungserlass sind weder abschließend („insbesondere“) noch verbindlich. Die Gemeinde entscheidet grundsätzlich selbst, welche Daten für eine plausible und nachvollziehbare Begründung der Flächenneuinanspruchnahme im konkreten Planungsfall angemessen und hinreichend erscheinen. Allerdings muss die Begründung wie auch sonst hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein. Soweit theoretisch vorhandene Potentiale nicht genutzt werden können, sollten nicht nur die Gründe genannt, sondern auch dargestellt werden, inwieweit sich die Gemeinde bemüht hat, Hinderungsgründe für deren Nutzung zur Erreichung des Planungsziels auszuräumen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sollte die Begründung des Bebauungsplanes ergänzt werden.</p>		

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 5 von 22
A.2.2	<p>Unter Punkt 6.2 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass, auch wenn im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht ausdrücklich festgesetzt wird, die gemäß § 17 BauNVO abgebildete Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 nicht überschritten werden darf.</p> <p>Dies ist so nicht zutreffend. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO gelten nur für die Bauleitplanung der Gemeinden, nicht dagegen im Baugenehmigungsverfahren, für das nur die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße maßgebend sind (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, § 17 Rn. 8).</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.</p> <p>Ausweislich der Begründung sollen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (WA2) mindestens drei Vollgeschosse ermöglicht werden. Aufgrund der zulässigen maximalen Höhen der baulichen Anlagen würden sich auch vier Vollgeschosse realisieren lassen.</p> <p>Bei vollständiger Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der maximalen Gebäudehöhen könnten sich somit Geschossflächenzahlen über der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze ergeben. Hiernach dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, auch wenn wie hier keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird, die genannten Obergrenzen jedoch nicht überschritten werden. Für die Frage des Überschreitens kommt es nicht auf die tatsächliche, sondern allein auf die zulässige Ausnutzbarkeit der Festsetzungen an. Die angegebenen Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ihre Einhaltung ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bauleitplänen bindend. Werden die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschritten, führt dies zur Unwirksamkeit der Festsetzung (vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg vom 09.09.2015, Az. 3 S 276/15 – sowie insbesondere Söfker in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Kautzberger,</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (II und III) festgesetzt.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 6 von 22
	<p>§ 17 BauNVO, Rn. 10-15).</p> <p>Aus vorstehenden Gründen regen wir an, für das Allgemeine Wohngebiet WA2 neben der Grundflächenzahl auch die Geschossflächenzahl (Obergrenze) verbindlich festzusetzen.</p>		
A.2.3	<p>Unter Punkt 1.3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude festgelegt. Die Erschließungsstraße ist jedoch noch neu zu erstellen.</p> <p>Um dem sich aus dem Rechtsstaatprinzip (Artikel 20 (3) des Grundgesetzes) ergebenden Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen zu genügen, muss – sofern der Plangeber zur Bestimmung einer Höhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug nimmt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Planes noch nicht vorhanden ist – die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein. Es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen (vgl. Urteil des OVG Münster vom 13.02.2014, Az. 7 D 102/12.NE).</p> <p>Wir regen deshalb an, die Höhe der Straße konkret festzusetzen oder einen anderen unteren Bezugspunkt zu wählen. Im oben zitierten Urteil führten der materielle Mangel der Höhenfestsetzung und deren Unwirksamkeit zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Vom Ingenieurbüro Zink, Teningen, wurde zwischenzeitlich ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt, das dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden zur Offenlage konkrete Straßenhöhen sowohl für die Planstraße A, B und C als auch für die Bestandsstraße „Castellbergstraße“ aufgenommen, sodass die Festsetzungen hinreichend bestimmt sind. Für die Planstraßen werden die Höhen nach § 9 (1) Nr. 11 i. V. m. § 9 (3) BauGB festgesetzt und für die bereits ausgebaute Bestandsstraße nachrichtlich übernommen.</p>	
A.2.4	<p>Ebenso dürfte es zu unbestimmt sein, bei Eckgrundstücken lediglich auf die „nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche“ zu verweisen. Unklar bliebe hierbei, ob für die Nähe die festgesetzte Baugrenze, die Außenwand des Gebäudes oder ein anderes Kriterium entscheidend wäre. Wir regen daher an, für Eckgrundstücke die jeweils für den unteren Bezugspunkt relevante öffentliche Verkehrsfläche eindeutig festzulegen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt sowie zu den Eckgrundstücken werden konkretisiert, sodass diese hinreichend bestimmt sind.</p>	
A.2.5	<p>Für die Höhenfestsetzung von Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen soll als unterer Bezugspunkt das nach der Baumaßnahme hergestellte Gelände zu Grunde gelegt werden. Da die Geländeoberfläche selbst variabel ist, ist durch die beiden</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird kein Konflikt darin gesehen, die maximalen Höhen von Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf das Gelände zu beziehen. Werden diese in Nähe der Straße gebaut, wird davon ausgegangen, dass das Gelände zur Straße hin ebenerdig modelliert wird,</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 7 von 22
	<p>unterschiedlichen unteren Bezugspunkte auch die Höhenrelation in Bezug auf die Hauptgebäude veränderbar. Die konkrete maximale Höhe von 5,00 m als Maß zur Erreichung der Zielsetzung, die Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen, ist in diesem Zusammenhang kaum zu begründen. Wir regen daher an, einen einheitlichen unteren Bezugspunkt zu bestimmen.</p>	<p>sodass die Bezugspunkte der geplanten Straße entsprechen dürften. Werden Nebenanlagen im rückwärtigen Teil der Grundstücke gebaut, ist das Gelände hier in der Regel tiefer als die neu geplanten bzw. bestehenden Straßen. Hier soll den GrundstückseigentümerInnen eine moderate Geländemodellierung bzw. Anpassung an das jeweilige Gebäude nicht verwehrt werden. Liegt das Gelände tiefer als die neue bzw. bestehende Straße, sodass die Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf die niedrigere Geländehöhe bezogen werden, ist das positiv zu bewerten. Eine überdurchschnittliche Erhöhung des bestehenden Geländes über das geplante Straßenniveau wird nicht befürchtet.</p>	
A.2.6	<p>Die Regelung der Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen unter Punkt 1.6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA2. Wir regen an zu prüfen, ob diese Regelung nicht auch für das Allgemeine Wohngebiet WA1 übernommen werden sollte. Sofern eine solche identische Regelung nicht erfolgen soll, sollten die konkreten städtebaulichen Gründe für die Differenzierung in der Begründung noch näher ausgeführt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Überschreitung von Baugrenzen durch Vorbauten werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 übernommen.</p>	
A.2.7	<p>Entsprechend Punkt 1.7.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Hierfür maßgeblich soll sein, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Im Falle einer Zufahrt über die Wendeanlage würde das für das südliche Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA1 bedeuten, dass auf dem gesamten Grundstück Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze zulässig wären. Wir regen an dies zu prüfen und ggf. die Festsetzungen zu modifizieren.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Auf Grund der zur Offenlage hin geänderten und erweiterten Planung und dem damit verbundenen Wegfall der genannten Wendeanlage wird an der Festsetzung Ziffer 1.7.1.4 (alt) bzw. Ziffer 1.6.1.1 (neu) festgehalten</p>	
A.2.8	<p>Die örtliche Bauvorschrift unter Punkt 2.1.3 dürfte nicht hinreichend bestimmt sein, da nicht geregelt ist, welche Dachneigung und Dacheindeckung maßgebend ist, wenn eine Angleichung der Doppelhausdächer nicht sichergestellt ist oder werden kann. Die Regelung sollte deshalb entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.1.3 (alt) bzw. 2.1.5 (neu) wird um eine Angleichungsregelung für Doppelhäuser ergänzt.</p>	
A.2.9	<p>In der Legende zum zeichnerischen Teil sollte noch die Kennzeichnung der „St“-Flächen (Flächen für Kfz-Stellplätze) im Allgemeinen Wohngebiet WA2 definiert werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Legende wird um die Kennzeichnung „ST“ ergänzt.</p>	
A.2.10	<p>Zur eindeutigen Bestimmbarkeit sollte in der Planzeichnung die konkrete Lage der</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 8 von 22
	Fläche für Kfz-Stellplätze entlang der Castellbergstraße noch vermasst werden.	Die Bemaßung der Kfz-Stellplätze wird im zeichnerischen Teil eingetragen.	
A.2.11	Wir regen an, den unter Punkt 6.2 der Begründung (vorletzter Absatz zum Unterpunkt „Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche“) erfolgten zeitlichen Bezug zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu prüfen und diesen Passus ggf. zu modifizieren.	Dies wird berücksichtigt. Der Bezug zur Änderung der LBO BW wurde geprüft und der Passus modifiziert.	
A.2.12	Mit der vorgesehenen Regelung in den örtlichen Bauvorschriften wären neben Flachdächern z.B. auch Walmdächer als zulässige Dachform ausgeschlossen. Ob dies explizit so beabsichtigt ist, lässt sich der Begründung bisher nicht entnehmen. Die konkreten baugestalterischen Gründe für die Begrenzung der Zulässigkeit auf die drei genannten Dachformen sollten deshalb in der Begründung noch ausgeführt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Zulässigkeit von Walmdächern (WD) wird im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt und begründet.	
A.2.13	Abweichend von der Begründung unter Punkt 6.3, 3. Absatz wird im WA2 für Pultdächer (PD) keine höhere Gebäudehöhe zugelassen als im WA1. Wir regen an, dies zu prüfen und ggf. die Begründung entsprechend anzupassen. Im WA1 ist die Höhe für Gebäude mit Zeltdach (ZD) auf 10 m begrenzt, während bei Pult- und Satteldächern (PD und SD) die Gebäudehöhe 11 m betragen darf. Bei der Traufhöhe sind die zulässigen Maße identisch. Im WA2 hingegen sind wiederum die zulässigen Höhenmaße für Sattel- und Zeltdächer (SD und ZD) identisch, während die zulässigen Höhenmaße für Pultdächer (PD) jeweils um 0,5 m unter den Höhenmaßen der anderen Dachformen zurückbleiben. In der Begründung sollten noch die jeweiligen städtebaulichen Gründe für die konkreten unterschiedlichen Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) in Bezug auf die jeweilige Dachform ausgeführt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden geprüft und vereinfacht.	
A.2.14	Evtl. mögliche Nutzungskonflikte zwischen der verkehrlichen Nutzung der Alfred-Löffler-Straße (K4941) und dem damit verbundenen Verkehrslärm und der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig zulässigen Wohnnutzung sind ggf. zu eruieren und in die Abwägung einzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Vom Ingenieurbüro Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm erstellt, die dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.	
A.2.15	Die für die Gemeinde bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten (z. B. für die Aufschließung des	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zum Satzungsbeschluss um die geschätzten Kosten ergänzt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 9 von 22
	<p>Baugebietes durch Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB, Grunderwerb, Ausgleichsmaßnahmen usw.) und ihre mögliche Finanzierung (z. B. aus Einnahmen zur Refinanzierung) sind in der Begründung in möglichst übersichtlicher Form in Schätzwerten aufzuführen. Diese Pflicht ergibt sich aus § 1 (3) BauGB. Das dort postulierte Gebot der Erforderlichkeit setzt auch voraus, dass die Gemeinde Willens und in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen innerhalb eines angemessenen Zeitraums von üblicherweise rund fünf Jahren auch wirklich durchzuführen. Die Begründung sollte im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt werden.</p>		
A.2.16	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>	
A.2.17	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Die weitere Beteiligung am Verfahren sowie die Zusendung der Ergebnismitteilung zu den vom FB 410 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vorgetragenen Anregungen werden zugesichert.</p>	
A.3	<p>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 420 NATURSCHUTZ (Schreiben vom 16.09.2016)</p>		
	<p>Artenschutz</p>		
A.3.1	<p>Entsprechend den Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde finden artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen statt. Den Unterlagen war ein Zwischenstand beigefügt. Zur Beurteilung, ob Verbotstatbestände eintreten und ggf. Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, ist die Vorlage des angekündigten Artenschutzgutachtens notwendig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Vom Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, wurde ein Umweltbeitrag einschließlich Artenschutz und Ausgleichskonzept erstellt, dass dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens werden die Vermeidungs-, Minimierungs- und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und in die Maßnahmenplanung eingearbeitet.</p>	
	<p>Umweltbericht</p>		
A.3.2	<p>Der Umweltbericht enthält derzeit weder eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz noch werden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Beides soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher noch nicht erfolgen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Vom Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, wurde jedoch der notwendige Umweltbeitrag einschließlich Artenschutz und Ausgleichskonzept erstellt, dass dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.</p>	
A.3.3	<p>Im Umweltbericht sollte auch eine Aussage getroffen werden, ob der alte Obstbaum im Nordosten des Gebietes erhal-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 10 von 22
	ten werden kann. Sofern er gefällt werden muss, sind die Gründe hierfür darzulegen.	bzw. Lage und Zuschnitte der Baufenster kann der Obstbaum nicht erhalten werden. Die Zuschnitte und die Lage sind durch eine bestmögliche städtebauliche Nutzung des Gebietes als Wohnfläche bedingt.	
	Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen		
A.3.4	Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Gemeinde Ballrechten-Dottingen Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.	Dies wird zugesichert. Auf Grund des im weiteren Verfahren angewendeten § 13b BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht zu erbringen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden bis zum Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.	
A.3.5	Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.	Dies wird zugesichert. Die Ausgleichsflächen sind für die zeitnahe Umsetzung der CEF-Maßnahmen verfügbar. Auf den Abwägungsvorschlag Ziffer A.3.4 wird ergänzend verwiesen.	
	Kompensationsverzeichnis		
A.3.6	Gemäß § 18 (2) Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 (6) S. (2) BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das	Dies wird zugesichert. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 11 von 22
	<p>hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter</p> <p>http://rips-diens-te.lubw.badenwuerttemberg.de/rips/engri/ffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33</p> <p>für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p>		
A.3.7	<p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p>	<p>Dies wird zugesichert. Die Untere Naturschutzbehörde wird nach Eintragung der Maßnahmen in das Verzeichnis benachrichtigt.</p>	
A.3.8	<p>In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o. a. Verpflichtungen aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wird zugesichert. Es wird ein entsprechender Hinweis in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.</p>	
A.3.9	<p>In den Bebauungsvorschriften unter den Ziffern 1.11.1 und 1.11.2 wird auf die Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) verwiesen. Zur Berücksichtigung dieser Pflanzungen als Minimierung bzw. Ausgleich, sollte konkret auf die Pflanzliste unter der Ziffer 4.1 verwiesen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt Der Verweis auf die Pflanzenliste wird konkretisiert.</p>	
A.4	<p>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 430/440 UMWELTRECHT / WASSER, BODEN, ALTLASTEN (Schreiben vom 16.09.2016)</p>		
	<p>Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbehandlung</p>		
A.4.1	<p>Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist bereits vollständig im Trennsystem erschlossen. Die vorgelegten Planunterlagen beinhalten noch keine detaillierten Aussagen zur Abwasserbeseitigung. Laut Ziffer 10 der Begründung zum BPL wird das Ing.-Büro Zink parallel zum Bebauungsplanverfahren die Entwässerungskonzeption erstellen. Die erforderlichen Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden bis zur Offenlage ergänzt.</p> <p>Wir bitten Sie, die Vorgaben der Niederschlagsverordnung und der Broschüre zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen. Inwieweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung von</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Vom Ingenieurbüro Zink, Teningen, wurde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt, dass dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 12 von 22
	<p>Oberflächenwasser in diesem Bereich ermöglichen, ist frühzeitig durch den Entwässerungsplaner abzuklären. Im Hinblick auf das ggf. durchzuführende Wasserrechtsverfahren ist die Entwässerungskonzeption baldmöglichst bzw. frühzeitig vor Offenlage mit dem FB 440 abzustimmen.</p>		
A.5	<p>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 580 LANDWIRTSCHAFT (Schreiben vom 16.09.2016)</p>		
	<p>Plangebiet</p>		
	<p>Die Erweiterung des Dottinger Wohngebietes „Holzweg IV“ betrifft sechs Flurstücke mit 0,52 ha der Vorrangflur Stufe I. Während Flst. Nr. 3143 lediglich im Randbereich tangiert wird, sind die Flst. Nr. 3144 und 3147 zu einem Drittel bzw. fast vollständig in die Wohnbauplanung mit einbezogen.</p> <p>Trotz der landbauwürdigen Böden konnte nur für die Flst. Nr. 116 (teilweise) und 3147 ein Bewirtschafter ausfindig gemacht werden, der diese Pachtflächen zusammen mit dem angrenzenden Flst. Nr. 3147/1 in einem Schlag über 0,23 ha als Mähweide nutzt. Der gleiche auswärtige Haupteerwerbslandwirt wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes Holzweg III bzw. absehbaren Wohnbauplanung gem. FNP 2005 zwei weitere Mähweideflächen verlieren.</p> <p>Aufgrund der Lage zwischen „Castellbergstraße“ und „Alfred-Löffler-Straße“ kann aus agrarstruktureller Sicht dieser Erweiterung der Wohnbebauung zugestimmt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>Kompensationsmaßnahmen</p>		
A.5.1	<p>Kompensationsmaßnahmen sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß NatSchG § 15 (6) bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d. h. noch in der Planungsphase zu beteiligen ist.</p>	<p>Dies wird zugesichert.</p> <p>Die Landwirtschaftsbehörde wurde bei der Planung von externen Ausgleichsflächen beteiligt.</p> <p>Vom Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, wurde ein Umweltbeitrag einschließlich Artenschutz und Ausgleichskonzept erstellt, dass dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.</p>	
A.5.2	<p>Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu land-</p>	<p>Bei der Festsetzung von externen Maßnahmen werden agrarstrukturelle Belange bestmöglich berücksichtigt.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorgefundenen Tierarten im Baugebiet artspezifische Maßnahmen in räumlicher Nähe zum Eingriffsvorhaben erforderlich sind. Um artenschutz-</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 13 von 22
	<p>wirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Hilfestellung dazu bietet die digitale Flurbilanz (Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen nach ihrer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion, Hrsg. Ministerium für Ländlichen Raum und Ländlichen Raum (www.flurbilanz.de) und die digitale Fachkarte „Potenzielle Ausgleichsflächen“. Diese hat zum Ziel die Flächenauswahl für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eher unrentable landwirtschaftliche Flächen zu lenken um hochwertige landbauwürdige Standorte zu schonen und in der Produktion zu belassen. Suchraum für geeignete Flächen ist der Naturraum 3. Ordnung. Bei Fragen dazu steht die Untere Landwirtschaftsbehörde als Ansprechpartner zur Verfügung. Ggf. können Ausgleichsmaßnahmen, die einen Eingriff in hochwertige Landwirtschaftsflächen vermeiden, auch über den Landschaftserhaltungsverband Breisgau Hochschwarzwald, Ansprechpartner Herr Reinhold Treiber, vermittelt werden.</p>	<p>rechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Maßnahmen die Entwicklung von artenreichen Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Reptilienbiotope beinhalten. Insofern kann auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auch nicht gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Sollten darüber hinaus weitergehende Maßnahmen erforderlich sein, werden vorrangig Maßnahmen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen gesucht.</p>	
A.6	<p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART – LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (Schreiben vom 12.09.2016)</p>		
A.6.1	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift im Nordosten auf den nordwestlichen Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW aus (Listen-Nr. 4, s. Anlage). In den betreffenden Flächen im Gewann „Am Holzweg“ wurden Anfang des letzten Jahrhunderts mehrere Gräber sowie Bauungsreste unbekannter Zeitstellung beobachtet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.6.2	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die zusätzlichen Hinweise werden in Ziffer 3.1 der Bauungsvorschriften aufgenommen.</p>	
A.6.3	<p>An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.6.4	<p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld etwaiger Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt. Die archäologischen Voruntersuchungen wurden zwischenzeitlich in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Im Plangebiet wurden keine archäologischen Funde vorgefunden.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 14 von 22
	<p>(LAD) auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden.</p> <p>Hierzu ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig.</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>		
A.6.5	<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Dies wird zur berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in Ziffer 3.1 der Bauvorschriften aufgenommen.</p>	
A.6.6	<p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem (Tel. 0761 / 208-3570).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.7	<p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Schreiben vom 22.09.2016)</p>		
	<p>Geotechnik</p>		
A.7.1	<p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgebracht:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 15 von 22
	Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.		
A.7.2	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in Ziffer 3.5 der Bauvorschriften aufgenommen.	
A.7.3	Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
Boden			
A.7.4	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Mineralische Rohstoffe			
A.7.5	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Grundwasser			
A.7.6	Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Bergbau			
A.7.7	Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Geotopschutz			
A.7.8	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Allgemeine Hinweise			
A.7.9	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB https://lgrb-bw.de/home/index.html entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse: https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope/index.html	Wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 16 von 22
	(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.		
A.8	INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 29.08.2016)		
A.8.1	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen keine Bedenken zu äußern. Die Zulässigkeit verdichteter Bebauung würde begrüßt werden, da so ein effizienterer Umgang mit der knappen Ressource Fläche ermöglicht würde.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.9	BNNETZE GMBH (Schreiben vom 19.08.2016)		
A.9.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.2	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Castellbergstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schrift-	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in Ziffer 3.8 der Bauvorschriften aufgenommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 17 von 22
	lich angezeigt werden.		
A.9.3	Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.	Eine Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird zugesichert. Rechtskräftige Bebauungspläne können über die Gemeinde Ballrechten-Dottingen eingesehen werden.	
A.10	ED NETZE GMBH (Schreiben vom 18.08.2016)		
A.10.1	Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.10.2	Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz erweitern. Unser Projektbetreuer ist Matthias Steck. Bitte klären Sie Fragen direkt mit ihm. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6135, Faxnummer 07623 92-6129 oder unter der Mailadresse Matthias.Steck@ednetze.de .	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11	DB AG, DB IMMOBILIEN, REGION SÜDWEST (Schreiben vom 18.08.2016)		
A.11.1	Durch den o.g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11.2	Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Die weitere Beteiligung sowie die Ergebnismitteilung werden zugesichert.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 18 von 22
-----	--------------------	--------------------	-----------------

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 470 VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (Schreiben vom 16.09.2016)
B.2	LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 540 FLURNEUORDNUNG UND LANDENTWICKLUNG (Schreiben vom 16.09.2016)
B.3	LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 650/660 UNTERE STRAßEN-VERKEHRSBEHÖRDE UND LANDKREIS ALS STRAßENBAULASTTRÄGER (Schreiben vom 16.09.2016)
B.4	REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 18.08.2016)
B.5	UNITYMEDIA BW GMBH (Schreiben vom 29.08.2016)
B.6	SWEG SÜDWESTDEUTSCHE VERKEHRS-AKTIENGESELLSCHAFT (Schreiben vom 15.09.2016)
B.7	ZWECKVERBAND GRUPPENWASSERVERSORGUNG SULZBACHTAL (Schreiben vom 22.08.2016)
B.8	STADT BAD KROZINGEN – DEZERNAT IV BAUEN & STADTENTWICKLUNG (Email vom 02.09.2016)
B.9	STADT NEUENBURG AM RHEIN (Schreiben vom 18.08.2016)
B.10	STADTVERWALTUNG STAUFEN (Schreiben vom 18.08.2016)
B.11	GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MÜLLHEIM-BADENWEILER (Schreiben vom 22.09.2016)

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 19 von 22
-----	--------------------	--------------------	-----------------

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1 BÜRGER 1 (Schreiben vom 08.09.2016)	
C.1.1	<p>Ich habe den o. g. Bebauungsplanentwurf im Rathaus eingesehen.</p> <p>Dabei stellt sich mir die Frage inwieweit die Ausweisung als WA im Sinne von § 4 BauNVO hinsichtlich der Immissionswerte des Verkehrslärms berücksichtigt wurde. Wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt?</p> <p>Ist das Bundesimmissionsschutzgesetz bzgl. der Lärmwerte eingehalten?</p>
	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Vom Ingenieurbüro Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm erstellt, die dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wird.</p> <p>Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden werden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß den Vorschlägen des Gutachters eingearbeitet.</p>
C.1.2	<p>Des Weiteren sollte bei der Planung des 3. Bauabschnittes (Holzweg II-IV) ein Kinderspielplatz nicht fehlen. Da es ganz im Sinne der Gemeinde liegt, dass junge Familien dort ihr Zuhause finden. Ein Spielplatz im Baugebiet liegt im Interesse der Eltern, unabhängig davon, dass bei der Schule und am Sportplatz Spielplätze vorhanden sind. Wenn ein Spielplatz im Baugebiet liegt können Kinder leichter beaufsichtigt werden.</p>
	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der geringen Plangebietsgröße soll ein Kinderspielplatz im Baugebiet „Holzweg IV“ nicht berücksichtigt werden; dieser ist jedoch im städtebaulichen Gesamtentwurf zu den Baugebieten „Holzweg“ berücksichtigt und bei der Umsetzung des östlich anschließenden Baugebietes „Holzweg V“ eingeplant.</p>
C.2 BÜRGER 2 (15 ANWOHNER MIT GEMEINSAMEN SCHREIBEN) (Schreiben vom 17.09.2016)	
C.2.1	<p>Wir, die Unterzeichner, möchten Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ einlegen.</p>
	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.2.2	<p>Die Anrainer der Baugebiete Holzweg I bis IV werden durch die vorgesehene Erschließung dieses Baugebietes über Gebühr belastet.</p> <p>Wenn wir die Anzahl der Autos in der Karl-Zimmermann-Straße zur Grundlage unserer Berechnung machen, 17 Bauplätze ergeben im Durchschnitt 25 neue Autos, dann ist hochgerechnet mit den nachfolgenden Bauabschnitten mit insgesamt 100 neuen Autos zu rechnen. Zusätzlich erfolgt momentan auch eine Nutzungsverdichtung des alten „Müttergenesungsheim“ mit einem daher gehenden Mehr an Autoverkehr. Der verkehrstechnische „Flaschenhals“ Castellbergstraße/Alfred-Löffler-Straße ist mit diesem erhöhten Verkehrsaufkommen total überfordert; die Anwohner nicht minder.</p> <p>Wir möchten den Gemeinderat bitten, die Erschließung des Holzweges noch einmal zu überdenken, um dieses gravierende verkehrstechnische Problem zu lösen.</p>
	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken ist für die Gemeinde die Entwicklung neuer Baugebiete sehr wichtig. Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist dabei in der Regel von einer Zunahme der Bevölkerung und somit von einer Zunahme des Verkehrs auszugehen. Das Baugebiet „Holzweg IV“ im Osten von Dottingen ist für die Gemeinde ideal geeignet, da hier mit einem absehbaren Aufwand ein neues Baugebiet erschlossen werden kann, das sich aufgrund der Topographie, der Lage und des Anschlusses sowohl an den Siedlungsbestand als auch an die übergeordneten Verkehrswege sehr gut für eine Wohnbebauung eignet. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird u. a. auch die verkehrliche Erschließung geprüft.</p> <p>Das Plangebiet Holzweg IV wird von Norden über die Castellbergstraße erschlossen, erhält jedoch zur Offenlage in der Überplanung und Erweiterung des Gebietes eine zusätzliche, gesonderte Zufahrt von Süden über die Alfred-Löffler-Straße, sodass ein Durchschluss entsteht.</p>

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 20 von 22
	<p>Eine Zunahme des Verkehrs für die umliegenden Bestandsgebiete ist zwar zu erwarten. Durch den Anschluss an die Alfred-Löffler-Straße können die Verkehrsströme jedoch verteilt und eine Entlastung für die AnwohnerInnen in der Castellbergstraße sowie den „Flaschenhals“ Castellbergstraße/Alfred-Löffler-Straße erreicht werden. Derzeit besteht auch die Möglichkeit, über die Straße „Neumatten“ zur Alfred-Löffler-Straße bzw. im Weiteren zur L125 zu fahren.</p> <p>Es wird auf Grund der Entzerrung davon ausgegangen, dass die mit der Entwicklung des Baugebietes „Holzweg IV“ einhergehenden Verkehrsströme mit dem bestehenden Verkehrsnetz verträglich sind.</p>		
C.3	<p>BÜRGER 3 (Schreiben vom 19.09.2016)</p>		
C.3.1	<p>Das momentane Baufenster sieht eine Gebäudehöhe von 11 m vor. Unser Haus in der Castellbergstraße xx musste von der Straße aus in einem Neigungswinkel von 7 % tiefer gebaut werden, damit es die erlaubte Höhe nicht überschritt. Die Folge war ein furchtbarer Wasserschaden in der Praxis, da unser Haus nun tiefer als das Straßenniveau liegt. Die neuen Häuser werden somit fast ein halbes bis ganzes Stockwerk höher sein, was uns beim Bau damals verwehrt wurde.</p> <p>Des Weiteren ist anzumerken, dass neben uns, Flurstück Nr. 145/6, schon ein großes Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten steht. Laut Baufenster kann nun das, an unseren Garten angrenzende Haus (Flurstück Nr. 114/115), noch größer werden.</p> <p>In meinen Augen ist es inakzeptabel den gesamten Teil einer Straße mit solch gewaltigen Gebäuden zu bebauen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Bebauungsplan „Holzweg III“ gingen von Seiten der Bevölkerung bereits Anregungen ein, mehr Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Die Gemeinde bzw. der Gemeinderat hat über die vorgebrachten Anregungen diskutiert und den vorliegenden Bebauungsplan zum Anlass genommen, die Bebauungsvorschriften so zu treffen, dass Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden können. Da in der näheren Umgebung bereits einige Geschosswohnungsbauten entstanden sind, ist gerade in diesem Bereich eine gewisse Verdichtung städtebaulich vorstellbar.</p> <p>In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2017 wurde über die geplante Verdichtung bzw. die Möglichkeiten des geplanten Geschosswohnungsbaus nochmals diskutiert und an dessen Umsetzung festgehalten.</p> <p>In der Überplanung sollen die bisher möglichen maximal 3-geschossigen Wohngebäude statt in direktem Anschluss an die Flurstücke Nr. 145, 145/5 und 145/6 nun südöstlich der Planstraße A realisiert werden, da hier ein größerer Abstand zu den bestehenden Gebäuden möglich ist. Da maximal zwei Gebäude in 3-geschossiger Bauweise entlang der Alfred-Löffler-Straße gebaut werden können, werden keine nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen an der Alfred-Löffler-Straße befürchtet. Gerade im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung nach Südosten (Holzweg V etc.) wird die geplante bauliche Verdichtung positiv gesehen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde daher in WA1 und WA2 unterteilt, um für den jeweiligen Bedarf unterschiedliche Festsetzungen treffen zu können. Es sollen fünf Geschosswohnungsbauten mit maximal drei Vollgeschossen ermöglicht werden, ansonsten sind Wohngebäude in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschos-</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 21 von 22
		<p>sen und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Insbesondere die Umsetzung einer flächensparenden Bauweise in Form von Geschosswohnungsbauten kann eine effektive Alternative zum Einzel- oder Doppelhaus mit vergleichsweise hohem Flächenverbrauch darstellen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen möchte so einen Beitrag zum Flächensparen und zu einem schonenden Umgang mit begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen leisten.</p> <p>Freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- oder Reihenhäuser, können hierzu nur einen begrenzten Beitrag leisten. Darüber hinaus kann in Geschosswohnungsbauten in Verbindung mit der Möglichkeit zur oberirdischen Parkierung in der Regel kostengünstiger Wohnraum generiert werden, was u. a. eines der priorisierten Ziele der Gemeinde ist.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist somit, eine gute Ausnutzung und Dichte der privaten Grundstücke bei Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität auch unter verkehrlichen, grünordnerischen und landschaftlichen Gesichtspunkten zu schaffen. Mit der maximal zulässigen Traufhöhe von 9,0 m und der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,5 m für die Geschosswohnungsbauten können dabei auch die festgesetzten drei Vollgeschosse ausgenutzt werden.</p>	
C.3.2	<p>Außerdem gibt es in der Castellbergstraße, wie Ihnen schon bekannt, enorme Parkprobleme, die sich dadurch noch verschlechtern werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken ist für die Gemeinde die Entwicklung neuer Baugebiete sehr wichtig. Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist dabei in der Regel von einer Zunahme der Bevölkerung und somit von einer Zunahme des Verkehrs auszugehen. Das Baugebiet „Holzweg IV“ im Osten von Dottingen ist für die Gemeinde ideal geeignet, da hier mit einem absehbaren Aufwand ein neues Baugebiet erschlossen werden kann, das sich aufgrund der Topographie, der Lage und des Anschlusses sowohl an den Siedlungsbestand als auch an die übergeordneten Verkehrswege sehr gut für eine Wohnbebauung eignet. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird u. a. auch die verkehrliche Erschließung geprüft.</p> <p>Das Plangebiet Holzweg IV wird von Norden über die Castellbergstraße erschlossen, erhält jedoch zur Offenlage in der Überplanung und Erweiterung des Gebietes eine zusätzliche, gesonderte Zufahrt von Süden über die Alfred-Löffler-Straße, sodass ein Durchschluss entsteht.</p> <p>Eine Zunahme des Verkehrs für die umliegenden Bestandsgebiete ist zwar zu erwarten. Durch den Anschluss an die Alfred-Löffler-Straße können die Verkehrsströme jedoch verteilt und eine Entlastung</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 22 von 22
	<p>für die AnwohnerInnen in der Castellbergstraße sowie den „Flaschenhals“ Castellbergstraße/Alfred-Löffler-Straße erreicht werden. Derzeit besteht auch die Möglichkeit, über die Straße „Neumatten“ zur Alfred-Löffler-Straße bzw. im weiteren zur L125 zu fahren.</p> <p>Es wird auf Grund der Entzerrung davon ausgegangen, dass die mit der Entwicklung des Baugebietes „Holzweg IV“ einhergehenden Verkehrsströme mit dem bestehenden Verkehrsnetz verträglich sind.</p> <p>Zudem sind innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze vorgesehen und über den Bebauungsplan festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, sodass ein übermäßiges Parken in der Castellbergstraße nicht zu erwarten ist. Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.</p>		