

Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind rot markiert!

Projekt:	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untermatten“, Gemarkung Dottingen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“)
Planungsstand:	12.04.2021 (Entwurf)
Kommune:	Gemeinde Ballrechten-Dottingen vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Becker Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen
Auftragnehmer:	Architekturbüro Thiele Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

1. Erfordernis der Planung

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener Gewerbestrukturen - als Voraussetzung für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Betriebe im Planungsgebiet geschaffen.

Die Planung verfolgt das Ziel, das Angebot an Bauflächen innerhalb der bestehenden Gebietsabgrenzung zu erweitern, da diese durch die bisherigen Festsetzungen ausgeschöpft sind.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Bauflächen innerhalb des Gewerbegebiets „Untermatten“ geschaffen. **Mit diesem Bebauungsplan wird in erster Linie das städtebauliche Ziel verfolgt, örtlichen Betrieben Flächen für die weitere Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Daneben sollen aber grundsätzlich auch weitere Betriebsansiedlungen ermöglicht werden, die sich im Rahmen des Nutzungskatalogs des § 8 (2) und § 8 (3) BauNVO halten, soweit die Nutzungen vorliegend nicht ausgeschlossen sind.**

Im Bestand ist zur K4941 und zum Sulzbach eine private Grünfläche vorgesehen, die zusammen mit den öffentlichen Grünflächen eine in Summe 10 m tiefe Randeingrünung bildet. Zusätzlich bestehen zwischen den einzelnen Bebauungsplanabschnitten (Wettelbrunner Straße II + III) öffentliche Grünflächen, die die ursprüngliche Randeingrünung vor der Erweiterung abbilden.

Durch die Umwidmung von im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Flächen entsteht innerhalb des Gebietes eine zusätzliche Gewerbefläche von etwa 2.700 m². Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Inanspruchnahme von **bisherigen Außenbereichsflächen** – sofern überhaupt verfügbar, kann somit vermieden werden. Daneben besteht ein wesentlicher Vorteil der Intensivierung der Ausnutzung der Flächen darin, dass die bereits vorhandene Infrastruktur der Erschließungsanlagen genutzt werden kann.

Die Umwidmung der privaten Grünflächen zu Bauflächen ist aus städteplanerischer Sicht vertretbar, da die Randeingrünung zur K4941 und zum Sulzbach in Form der öffentlichen Grünflächen mit einer Tiefe von jeweils 5,00 m erhalten bleibt.

3. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB im herkömmlichen Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden aufgestellt.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	am 28.05.2020
Öffentlich bekanntgemacht	am 10.06.2020
Frühzeitige Beteiligung	vom 15.06.2020 bis 16.07.2020
1. Offenlage	vom 03.12.2020 bis 07.01.2021
2. Offenlage	...
Satzungsbeschluss	...

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untermatten“ überplant die Fläche der bisherigen Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) und umfasst folgende Flurstücke: 3822, 3822/1, 3823, 3823/1, 3824 (Teil), 3825, 3826, 3827, 3829, 3830, 3831, 3868, 3870, 3870/1, 3871, 3872, 3873, 3876, 3878, 3879, 3879/1 und 3064 (Teil) der Gemarkung Dottingen.

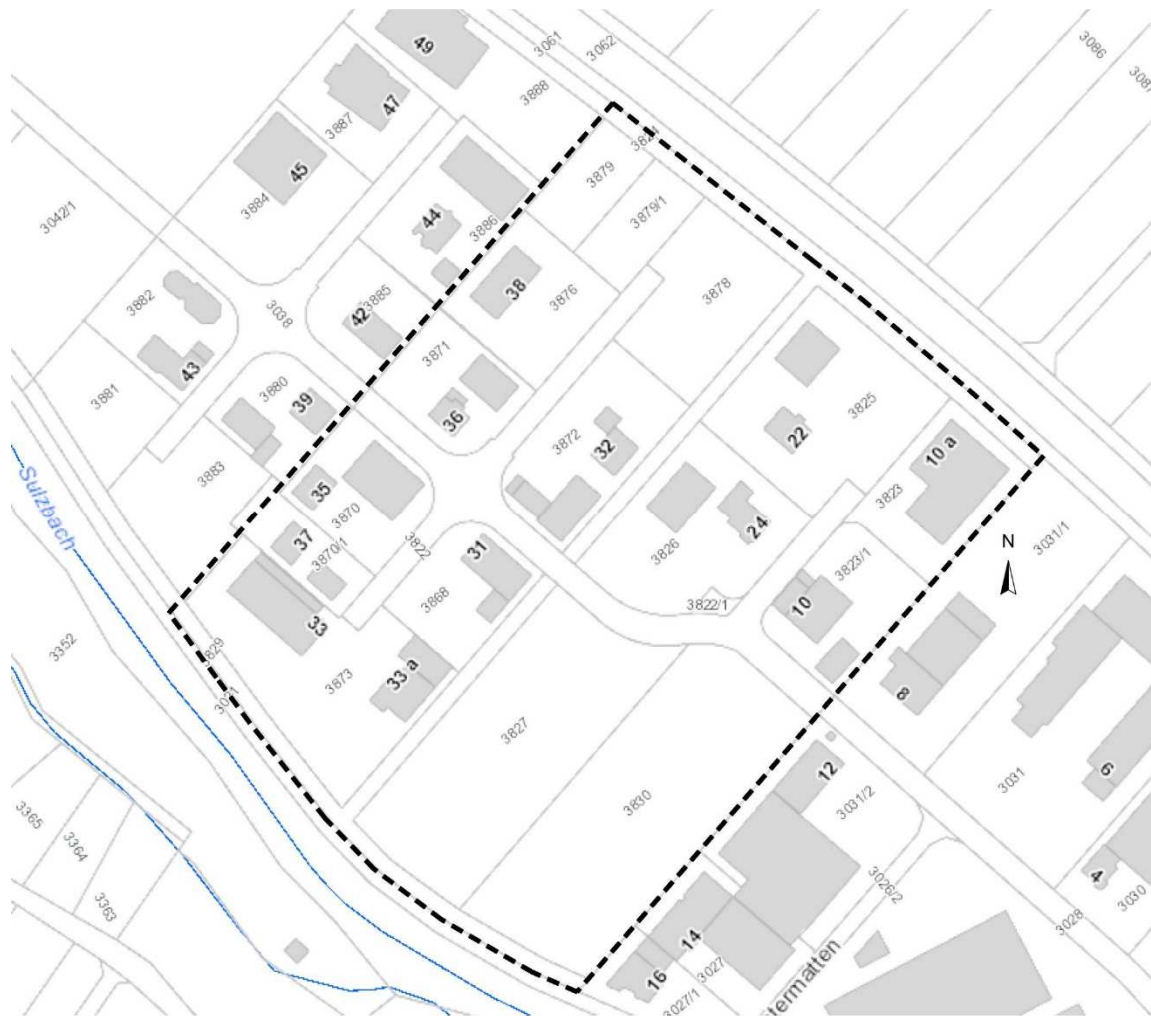


Abbildung 1 : Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans | Quelle: LUBW

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dottingen zwischen der K4941 im Nordosten und dem Sulzbach im Südwesten. Die Länge und Abgrenzung des Bebauungsplanes sind aus der Planzeichnung zu ersehen. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha.

5. Derzeitige Nutzung

Die Flächen werden derzeit schon als Gewerbegebiet genutzt und sind weitgehend bebaut. **Allerdings gibt es auch noch einzelne unbebaute Grundstücke.**

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan von 14.05.1998 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“ **ist damit im Sinne von § 8 (2) BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.**

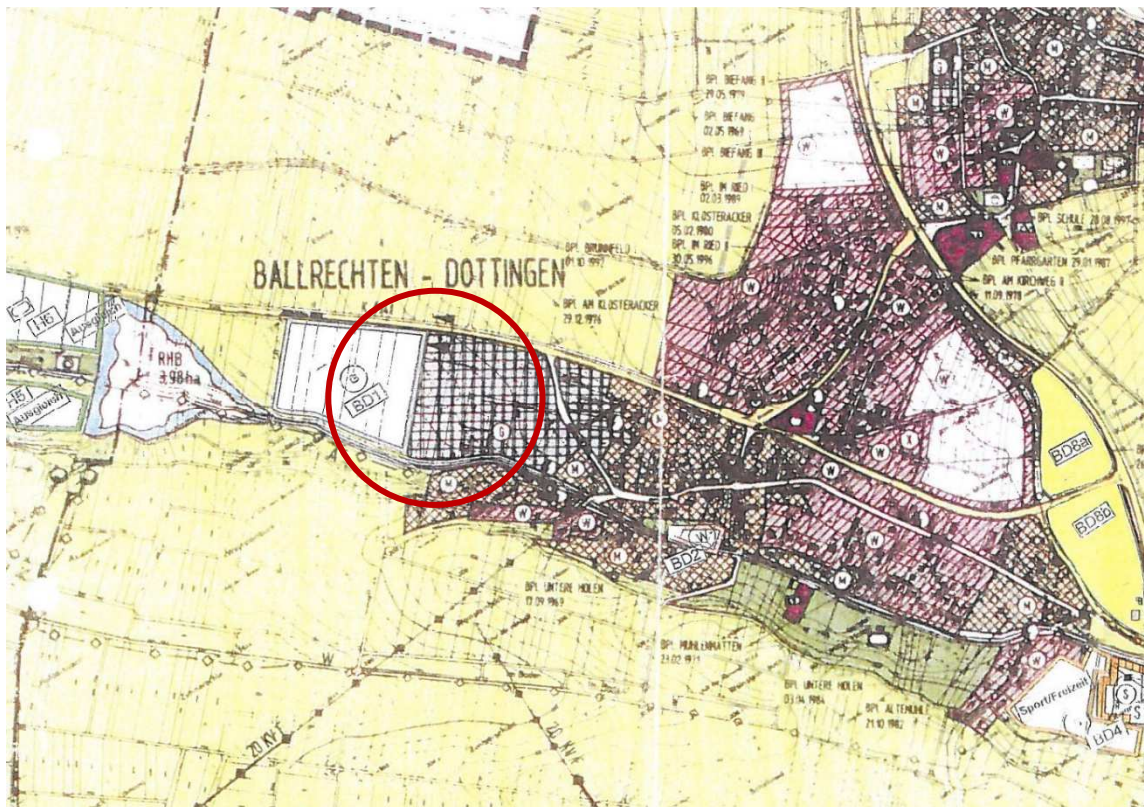


Abbildung 2 : Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in Kraft von 14.05.1998

7. Umweltschützende Belange

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet. Der Umweltbericht liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Im Umweltbericht erfolgt eine Darstellung der Bestandssituation und Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung. Weiterhin enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Ergänzend fanden im Plangebiet artenschutzrechtliche Untersuchungen der Artengruppen Reptilien und Fledermäuse statt, hinsichtlich der Vogelwelt erfolgte eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind daher die unter der laufenden Nr. 1 bis 199 (Abstandsklassen I - VI) aufgeführten Betriebe oder Anlagen, da diese potenziell erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind, die mit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 (1) BauNVO nicht vereinbar sind. Die grundsätzlichen Zielstellungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, örtlichen Betrieben Flächen für die weitere Entwicklung zur Verfügung zu stellen, bestehen unverändert fort. Daneben sollen aber grundsätzlich auch weitere Betriebsansiedlungen ermöglicht werden, die sich im Rahmen des Nutzungskatalogs des § 8 (2) und § 8 (3) BauNVO halten, soweit die Nutzungen vorliegend nicht ausgeschlossen sind. Ausgeschlossen werden sollen folgende Nutzungen:

8.1.1. Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von unselbständigen Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben, soweit Waren aus eigener Herstellung oder Montage auf einer Fläche verkauft werden, die der betrieblichen Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. Als deutlich untergeordnet beurteilt wird eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der genehmigten Geschossfläche, maximal jedoch 100 m². Solche unselbständigen Verkaufsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen dient einer Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung. Einzelhandelsbetriebe sollen möglichst im zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte konzentriert und sonst möglichst nur in anderen Versorgungsbereichen der Ortsteile angesiedelt werden. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden danach durch den grundsätzlichen Nutzungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht unangemessen beeinträchtigt, da ihnen trotzdem eine Mehrzahl an Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung ihres Grundeigentums verbleibt. Ausgenommen hiervon sind unselbständige Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und baulich untergeordnet sind. Es kann dahinstehen, ob unselbständige Verkaufsstätten, die (noch) der Hauptnutzung als Nebennutzung zuzuordnen sind, als Einzelhandelsbetriebe zu qualifizieren sind oder ob sich ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach derjenigen des Gesamtbetriebes richtet. Denn jedenfalls ist für solche unselbständigen Verkaufsstätten

ein Ausschluss unangemessen, da hier ein unmittelbarer räumlich und funktionaler Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb besteht.

8.1.2. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen sind, um wechselseitige Störungen zu vermeiden, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nicht zulässig. Zwar können zu den in einem Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieben auch Beherbergungsbetriebe gehören. Die Einordnung eines Betriebes unter den Begriff der "Gewerbebetriebe aller Art" i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, dessen Nachteile und Belästigungen unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit bleiben und die deshalb nicht erheblich belästigend i.S.d. § 8 (1) BauNVO sind, macht ihn aber noch nicht ohne weiteres im Gewerbegebiet zulässig. Die Zweckbestimmung eines Baugebiets wird auch davon beeinflusst, welche Funktion dem einzelnen Baugebiet im Verhältnis zu den anderen Baugebieten zukommt. Im Gegensatz zu den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO, die vornehmlich oder zumindest auch zum Wohnen bestimmt sind, dienen Gewerbe- und Industriegebiete in erster Linie der Unterbringung von gewerblichen Betrieben. In ihnen soll nicht gewohnt werden. Ebenso wenig dient das Gewerbegebiet der Erholung. Daher werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen vorliegend ausgeschlossen.

8.1.3. Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat zwar für die Gewerbegebiete im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen 'Wettelbrunner Str. II' und 'Wettelbrunner Str. III' die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bisher ausgeschlossen. Entgegen dieser Festsetzung sollen in dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Untermatten" (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne "Wettelbrunner Str. II und III") nunmehr Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, weil die Gemeinde in diesem Teilbereich die Ansiedlung einer Spielhalle mit Blick auf Arbeitsplätze und Steuereinnahmen begrüßt und sie im Hinblick auf den erwarteten Kundenkreis als städtebaulich erträglich bewertet. Außerdem ist der Gemeinde bewusst, dass sie den menschlichen Spieltrieb nicht unterdrücken kann. Daher strebt die Gemeinde an, den menschlichen Spieltrieb zu legalen Angeboten hin zu lenken. Sie möchte eine sonst drohende Abwanderung der Gäste in illegale Angebote ohne Jugend- und Spielerschutz vermeiden. Die Gemeinde hat danach gemäß dem gesetzlichen Leitbild des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht das städtebauliche Ziel, dauerhaft eine „spielhallenfreie“ Gemeinde zu bleiben. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Untermatten“ ist ein geeigneter Standort für eine ausnahmsweise zulässige Spielhalle.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine qualitative Abwertung von Gewerbegebieten durch Vergnügungsstätten nicht ohne Weiteres angenommen werden kann. Dem Bebauungsplan liegt zudem der Gedanke zugrunde, dass Spielhallen im Plangebiet in der konkreten örtlichen Situation - Lage des Standorts, nur geringe unbebaute Teilgebietsfläche, spezieller Kundenkreis aus Frankreich - jedenfalls nicht die typischen Nachteile einer Vergnügungsstätte nach sich ziehen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen geht davon aus, dass sich Spielhallen allgemein von „Spielhöllen“ in Gestalt früherer Flipper- und Automaten-Spielhallen hin zu ansprechend gestalteten Geldspielkasinos mit entsprechend verändertem Kundenstamm entwickelt haben. Dies gilt insbesondere für die im Plangebiet erwarteten Kunden aus Frankreich, die in der Regel älter als 40 Jahre und zu einem erheblichen Teil weiblich sind. Die Erfahrungen von anderen Spielhallen in der näheren Umgebung zeigen, dass Kunden vereinzelt oder in Paaren kommen, spielen und dann wieder abreisen. Nennenswerte Immissionskonflikte sind, abgesehen vom Zu- und Abfahrtsverkehr, nicht zu erwarten. Diese Beurteilung einer Spielhalle und ihrer Kundenstruktur - Erwartung einer „gehobenen“ Einrichtung für einen eher bürgerlichen, mit innerstädtischem Spielhallenpublikum „in Bahnhofsnähe“ nicht vergleichbaren Kundenkreis – hat die Rechtsprechung in dem vergleichbaren Fall eines anderen ländlichen Gewerbegebiets im französischen Grenzbereich für nachvollziehbar gehalten.

Es sind keine stichhaltigen städtebaulichen Gründe vorhanden, die für einen zwingenden Ausschluss der nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sprechen. Insbesondere ist das Gebiet weiter als 500 Meter Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, von bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen im Sinne von § 42 (3) LGlüG entfernt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht sich nur auf Spielhallen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere Diskotheken und Betriebe des Erotikgewerbes bleiben unzulässig, da bei Diskotheken eine höhere Immissionsbelastung zu erwarten ist und bei Betrieben des Erotikgewerbes erhöhte Sicherheitsbedenken bestehen.

8.1.4. Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt in dem Gebiet zu verhindern. Zudem bestehen bei Betrieben des Erotikgewerbes erhöhte Sicherheitsbedenken.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen weitgehend übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicher zu stellen. Zum anderen sollen die Festsetzungen eine möglichst variable Bebaubarkeit und gute Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen

ermöglichen. Im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang bei der Flächeninanspruchnahme wird die GRZ auf das gemäß BauNVO festgelegte Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung in Form der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht den bisherigen Festsetzungen und sorgt für die Beibehaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen (Erhöhung der Anzahl der Geschosse) können unter Bezug auf das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarbebauungen zugelassen werden.

8.3. Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende („besondere“) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es entfällt die Längenbeschränkung der Baukörper auf 50 m. Die Länge der Baukörper im Gewerbegebiet darf das festgesetzte Baufenster jedoch nicht überschreiten.

Bei beiderseitigem Einverständnis der Grenznachbarn darf an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der LBO wegen Grenzbebauung in offener Bauweise. Auf die nach § 5 (1) Nr. 2 LBO erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherung der gegenseitigen Grenzbebauung (sog. Anbaubaulast) wird hingewiesen.

Die Festsetzung dient einer möglichst variablen und großflächigen Bebaubarkeit im Hinblick auf Betriebserweiterungen oder auch etwaige Umsiedelungen von Betrieben und Investorenanfragen. Die Festsetzungen berücksichtigen somit die Forderung nach Flächeneffizienz und einem verantwortungsvollen Umgang mit verfügbaren Flächen.

8.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Entsprechend der Zielstellung zusätzliche Bauflächen zu generieren wurden die privaten Grünflächen umgewidmet und die Baufenster entsprechend vergrößert. Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend möglichst großzügig ausgewiesen, um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke und variable Bebaubarkeit zu ermöglichen. Dies ist im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang geboten und berücksichtigt auch heute noch nicht absehbare Anpassungserfordernisse der ansässigen bzw. künftigen Betriebe.

8.5. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Dies ermöglicht eine optimale und variable Ausnutzung der Grundstücke.

Stellplätze, Carports und Garagen dürfen im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Somit wird einer zusätzlichen Versiegelung durch diese Nebenflächen entgegengewirkt.

8.6. Leitungsrecht

Die Ausweisung des Leitungsrechtes für die Allgemeinheit ist erforderlich, um die Anbindung des Planungsgebietes (der Oberflächenentwässerung) an die Vorflut bzw. die Entwässerungsleitungen zu gewährleisten.

8.7. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Zufahrten und Zugänge zur K4941 sowie zum Feldweg am Sulzbach werden nicht gestattet. Zur Erschließung der Bauflächen sollen lediglich die anliegenden Erschließungsstraßen genutzt werden. Die Kreisstraße K4941 liegt im Bereich des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG sind damit einzuhalten.

8.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (LED). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt, um eine Anlockung von Insekten zu vermindern oder zu vermeiden.

Im Bereich der wegfallenden Gehölzreihe ist für Fledermäuse ein unbeleuchteter Dunkelkorridor zu erhalten. Eine Beleuchtung des Dunkelkorridors ist im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang grundsätzlich unzulässig. In diesen Zeiträumen darf die Beleuchtung, die von außerhalb auf den Dunkelkorridor einwirkt, dauerhaft eine Lichtintensität im Dunkelkorridor von max. 0,5 lux nicht überschreiten.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der vorhandene Vogelnistkasten aus der betroffenen Gehölzreihe an einen geeigneten Baum in die Ausgleichsfläche F1 am Sulzbach umzuhängen sowie eine weitere Nisthilfe (Fluglochdurchmesser: 26 – 32 mm) aufzuhängen.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

8.9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB

F1: Entlang der bestehenden Feldwege an der Kreisstraße 4941 und des Sulzbaches ist gemäß Planzeichnung ein 5,00 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecke aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen mit einem 2 m breiten südexponierten Staudensaum anzulegen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 15 m betragen. Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1.

Der Saumstreifen ist im Bereich vorkommender Reptilienpopulationen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme punktuell mit kleinen Sonderstrukturen für Zauneidechsen, wie Sandschüttungen oder Totholzhaufen, anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen.

Im Gewerbegebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum (1. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1 und 12.2.

Beim Fällen einzelner Sträucher oder Bäume, z.B. bei Kanalarbeiten, sind diese durch gleichwertige Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Hinweis:

- Die Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28. / 29.02. eines jeden Jahres.

- Für Fledermäuse sollen die Rodungen von Bäumen zwischen Oktober und Februar durchgeführt und die Quartiere im Vorfeld auf Besatz kontrolliert werden. Der Vogelnistkasten als potenzielles Quartier für Fledermäuse soll vor Beginn der Arbeiten kontrolliert und umgehängt werden.
- Im Vorfeld der Baufeldfreimachung müssen für Reptilien Maßnahmen zur Vergrämung der Tiere durch unattraktives Gestalten der potenziellen Lebensstätte durchgeführt werden.

8.10. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten- Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen festgesetzt. Nach dem BauGB zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

E1: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF Maßnahme) auf dem Flst. Nr. 3061 und Flst. Nr. 3062:

Zum Funktionserhalt der betroffenen Zauneidechsenpopulation soll der bestehende Feldgrasweg entlang der nördlichen Gebietsgrenze erhalten und die angrenzende Grasböschung entlang der Alfred-Löffler Straße durch punktuelle Bepflanzung mit niederwüchsigen Sträuchern aufgewertet werden.

(siehe Anlage 1)

E2: Feldgehölze (Ökokontofläche BD 003) auf Flst. Nr. 2019 und Nr. 2020 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 4 und 7):

Bei der Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.090 m² handelt es sich um eine ehemalige ruderalisierte Kirschbaumanlage (Mehrjährige Sonderkultur) und kleinflächig Brombeergebüsch mit Eschenjungwuchs, auf welchem durch Anpflanzung und Sukzession ein Feldgehölz entwickelt werden soll. Die Maßnahme ist umgesetzt. Etwa 60 % der Flächen sind bereits als geschütztes Biotop nach BNatSchG als „Feldgehölz am Osthang des Castellbergs“ Nr. 181123150842 erfasst.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten Dottingen und steht für die Maßnahme zur Verfügung.

E3: Grünlandfläche und Feldhecke (Ökokontofläche BD 007) auf Flst. Nr. 3554 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 5 und 7):

Auf dem Flurstück mit einer Gesamtfläche von 6.388 m² soll aus einer Ackerfläche eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit standortheimischen Einzelbäumen angelegt sowie eine 4 m breite struktur- und artenreiche Feldhecke mit beidseitig je 3 m breiten Staudensaum entwickelt werden.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und steht für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung.

E4: Trockenmauern (Ökokontofläche BD 011) auf den Flst. Nrn. 1787, 1788, 1789, 1790, Gemarkung Ballrechten Dottingen (siehe Anlage 6 und 7):

Zur Aufwertung und besseren Vernetzung des Lebensraums für Reptilien wird auf einer südexponierten Böschung entlang eines Wirtschaftswegs eine 45 m lange Bruchstein-Trockenmauer errichtet.

8.11. Gewässerrandstreifen

Entlang der Böschungsoberkante des Sulzbaches ist ein ca. 10,00 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. In diesem Gewässerrandstreifen liegt die 5,00 m breite öffentliche Grünfläche. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz des Gewässerschutzstreifens des Sulzbaches in Anlehnung an § 29 (2) und (3) WG sowie in § 38 (4) WHG getroffen.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert übernommen. Sie verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage bzw. der angrenzenden Gewerbegebiete einfügt.

9.2. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen sind aus ästhetischen und sicherheitstechnischen Gründen im Plangebiet als Kabel zu verlegen.

9.3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen zur K4941 sowie zum Feldweg am Sulzbach sind ohne Tür und Tor auszuführen, da zur Erschließung des Gewerbegebietes lediglich die Erschließungsstraße genutzt werden soll, die im Bebauungsplan „Untermatten“ direkt auf die K4941.

9.4. Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wurde aus den Festsetzungen der vorangegangenen Bauabschnitte übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicher zu stellen.

9.5. Grundwasserschutz

Nach Aussage des Landratsamtes liegen zu den Grundwasserverhältnissen keine Daten vor. Aufgrund der Nähe zum Sulzbach ist bei wasserdurchlässigem Untergrund mit einem Grundwasserspiegel in annähernd gleicher Höhe mit dem Wasserspiegel Sulzbach zu rechnen und im Hochwasserfall mit einem Grundwasserspiegel in annähernd gleicher Höhe wie dem Hochwasserspiegel. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, sind die Untergeschosse wasserdicht und überflutungssicher und auch sicher gegen einen Auftrieb bis zu einer Höhe von 270,10 m ü. NN (100jähriges Hochwasser) zu errichten.

10. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen.

11. Landschaftspflegerische Belange

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Büro: Freiraum- und Landschaft Architektur, Dipl. Ing. R. Wermuth erarbeitet, dessen Bestandsanalyse, Bewertung und Beurteilung des Vorhabens im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

Gemäß den Vorgaben der Ökokontoverordnung wurden die Eingriffe durch die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets bewertet. Hierbei wurde durch Umrechnung in Ökopunkte ein Ausgleichsdefizit von 49.616 Ökopunkten ermittelt.

Schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen

Beeinträchtigung Umweltbelang Boden in Ökopunkten	49.616 Pkt.
Überschuss der Ausgleichsmaßnahmen für den Umweltbelang Arten/Biotope	49.618 Pkt.
Kompensationsüberschuss	2 Pkt.

Durch die Anrechnung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen können die Eingriffe in den Umweltbelange Boden vollständig ausgleichen werden.

12. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens verbundenen Kosten entstehen keine weiteren Kosten.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtflächen von ca. 3,64 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Gewerbegebiet	ca.	31.770 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	1.690 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	20 m ²
Verkehrsflächen	ca.	2.945 m ²

Anlagen

- 1 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft VB5-8804.25.1 vom 02.04.1998, mit Anlage 1 bis 3.

- 2 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, mit Anlage 1 bis 4.
- 3 Umweltbericht mit Integriertem Grünordnungsplan von Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 25.02.2021, mit Anlage 1 bis 7:
- A1: Grünordnungsplan mit E1 (Plandatum: 25.02.2021).
- A2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Reptilien - & Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung - Vögel -, von Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. -Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 06.11.2020.
- A3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Feldmäuse von Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH, Dunantstraße 9, 79110 Freiburg vom September 2020.
- A4: Übersichtslageplan E2 (Plandatum: 25.02.2021).
- A5: Übersichtslageplan E3 (Plandatum: 25.02.2021).
- A6: Übersichtslageplan E4 (Plandatum: 25.02.2021).
- A7: Ökokontokataster (vom 11.02.2021)

Der Gemeinderat hat am die Satzung über den Bebauungsplan „Untermatten (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister, Patrick Becker

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister, Patrick Becker

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister, Patrick Becker