

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Bestehende, angrenzende Bebauungspläne und Satzungen.....	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
1.6	Verfahrensdaten .....	8
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Bauweise .....	17
3.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	18
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze .....	19
3.7	Nebenanlagen .....	20
3.8	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	20
3.9	Verkehrsflächen.....	20
3.10	Grünflächen .....	21
3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
3.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen .....	22
3.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>22</b>
4.1	Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude / Zulässige Wandhöhe .....	22
4.2	Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	23
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Abfallplätze .....	23
4.4	Einfriedungen.....	23
4.5	Außenantennen .....	24
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	24
4.7	Stellplatzverpflichtung .....	24
4.8	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	25
4.9	Niederschlagswasser .....	25
<b>5</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b> .....	<b>25</b>
5.1	Umweltschutz .....	25
5.2	Artenschutz.....	26
<b>6</b>	<b>BELANGE DES KLIMASCHUTZES</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>BELANGE DES DENKMALSCHUTZES</b> .....	<b>29</b>

**BEGRÜNDUNG**

---

Seite 2 von 34

<b>9</b>	<b>BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>31</b>
	11.1 Schmutzwasser .....	31
	11.2 Regenwasser .....	32
	11.3 Trink-/Löschwasserversorgung .....	32
<b>12</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....</b>	<b>33</b>
<b>14</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>33</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen möchte der weiter anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum nachkommen und hat bereits einige Baugebiete im Bereich des Gewannes „Holzweg“ auf Gemarkung Dottingen östlich des Ortskernes entwickelt. Der Bebauungsplan „Holzweg II“ wurde 2011 als Satzung beschlossen, das Gebiet ist inzwischen vollständig bebaut. Des Weiteren wurde im Mai 2017 der Bebauungsplan „Holzweg III“ zur Satzung beschlossen, der im Anschluss an das Plangebiet „Holzweg II“ maßgeblich Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser zur Verfügung gestellt hat.

Bereits während der Frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Holzweg III“ kam die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau auf, um Wohnraum z. B. auch für Alleinstehende, Senioren, Flüchtende und/oder sozial schwächer gestellte Personen zur Verfügung stellen zu können. Gerade durch Geschosswohnungsbauten kann flächensparend und preisgedämpft Wohnraum generiert werden. Für das Plangebiet „Holzweg III“ sollte jedoch aufgrund der Lage im Anschluss an das Gebiet „Holzweg II“ und des gewünschten homogenen Überganges, aufgrund der Topographie, des Zuschnittes und der Erschließung des Plangebietes von Geschosswohnungsbauten bzw. Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten abgesehen werden.

Der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist es gelungen, weitere Flurstücke in unmittelbarer Umgebung zu den o. g. Baugebieten zu erwerben, sodass der vorliegende Bebauungsplan „Holzweg IV“ aufgestellt werden soll, um hier unter anderem der anhaltenden Nachfrage nach Geschosswohnungs- bzw. Mietwohnungsbauten nachzukommen. Des Weiteren sollen Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Für das Plangebiet „Holzweg IV“ ist eine moderate Verdichtung städtebaulich verträglich, da in der näheren Umgebung bereits einige Geschosswohnungsbauten entstanden sind. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und kann über die bereits vorhandene Alfred-Löffler-Straße und Castellbergstraße sowohl verkehrlich als auch technisch und infrastrukturell gut an- und erschlossen werden. Das Plangebiet schließt direkt an den bestehenden Ortsrand an und soll den bestehenden Siedlungsrand durch eine Wohnbaufläche sinnvoll abrunden. Die Wohnnutzung soll sich in ihrer Ausgestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung anpassen und so einen harmonischen Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung erreichen. Gleichzeitig bildet die zukünftige Wohnnutzung die Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung und den vorläufigen Abschluss der Siedlungsentwicklung in Bezug auf den Landschaftsraum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Umsetzung einer vorausschauenden und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Stärkung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen als attraktiver Wohnstandort
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen, auch nach Geschosswohnungs- und Mietwohnungsbauten
- ökonomische Erschließung von Norden und Süden über die bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 34

- planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünbereichen im Sinne der Einbindung in die Ortsrandlage und den Landschaftsraum
- Festsetzung gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

### **1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes**

Auf Grund der Installation einer separaten Linksabbiegerspur wurde die Ausdehnung des Geltungsbereiches sowie die Neueinteilung der Fuß- und Radwegführung mit den begleitenden Grünflächen im Bereich der Alfred-Löffler-Straße notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ umfasst eine Größe von ca. 1,99 ha und befindet sich in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen auf Gemarkung Dottingen am östlichen Siedlungsrand.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Castellbergstraße und im Anschluss durch Wohnbebauung
- im Südosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Südwesten von der an die Alfred-Löffler-Straße angrenzenden Bestandsbebauung
- im Nordwesten durch die bestehende Wohnbebauung an der Castellbergstraße

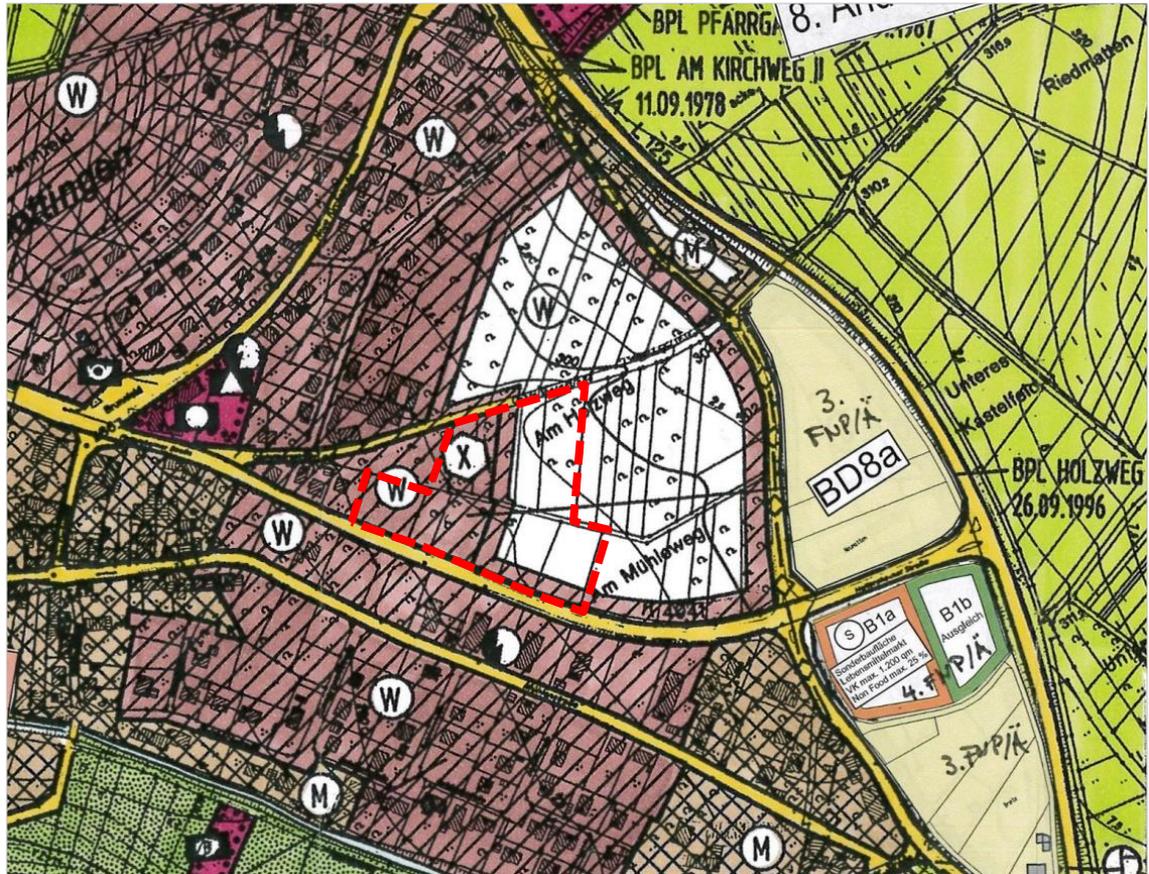
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 114, 116, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146 (Teil), 3147, 3147/1, 3148, 3149, 3155 (Teil Wegegrundstück) sowie 3156 (Teil Straßengrundstück). Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



Luftbild mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim–Ballrechten–Dottingen–Eschbach aus dem Jahr 1998 (Genehmigung) etwa je hälftig als bestehende und als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan „Holzweg IV“ sieht eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des Flächennutzungsplanes, womit er im Sinne des § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.



Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt (nicht genordet) mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereiches – rotgestrichelte Umrandung, Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim–Ballrechten–Dottingen–Eschbach (ohne Maßstab)

### 1.4 Bestehende, angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Holzweg IV“ wird im Südwesten der bestehende Bebauungsplan „Mühlematte neu“ mit Rechtskraft vom 08.07.2010 überlagert.

Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ grenzen die Bebauungspläne „Holzweg II“ und „Holzweg III“ an.

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

#### Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Aufgrund der Lage im Außenbereich war für den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, diesen im (zweistufigen) Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufzustellen. Vom 17.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 wurde daher die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt. Aufgrund

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 34

dieser Möglichkeit wurde das vorliegende Bebauungsplanverfahren mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.03.2018 auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB umgestellt und nach dessen Voraussetzungen durchgeführt. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf zur 1. Offenlage berücksichtigt, soweit sie nicht durch die Besonderheiten des § 13b BauGB außer Betracht bleiben konnten. Anstelle eines formellen Umweltberichtes wird der Begründung ein Umweltbeitrag mit Artenschutzprüfung und artenschutzrechtlichem Ausgleichskonzept des Ingenieurbüros FLA Wermuth, Eschbach, beigelegt.

An die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind enge rechtliche Vorgaben geknüpft. Folgende Voraussetzungen – unter anderem bezogen auf den § 13a BauGB – sind zu erfüllen:

### Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 von ca. 11.942 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von ca. 4.777 m<sup>2</sup>; damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten.

### Wohnnutzungen

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sodass somit weit überwiegend Wohnnutzung entsteht. Der Anschluss an bebaute Ortsteile ist gegeben, da das Plangebiet im Nordwesten und Westen unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließt.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, die Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbestand einbezieht und einer Wohnbebauung zukommen lässt. Damit handelt es sich um eine zielführende Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches, die den Ortsrand angemessen abrundet. Durch die umliegenden Straßen und bestehenden Leitungen kann das Plangebiet ökonomisch erschlossen werden. Durch die umliegenden Gebäude zeigt das Plangebiet bereits eine gewisse Vorprägung, die durch den Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und gleichzeitig eine sensible und ortstypische Abrundung der Siedlungsstruktur bilden soll.

### Kumulation

Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche zu umgehen. Für das vorliegende Plangebiet liegt ein sachlicher und räumlicher Zusammenhang zu den vorangegangenen Bebauungsplänen „Holzweg II“ und „Holzweg III“ vor; ebenso zum südlich gelegenen Bebauungsplan „Mühlematten neu“. Ein zeitlicher Zusammenhang ist insbesondere zum Bebauungsplan „Holzweg III“ gegeben, der im Mai 2017 zur Satzung beschlossen wurde. Diese Bebauungsplanverfahren wurden allerdings nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass die Kumulationsregel nicht greift.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 34

### UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

### Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Natura 2000-Flächen (Vogelschutz-/FFH-Gebiete), Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet und das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegen über 800 m in südöstlicher Richtung entfernt. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Schutzgebietes Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ bzw. um das Naturschutzgebiet Nr. 3.097 „Kastelberg“ auf der bewaldeten Kuppel des Castellberges. Zwischen den Schutzgebieten und dem Planungsgebiet verläuft zudem die L125.

Im Zuge der Verfahrensdurchführung wurde durch das Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

### Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

### Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) S. 1 BauGB. Danach wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB liegen somit vor.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 34

### **1.6 Verfahrensdaten**

28.07.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“, billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung mit „Scoping“.
17.08.2016 bis 23.09.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 11.08.2016 mit Frist bis 23.09.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.. Die Behörden werden aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.
15.03.2018	Der Gemeinderat beschließt erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB mit erweitertem Geltungsbereich.
28.05.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13b BauGB (Offenlagebeschluss).
22.10.2020 bis 23.11.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 12.10.2020 mit Frist bis 23.11.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
25.02.2021	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, billigt den Bebauungsplanentwurf mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der erneuten (2.) Offenlage gem. §§ 4a (3) i. V. m. §13b BauGB (erneuter Offenlagebeschluss).
06.05.2021 bis 21.05.2021	Durchführung der erneuten (2.) Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB.
Schreiben vom 03.05.2021 mit Frist bis 21.05.2021	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB.
17.06.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“ gem. § 10 (1) BauGB als eigenständige Satzungen (Satzungsbeschluss).

## 2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung soll das Plangebiet einer angemessenen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern zugeführt werden. Geschosswohnungsbauten sollen insbesondere im zentralen Teil des Plangebietes ermöglicht werden, sodass über die Platzierung von Einzel- und Doppelhäusern zur Bestandsbebauung und zum freien Landschaftsraum hin ein harmonischer Übergang in die Umgebung geschaffen wird. Durch die zentrale Lage können die Geschossbauten zudem in die Gesamtkonzeption der Bebauung „Holzweg“ integriert werden. Entlang der Alfred-Löffler-Straße sollen sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau entstehen, um hier eine aufgelockerte städtebauliche Struktur zu generieren. Alle Gebäude können solaroptimiert und mit Freibereichen nach Süden bzw. Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist von Norden über die Castellbergstraße und von Süden über eine neu zu erstellende Verbindung an die Alfred-Löffler-Straße vorgesehen. Über diese beiden Anschlüsse kann eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung und im späteren Zusammenhang mit dem südöstlich anschließenden Baugebiet auch eine durchgehende Ost-West-Verbindung geschaffen und somit eine ökonomische Erschließung realisiert werden. Die in der vorliegenden Planung ausgewiesenen Stiche in der südlichen Planstraße B sowie Planstraße C werden im Zuge der Entwicklung des nächsten Bauabschnittes „Holzweg V“ an die zu erstellenden Straßen angebunden, sodass ein Ringschluss entsteht. So ist sichergestellt, dass auch 3-achsige Müllfahrzeuge ohne Hindernisse oder Rangieren durch das Wohngebiet fahren können. Interims soll im jetzigen südöstlichen Randbereich eine provisorische Wendeanlage hergestellt werden, sodass die Befahrbarkeit und das Wenden für Kfz und auch für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ohne die Realisierung des zukünftig anschließenden Plangebietes funktionieren. Mittelfristig soll in diesem Bereich die zentrale, öffentliche Grünfläche mit Spielplatz für das Gesamtgebiet „Holzweg“ entstehen.

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“ 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.

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.

Auf Grund der in den letzten Jahren realisierten Baugebiete „Holzweg II“ und „Holzweg III“ hat der Verkehrsfluss auf der Castellbergstraße zugenommen, was bereits zu einer Mehrbelastung für die AnwohnerInnen in der unteren Castellbergstraße und der Alten Kirchgasse geführt hat. Aus diesem Grund musste für das vorliegende Plangebiet eine zusätzliche Erschließung und damit Entlastung für die genannten AnwohnerInnen und den Bereich „Holzweg“ insgesamt geschaffen werden, um hier weitere Mehrbelastungen (Verkehrsaufkommen, Lärm, Parken etc.) schon im Vorfeld auszuschließen und Konflikte zu vermeiden. Der Anschluss an die K4941 dient damit einem höheren, gemeinschaftlichen Wohl und ist hierdurch begründet.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 34

Zwar ist im städtebaulichen Gesamtkonzept vom März 2018 das Baugebiet „Holzweg V“ sowie im weiteren Verlauf die Anbindung an die Straße „Neumatten“ dargestellt. Momentan ist hier jedoch nicht absehbar, wann und in welcher Form dieses Baugebiet tatsächlich umgesetzt wird und ob der Anschluss realisiert werden kann. Eine Entlastung kann über die Straße „Neumatten“ also erst einmal mittel- oder langfristig nicht erfolgen.

Es wird auf Grund der durch die beiden Anbindungen eintretenden Entzerrung davon ausgegangen, dass die mit der Entwicklung des Baugebietes „Holzweg IV“ einhergehenden Verkehrsströme mit dem bestehenden Verkehrsnetz insgesamt verträglich sind.

Die Einzel- bzw. Doppelhäuser im Nordwesten zur Bestandsbebauung hin sollen durch eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erschlossen werden. Dadurch, dass in diesem rückwärtigen Bereich deutlich weniger Wohneinheiten entstehen sollen und hier nur wenig Verkehr generiert wird, wird diese untergeordnete Erschließung befürwortet. Zur Müllentsorgung können die zukünftigen AnwohnerInnen ihre Müllbehälter an den hierfür vorgesehenen Müllsammelplatz bringen, da die Distanz von etwa 40 m hierfür noch gut geeignet ist und innerhalb der maximal zulässigen Stichstraßenlänge von 150 m liegt. Dennoch besteht auch die Möglichkeit, dass das Müllfahrzeug rückwärts in die 6,3 m breite Stichstraße ein- und vorwärts wieder ausfährt.

Im Bebauungsplan wurde darüber hinaus ein bereits bestehender Fußweg an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf Flurstück Nr. 114 berücksichtigt, der eine kurze Wegeverbindung zwischen Alfred-Löffler-Straße und Castellbergstraße ermöglicht. Dieser bestehende Fußweg ist derzeit nur ein schmaler Schotterweg und soll in dieser Weise auch erhalten bleiben, dennoch möchte sich die Gemeinde hier mögliche Optionen offenhalten, so dass der Fußweg mit einer Breite von 3,0 m im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Des Weiteren soll durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Gebiet so harmonisch an den Siedlungsbestand anfügt.



Bebauungs- und Erschließungskonzept Vorentwurf mit Stand März 2018, FSP (ohne Maßstab)

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der umliegenden bestehenden Gebäude werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und in WA1 und WA2 zониert, wobei WA2 den Geschosswohnungsbau abbildet. Das Plangebiet ist darüber hinaus aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und dient der Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und der Sicherung versorgender Strukturen in Ballrechten-Dottingen.

Um unter anderem das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die generell zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften dient einerseits dem Schutz des Ortskernes mit seiner bestehenden Infrastruktur; darüber hinaus soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten werden. Diese Nutzung, selbst wenn sie lediglich der Versorgung des Gebietes dient, führt durch den Besucherverkehr in der Regel zu einer höheren Lärmbelastung der Nachbarschaft. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Erschließung über eine der wichtigsten Durchfahrtsstraßen (Alfred-Löffler-Straße) des Ortes führt, somit die Gastronomie zentral liegen würde und gut anfahrbar wäre und es dadurch zu einer hohen Frequentierung kommen kann. Darüber hinaus fügt sich die Nutzung auch funktional nicht in das wohnbaulich dominierte Plankonzept ein.

Gleiches gilt bei Anlagen für sportliche Zwecke, bei denen – ähnlich den Gartenbaubetrieben – der hohe Flächenbedarf hinzukommt. Dieser ist für das vorliegende Wohngebiet unmaßstäblich und deplatziert.

Zudem werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieser Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der Zulässigkeit des § 13b BauGB, da bei diesem die Gewichtung auf der Wohnnutzung liegt, welche durch die o. g. Nutzungen konterkariert werden kann. Die jüngere Rechtsprechung stellt die Anwendung des § 13b BauGB für eine rein wohnbauliche Nutzung nochmals heraus, öffnet den Nutzungskatalog jedoch so weit, als dass die Baugebiete nicht als Reine Wohngebiete (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden müssen, da dies nicht mehr zeitgemäß ist. Um das neue Quartier nicht nur als reine Wohnstatt auszubilden und Ansiedlungsmöglichkeiten für freiberufliche Tätigkeiten (Ärzte, Versicherungsmakler, Architekten usw.) sowie einen kleinen Lebensmittelladen zu schaffen, sind beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und andere untergeordnete Nutzungen zulässig.

Vom Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald wurde in der Offenlage angeregt, einen Positivkatalog der zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit der Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO wird der dort festgelegte Nutzungskatalog automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Grund dieser in der BauNVO für die jeweiligen Nutzungstypen hinterlegten Nutzungskataloge, erscheint eine Positivlistung daher innerhalb von Bebauungsplänen entbehrlich. In ihr sind die generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten genannt und für Jedermann frei zugänglich nachlesbar.

Die Rechtssystematik sieht daher vor, dass die Gemeinde in ihrer Planung aus dem vorgegebenen Positivkatalog nur die Nutzungen benennt, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen.

Ausgehend davon, dass in der Folge der vom LRA angeregte Positivkatalog zukünftig auf alle Gebietstypen der BauNVO und alle neu aufzustellenden und zu ändernden Bebauungspläne angewendet werden soll, wird darauf hingewiesen, dass sich die Nutzungskataloge in einzelnen Gebietstypen – als Beispiele seien hier nur das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO sowie das Kerngebiet nach § 7 BauNVO genannt – lang und umfangreich gestalten. Das dann notwendig werdende, zusätzlich zu den Nutzungsausschlüssen erfolgende, Heraussuchen der zulässigen Nutzungsarten aus der BauNVO und Übertragen in die jeweiligen Bauvorschriften erscheint aus Sicht der Gemeinde und des Planverfassers in der Praxis als zu fehleranfällig und schwer anwendbar. Anstatt der gewünschten Klarstellung und eventuell besseren Lesbarkeit könnten durch die zusätzliche Positivlistung bei der späteren Anwendung der Bauvorschriften mehr Hindernisse geschaffen als überwunden werden, sollten etwaige Fehler im Positivkatalog nicht innerhalb des Verfahrens erkannt werden.

Insgesamt wird daher an der üblichen Festsetzung zu den Gebietsnutzungen als Negativlistung festgehalten.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Allgemein**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (TH max. und GH max.), der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der mindestens und maximal zulässigen Vollgeschosse. Grundsätzlich sollen mit den getroffenen Festsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde realisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an den westlichen Siedlungsbestand sowie den Bebauungsplänen „Holzweg II“ und „Holzweg III“ an und entspricht einer für diesen Standort am Ortsrand von Ballrechten-Dottingen angemessenen Verdichtung.

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. 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.

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.

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 Vollgeschossen 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. 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.

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.

### **3.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfes und der darauf aufbauenden, geplanten Bebauung festgesetzt.

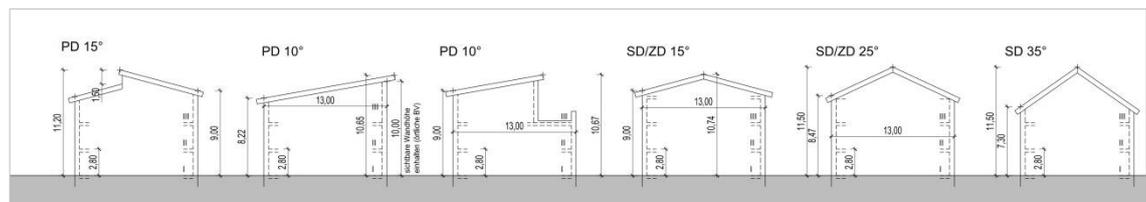
Die zu den Gebietsrändern hin liegenden Einzel- bzw. Doppelhäuser sollen sich bestmöglich in die umgebende Bebauung einfügen. Um den zukünftigen BauherrInnen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Planung ihrer Gebäude zu ermöglichen, sollen verschiedene Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden (siehe auch Ziffer 4). Um die Gebäude im WA1 jedoch nicht zu groß in Erscheinung treten zu lassen, werden für alle Gebäude einheitliche Traufhöhen (TH max.) von maximal 6,5 m und Gebäudehöhen (GH max.) von maximal 10,5 m festgesetzt. Damit wird eine klas-

sische Höhe für Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht.

Für die im Bebauungsplan möglichen Geschosswohnungsbauten im zentralen Bereich des Plangebietes (WA2) sollen drei Vollgeschosse ermöglicht werden, sodass sich die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen hieran orientieren. Um die städtebauliche Idee einer verdichteten Bebauung im Geschosswohnungsbau zu sichern und dennoch ein harmonisches Ortsbild zu erhalten, werden maximale Traufhöhen (TH max.) von 9,0 m und maximale Gebäudehöhen (GH max.) von 11,5 m und festgesetzt. Durch die zeitgemäße Anpassung der Höhen in Kombination mit den zulässigen Dachformen, -neigungen und Dachaufbauten können sowohl die Vollgeschosse als auch die Dachgeschosse adäquat ausgebaut werden. Darüber wird so einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und andererseits eine Vermittlung mit dem angrenzenden Bestandsgebieten erzielt. Gebäude mit flachen Dachneigungen können die maximale Traufhöhe (TH max.) gut ausnutzen. Werden steilere Dachneigungen gewählt, kann die maximale Traufhöhe (TH max.) nicht ausgenutzt werden; hier kann jedoch durch Gauben oder Dachfenster ein gut belichtetes und nutzbares Dachgeschoss entstehen.

Durch die sehr unterschiedlichen Möglichkeiten der zulässigen Dachformen ist somit ein großer Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude gegeben.

Da gerade einläufige Pultdächer durch ihre kompakte Form kostengünstig und energetisch optimiert errichtet werden können, ist dies eine sehr nachgefragte Dachform. Durch die große Dachfläche können jedoch auf der Seite des höheren Pultdaches sehr hohe Wandhöhen entstehen, die gestalterisch oftmals sehr dominant erscheinen. Daher wird in die örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung zur maximalen Wandhöhe von 9,5 m im WA1 und 10,0 m im WA2 aufgenommen, um hier ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. BauherrInnen haben jedoch verschiedene Möglichkeiten, wie z. B. die Herstellung eines versetzten Pultdaches oder das Zurückspringen des obersten Geschosses, sodass hier immer noch sehr große Gestaltungsspielräume gegeben sind.



Beispielhafte Systemschnitte zur Darstellung der festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im WA2 bei verschiedenen Dachformen, FSP (ohne Maßstab)

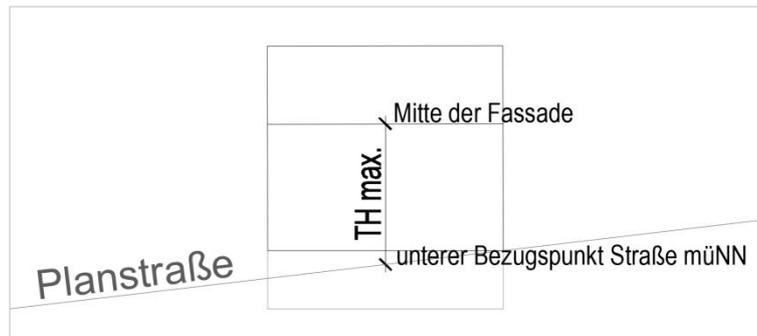
Vom Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wurde angeregt, Mindestgebäudehöhen festzusetzen um eine Minstdichte innerhalb des Plangebietes zu erreichen. Insgesamt wird hierzu festgehalten, dass die Festsetzung von Mindestgebäudehöhen sich auf Grund des topographisch bewegten Geländes als nicht zielführend und schwer anwendbar für das vorliegende Plangebiet darstellt. In der Realisierung bzw. der Hochbauplanung muss jedes Gebäude hinsichtlich der Straßenhöhe, des Ursprungsgeländes, der Erdgeschossfußbodenhöhe, der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen etc. genau betrachtet werden, sodass die Festsetzung von Mindestgebäudehöhen hier eine nochmalige Restriktion bedeutet und den Spielraum für die BauherrInnen sowie deren Privatrechte zu sehr einschränkt. Diese Festsetzung würde aus Sicht des Planverfassers zudem eine Überprüfung jedes Baugrundstückes bzw. Teilgrundstückes hinsichtlich seiner Bebaubarkeit bedingen, was auf Grund der durchlaufenden Baufenster nicht für jeden eventuell eintretenden Fall geleistet werden kann. Aus Sicht der Gemeinde ist die

Festsetzung des Mindestmaßes an Vollgeschossen im WA2 für die Umsetzung der gewünschten Mindestdichte ausreichend.

Da das Plangebiet von Ost nach West nur leicht ansteigt, gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen bestehenden (Castellbergstraße) oder neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen A, B und C) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Grenzt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Erschließungsfläche maßgeblich (Bestand und/oder Planung), von der die Zufahrt erfolgt. Maßgeblich hierfür sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen innerhalb der Planstraßen A, B und C sowie die bereits ausgebaute Bestandsstraße „Castellbergstraße“. Aus Gründen der Transparenz und guten Lesbarkeit des Bebauungsplanes wurden für die Bestandsstraße die Höhen lediglich nachrichtlich in den Plan übernommen.

Des Weiteren werden klarstellende Regelungen zu den oberen Bezugspunkten (TH max. und GH max.) und zum Pultfirst getroffen.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) gilt für den Verlauf der Gebäudetraufe auf ihrer gesamten Länge und gilt nicht nur für den festgesetzten Bezugspunkt.



Beispielhafte Schemaskizze zur Darstellung der Bemessung des unteren Bezugspunktes und der festgesetzten maximalen Traufhöhen, FSP (ohne Maßstab)

Zur Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) durch der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Ziffer 1.2.1.4 der Bauvorschriften) wird Folgendes festgehalten:

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten in ihrer Gesamtheit flächige Elemente dar, da zum weit überwiegenden Teil mehrere Paneele im Verbund auf den Dächern angebracht werden. Sie sind meist über eine oder mehrere Dachflächen ganz oder teilweise, zumindest aber großflächig verteilt. Dies führt insgesamt meist zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung durch einzelne Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

Andere technische Aufbauten oder Bauteile wie bspw. Schornsteine, Auslässe, Lüftungsanlagen, Antennen etc. stellen demgegenüber keine (groß)flächigen, durchgängigen Elemente dar und bedürfen zur ordnungsgemäßen, mit den jeweiligen technischen Ansprüchen einhergehenden Nutzung oft gerade der Überschreitung des Dachfirstes. Auf Grund dessen wird für diese Bauteile eine Überschreitungsregelung von maximal 10 % der Dachfläche festgesetzt.

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m festgesetzt, gemessen jeweils zwischen der Oberkante der nächstgelegenen bestehenden (Castellbergstraße) oder neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Diese Festsetzung entspricht dem Grundsatz der Bestimmtheit,

dem nicht nur die Hauptgebäude, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen unterliegen. Die nach der Baumaßnahme hergestellte Geländehöhe stellt nach Auffassung der Rechtsprechung und des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 (1) BauNVO mehr dar.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (bis zu II in WA1 und II-III in WA2) schafft Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten.

Für das WA1 werden bis zu II Vollgeschosse festgesetzt. Den BauherrInnen soll im Bereich des WA1 die Möglichkeit gegeben werden, eingeschossig und damit kostensparender und ggf. barrierefrei zu bauen. Dies wäre bei einer zwingenden Zweigeschossigkeit unter Umständen nicht realisierbar.

Durch die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaß von II bis III Vollgeschossen im WA2 wird die von der Gemeinde gewünschte Mindestdichte sowie der damit einhergehende sparsame Umgang mit Grund und Boden planungsrechtlich forciert.

In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe der Gebäude hierüber adäquat geregelt werden, sodass sich die neuen Gebäude gut an den bestehenden Siedlungsrand sowie in die Umgebung einfügen und nicht zu dominant in Erscheinung treten.

### **3.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA). Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Ballrechten-Dottingen einfügt und diesen nach Osten hin sinnvoll erweitert. Eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine entsprechende Anpassung der Gebäudehöhen ist heutzutage auf Grund des hohen Flächenverbrauches – gerade im Außenbereich – und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen und notwendig.

Generell sollen im Plangebiet unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauung offengehalten werden. Daher soll im Allgemeinen Wohngebiet WA2 eine gute Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht werden, sodass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Je nach BauherrIn können Kfz- und Fahrradstellplätze kostengünstig oberirdisch hergestellt werden, ferner können hier ggf. auch Tiefgaragen entstehen.

Über die Bereitstellung rein oberirdischer Stellplätze können die Herstellungskosten gegenüber Tiefgaragen gesenkt werden und somit die Möglichkeit zur Umsetzung preisgedämpfter Wohnungsbaus unterstützt werden. Die Realisierung preisgedämpfter Wohnungen ist ein großes Anliegen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und kann über die Erhöhung der GRZ II auf 0,8 im WA2 forciert werden.

Erfahrungsgemäß sind bei Mehrfamilienhäusern zudem die äußeren Erschließungsanlagen, Abstellplätze und -räume für Müllbehälter / Fahrräder / Spielzeug etc. meist großflächiger. Da die Wohneinheiten in WA2 nicht gedeckelt sind, können hier ggf. viele kleinere Wohnungen entstehen und beispielsweise durch ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, Zuwegung etc. die Versiegelung noch intensivieren. Eine GRZ II von

0,6 wäre dann unter Umständen nicht mehr ausreichend.

Auf Grund dessen und im Zusammenspiel mit den für die Mehrfamilienhäuser im Sinne des Bodenschutzes und zur Reduzierung der Grundstückskosten geplanten, vergleichsweise sparsamen Grundstücksgrößen und -zuschnitte kann die Erhöhung der GRZ II auf 0,8 im WA2 städtebaulich begründet werden.

Ebenfalls wird somit die letzte Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen führte dabei zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden Flächen für Nebenanlagen, da diese sinnvollerweise oberirdisch angelegt deutlich leichter zugänglich sind. Hier sollen zum einen Familien bzw. Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit erleichtert werden, zum anderen kann so die Nutzung von Fahrrädern, auch in Verbindung mit der Nutzung des ÖPNV, deutlich unterstützt werden, was ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik steht.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) gewährleistet eine für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Die Geschossflächenzahl wird daher entsprechend der geplanten Gebäude in Abhängigkeit mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll insgesamt eine wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet werden. Hintergrund ist die Sicherung der beabsichtigten durchmischten Bebauung des Plangebietes. In den Gebietsrandbereichen ist eine geringere städtebauliche Dichte zielführend, um hier das Verkehrsaufkommen zu minimieren und einen verträglichen Umgang zu den Bestandsgebieten zu schaffen. Im zentralen Gebietsbereich soll hingegen eine höhere Dichte entstehen, um in Anlehnung an die verdichteteren Bauformen in der Umgebung, den Wünschen der Bevölkerung nach Mehrfamiliengebäuden nachzukommen und allgemein ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch einen höheren Versiegelungsgrad nicht zu befürchten. Durch die insgesamt getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

### **3.3 Bauweise**

Um die beabsichtigte Struktur des städtebaulichen Entwurfes abzubilden, wird für die Gebäude zu den Bestandsgebieten und zum noch offenen Landschaftsraum hin im WA1 die offene Bauweise festgesetzt, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern umgesetzt werden kann. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und soll gleichzeitig dazu beitragen, eine unangemessene Verdichtung (z. B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf im Gebiet zu verhindern.

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wurde angeregt, in Teilbereichen Doppelhäuser verbindlich vorzugeben, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und eine Mindestdichte zu erreichen. Dem wurde nicht entsprochen.

Die Gemeinde möchte sich diese Option offenhalten, da unterschiedliche Interessen – auch von Seiten privater GrundstückseigentümerInnen – bestehen. Innerhalb des Plangebietes müssen für einige der einwerfenden GrundstückseigentümerInnen und deren Angehörige Baugrundstücke im Sinne des Flächentausches vorgehalten werden. Die Grundstücksneuzuteilungen sind so heterogen und die Vorstellungen der einzelnen GrundstückseigentümerInnen so unterschiedlich, dass Zonierungen bzw. ei-

ne Konzentrierung der einzelnen Bauweisen und Dichten in festen Teilbereichen innerhalb des Baugebietes zum jetzigen Stand nicht zielführend sind. Innerhalb des Baugebietes muss im vorliegenden Fall daher ein gewisses Maß an Flexibilität geschaffen werden.

Die Gemeinde ist sich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bewusst und wird daher im Wege der Vergabe auf diesen Umstand reagieren, gezielt Doppelhausgrundstücke anbieten und dies in den Kaufverträgen entsprechend regeln. Zudem liegen der Gemeinde bereits Anfragen zur Bebauung mit Doppelhäusern vor, die sie gerne bedienen möchte.

Für die Gebäude im WA2 wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur die offene Bauweise festgesetzt, die jedoch nur in Form von Einzelgebäuden umgesetzt werden kann, sodass hier kompakte Einheiten in Form von Geschosswohnungsbauten entstehen können.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um ebenfalls die gewünschte, städtebauliche Struktur gut abbilden zu können. Für die Einzel- und Doppelhäuser im WA1 soll ein gewisser Spielraum in der Gebäudestellung ermöglicht werden, um hier die Ausrichtung für eine effektive solare Nutzung zu ermöglichen und mit den kleinteiligeren Gebäuden gut auf die Topografie reagieren zu können. Je nachdem, ob hier Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden, kann eine Ausrichtung sowohl Nord-Süd als auch Ost-West sinnvoll sein. Die Geschosswohnungsbauten im WA2 sollen parallel mit den Traufen zu den neuen Planstraßen stehen, um hier ein städtebauliches Gesamtbild und darüber hinaus eine gute Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Durch die klarstellende Regelung hinsichtlich der Zeltdächer (ZD) soll vermieden werden, dass Gebäude willkürlich auf den Grundstücken gedreht werden können, um das Straßenbild und das Ortsbild insgesamt zu stärken.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenster – bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Im WA1 werden zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um den zukünftigen BauherrInnen größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen und im Rahmen der Vermarktung flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können. Die Gebäude im WA2 sollen bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur gut abzubilden und die Gebäude harmonisch in das Ortsbild zu integrieren.

Die Baufenster dürfen hierbei nicht durch Gebäudeteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc. überschritten werden; diese sind innerhalb der Baufenster herzustellen. Eine explizite Festsetzung zur Unzulässigkeit der genannten Überschreitung ist auf Grund fehlender Rechtsgrundlage jedoch nicht möglich und wird hier nur klarstellend angemerkt. Die Baufenster in WA1 und WA2 werden entsprechend groß gefasst, sodass für die Hauptgebäude sowie die o. g. Gebäudeteile für die jeweiligen Baugrundstücke ausreichend Raum und Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Nach § 23 (3) Satz 3 BauNVO sind nur einschränkende – und nicht erweiternde – Festsetzungen sowie die Regelung von Ausnahmen im Bebauungsplan möglich. Etwaige Ausnahmen müssen hierbei nach Art und Umfang definiert sowie jeweilige Anwendungsvoraussetzungen mit hinreichender Bestimmtheit formuliert werden. Die Formulierung von Anwendungsvoraussetzungen – ohne dass diese in eine Generalität kippen – erscheint für untergeordnete Gebäudeteile indes schwierig. Im Sinne der Quer-

gerechtigkeit und der Gleichbehandlung werden daher keine ausnahmsweisen Überschreitungsregelungen, sondern ausreichend große Baufenster festgesetzt.

Die Entscheidung über die in § 23 (3) Satz 2 BauNVO genannten Unter- bzw. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß obliegen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Um – wie bereits mehrfach erwähnt – die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung im WA2 optimal ausnutzen zu können und auch die Möglichkeiten von Tiefgaragen zu eröffnen wird festgesetzt, dass im WA2 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

### **3.6 Garagen, Carports und Stellplätze**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen privaten Stellplätze grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und offenen Kfz-Stellplätzen getroffen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zur Stellplatzverpflichtung hingewiesen (siehe Ziffer 4).

Um die unterschiedlichen städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet gut abzubilden, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze getroffen.

Im WA1 sollen für Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze gewisse Spielräume bei der Planung eingeräumt werden, gleichzeitig sollen die südwestlichen Freibereiche der Gebäude größtmöglich von Bebauung bzw. Erschließungsanlagen freigehalten werden, sodass die unversiegelten Gartenflächen und die Wohnruhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche bestmöglich geschützt werden kann. Um die Erschließungsstraßen weitgehend von Verkehr freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen BauherrInnen die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Kfz-Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Um im Straßenraum nicht zu dominant in Erscheinung zu treten und die Straßenflucht zusätzlich einzuengen, müssen parallel zur Erschließungsstraße stehende Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Durch diese Festsetzungen sollen ebenfalls Gefährdungssituationen gerade bei rückwärts ausfahrenden Pkw minimiert werden.

Die Lage und Anordnung möglicher Kfz-Stellplätze wird im WA2 möglichst genau geregelt und Stellplatzzonen im zeichnerischen Teil eingetragen. So sind die notwendigen Kfz-Stellplätze innerhalb der Baufenster oder entlang der Straßen unterzubringen und, sodass nicht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke geparkt wird und somit wertvolle Grün- und Freiflächen erhalten werden können. Die Unterbringung oberirdischer Kfz-Stellplätze soll die Entstehung des bereits oben erwähnten preisgedämpften Wohnraums fördern. Alternativ und je nach Nachfrage ist auch die Erstellung einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche möglich.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind offene Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen. Über die Anwendbarkeit auf das gesamte Plangebiet ist zudem die Möglichkeit gegeben, auch im öffentlichen Raum Fahrradstellplätze anzuordnen, beispielsweise im Bereich der zentralen Grünfläche mit späterem Spielplatz.

### **3.7 Nebenanlagen**

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche sowie zur Stärkung der städtebaulichen Struktur der Hauptgebäude wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup>, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass kleinere Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der Baufenster angelegt werden können. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr einzuengen, müssen diese Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) jedoch einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### **3.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Zur Steuerung der Dichte wird die Anzahl der Wohneinheiten im WA1 beschränkt. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstückes ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Damit wird die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen (kleinen) Wohnungen gesteuert und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken gewährleistet.

Diese Festsetzung mit einer Verhältniszahl wird vor dem Hintergrund der großzügigen Baufenster innerhalb des WA1 getroffen, da die Festsetzung der offenen Bauweise und die Vorgabe einer Einzelhausbebauung nur in Bezug auf eine Bebauung auf unterschiedlichen Grundstücken Auswirkung entfalten kann. Im vorliegenden Fall könnten ohne Grundstücksteilung auf dem vorhandenen Grundstück zwei aneinander gebaute aber voneinander unabhängige Gebäude entstehen, sodass für dann zwei Gebäude auf dem Grundstück insgesamt 6 Wohnungen zulässig wären.

Im WA2 sollen keine Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten erfolgen, um hier den genannten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Reglementierend wirken hier aber die Grundstücks- und Baufenstergrößen sowie die notwendigen, auf dem Grundstück herzustellenden Stellplätze, sodass auch im WA2 nicht unverhältnismäßig viele und nicht zur dörflichen Struktur passende Wohneinheiten entstehen können.

### **3.9 Verkehrsflächen**

Um einen moderaten Spielraum bezüglich der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) und der damit zusammenhängenden unteren Bezugshöhe zu schaffen sowie auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenausbau reagieren zu können, wird ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei den Planstraßen A, B und C zugelassen.

Bei der bereits ausgebauten Bestandsstraße „Castellbergstraße“ erscheint dies nicht notwendig, da hier durch den bereits stattgefundenen Ausbau die Straßenhöhen fix sind.

Des Weiteren wurde die Hereinnahme des plangebietsbegleitenden Straßenabschnittes der K4941 in den Geltungsbereich und dessen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Bei einer Verkehrsstärke auf der K4941 als Verbindung zwischen der L125 und der B3 von 4.986 Kfz/24h wird die Einrichtung einer separaten Linksabbiegerspur im Einmündungsbereich zur Planstraße C erforderlich, um den Verkehrsfluss auf der Ortsdurchfahrtsstraße nicht zu beeinträchtigen. Zu deren Realisierung muss der mittlere Abbiegestreifen südlich der vorhandenen Mittelinsel bis hin-

ter den Einmündungsbereich Planstraße C/K4941 verlängert und die Straße anschließend wieder verschmälert werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll das Ortsschild nahe der geplanten Einmündung bestehen bleiben und nicht weiter Richtung Süden zum Ende des Plangebietes „Holzweg IV“ verschoben werden. Es wird jedoch empfohlen, das Ortsschild weiter Richtung Süden zu versetzen, sodass die innerörtlichen, straßenrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen. Derzeit liegt dieser Bereich bis zum Ortsschild in einer 70 km/h-Zone. Von der Gemeinde wird mittelfristig die Reduzierung auf 30 bzw. 40 km/h im Bereich der Plangebiet „Holzweg IV“ und „HolzwegV“ sowie auf der Ortsdurchfahrt insgesamt angestrebt.

Um im Stich der Planstraße B die Gefährdung von FußgängerInnen durch rückwärts einfahrende Müllfahrzeuge zu minimieren, wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes eine Mischverkehrsfläche mit einem durch Belagswechsel oder Einzeichnung kenntlich gemachten, niveaugleich verlaufenden Fußweg hergestellt.

Davon ausgehend, dass die AnwohnerInnen der Stichstraße ihre Müllbehälter an den hierfür vorgesehenen und im zeichnerischen Teil festgesetzten Müllsammelplatz bringen und die Müllfahrzeuge auf Grund dessen nicht rückwärts in die Stichstraße einfahren müssen, ist in Kombination mit der oben beschriebenen Maßnahme von einem hohen Gefährdungspotential für FußgängerInnen im Bereich der Stichstraße nicht auszugehen.

### **3.10 Grünflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient zum einen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Zum anderen sind hiermit die Zweckbestimmungen bzw. grünordnerischen Maßnahmen verbunden, die unter anderem über die Festsetzung öffentlichen Grüns gesichert werden.

### **3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Diese Ziele werden durch die Maßnahme „F1“ (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) und durch die Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Anlage der Kfz- und Fahrradstellplätze mit wassergebundenen Decken, Rasenfugen- oder Ökopflastern erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas.

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

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

### **3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen**

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Nachtrag erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass an den Gebäuden entlang der Alfred-Löffler-Straße passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. D. h., dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 dienende Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich wird in den Bauvorschriften über die Darstellung der Lärmkarten aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Belüftung von Schlafräumen und zu Außenwohnbereichen aufgenommen. Nähere Erläuterungen siehe Ziffer 7.

### **3.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebietes in den ländlich geprägten dörflichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Holzweg IV“ erlassen.

### **4.1 Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude / Zulässige Wandhöhe**

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes und auch im Übergang zum südlich und westlich angrenzenden Baugebiet zu gewährleisten, werden im Plangebiet als zulässige Dachformen für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°, Zelt-dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zugelassen. Die Wahl der zulässigen Dachneigungen trägt v. a. der umgebenden Bebauung Rechnung und soll einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten.

Aus gestalterischen Gründen und um gerade bei einläufigen Pultdächern keine zu großen Wandhöhen entstehen zu lassen wurde bei Gebäuden mit Pultdach eine maximal in Erscheinung tretende Wandhöhe von 9,5 m (WA1) bzw. 10,0 m (WA2) festgesetzt. Sofern das oberste Geschoss bei einläufigen Pultdächern auf der gesamten Gebäudelänge zurückversetzt ist, soll diese Regelung nicht angewandt werden müssen, da hier durch die unterbrochene Fassade nicht mit zu hohen Wandhöhen gerechnet wird.

Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist aus gestalterischen Gründen mit maximal 1,5 m zulässig. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft, auch unter Berücksichtigung der Topografie, gesichert werden.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfa-

serzement und offene Bitumenbahnen sollen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, dienen der Gleichbehandlung der Bauherren sowie der baurechtlichen Klarstellung und sollen Verunstaltungen vorbeugen.

Aus gleichen Gründen wird geregelt, dass die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften anzugleichen ist und die Dachflächen sich nicht schneiden dürfen. Eine maximale Abweichung von 3° ist im Hinblick auf bautechnische Gegebenheiten zulässig und städtebaulich vertretbar. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.

#### **4.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen können mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach mit 0° bis 10° ausgeführt und müssen begrünt werden (siehe Ziffer 3.11). Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild von Ballrechten-Dottingen ein. Gleichzeitig unterstützt diese Maßnahme unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Abfallplätze**

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht überbauter Flächen werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe von Stützmauern bzw. die Herstellung von Böschungen aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht werden, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken jedoch vermieden werden.

Offene Abstellflächen und Abfallplätze sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

#### **4.4 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen eine Höhe bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, dürfen in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,8 m jedoch nicht überschreiten. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die BewohnerInnen in einer angemessenen Weise gegeneinander abgrenzen und ihren privaten Freiraum sowie spielende Kinder schützen können, zum anderen wird eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Erklärend wird festgehalten, dass sich die 1,2 m nur auf Grenzverläufe zu öffentlichen Straßen und Wegen hin beziehen, nicht aber auf die Grenzseiten zu den privaten Grundstücken. Zu diesen Seiten gelten die

Vorschriften des Nachbarrechtes Baden-Württemberg, sodass an den Grenzverläufen zu den privaten Grundstücken höhere Einfriedungen hergestellt werden können.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ausgeschlossen.

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen und um einen gewissen Schutzstreifen einzuhalten, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sind Einfriedungen Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

In diesem Zusammenhang ergibt sich für die zu öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Grundstücksgrenzen die Möglichkeit, höhere Einfriedungen als 1,2 m herzustellen, wenn diese einen ausreichenden Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten. Über den ausreichenden Abstand entscheidet die zuständige Bauordnungsbehörde.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

#### **4.5 Außenantennen**

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude sowie die gestalterischen Vorgaben sollen einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

#### **4.6 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

#### **4.7 Stellplatzverpflichtung**

##### **4.7.1 Allgemeines**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfes für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, welche für andere Bereiche im Gemeindegebiet ebenfalls gültig und im individuellen Hausbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im ländlichen Raum nach wie vor angebracht ist.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

#### **4.7.2 Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn sich fußläufig zwei Bushaltestellen (Dottingen-Winzerstube ca. 400 m und Dottingen-Rathaus ca. 400 m) in der Nähe des Plangebietes befinden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum auch in Ballrechten-Dottingen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

#### **4.7.3 Städtebauliche Gründe**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen BewohnerInnen eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

Um den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen jedoch in einem gewissen Rahmen zu decken, wird innerhalb des Plangebietes im Bereich der später zentralen Grünzone eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

#### **4.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sollen dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke dienen.

#### **4.9 Niederschlagswasser**

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jede/r BauherrIn verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Vornehmlich soll das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen oberflächennah versickert werden. Ist eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich, soll daher in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

#### **5.1 Umweltschutz**

Durch das Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen des Frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen. Da es sich im weiteren Verfahren um ein Bauverfahren gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bauverfahrens auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima,

Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der Umweltbeitrag mit Artenschutz und Ausgleichskonzept ist dem Bebauungsplanentwurf beigelegt; auf die dortigen, dezidierten Ausführungen wird verwiesen. Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

Stärkere umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch Neuversiegelung und bei Fläche durch den Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden zu erwarten. Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten/Biotope sind durch den Verlust der Wiesenflächen und Gehölze als mittel einzustufen. Für den Verlust der Habitatstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Für den Umweltbelang Klima sind die zu erwartenden Auswirkungen von eher geringem Maße. Bei Realisierung der Planung sind die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Für den Belang Kultur-/Sachgüter sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch zu erwarten. Ebenso sind während der Bauphase für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

## 5.2 Artenschutz

Zum Thema Artenschutz wurden während der Aufstellung des Bebauungsplanes ganzjährig umfangreiche Untersuchungen durch das Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, durchgeführt. Die abschließenden Ergebnisse sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

Auf der Grundlage der Rahmenvorgaben des Artenschutzgutachtens (Stand 07.06.2017) sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Besprechung vom 20.02.2019 wurde vom Büro Wermuth ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien entstehen durch die geplante Bebauung Beeinträchtigungen in erster Linie durch den Verlust von Brutplätzen sowie von Nahrungsflächen. Für den Verlust von Brutplätzen und Quartieren in Höhlen- und Spaltenbäumen werden Nistkästen und Kunstquartiere installiert; diese Maßnahmen sind auch in den insgesamt sechs plangebietsextern umzusetzenden CEF-Maßnahmen berücksichtigt. Das Maßnahmenkonzept wurde in Zusammenarbeit mit den beteiligten natur- und artenschutzfachlichen Planungsbüros, dem FB 420 – Untere Naturschutzbehörde – und der Gemeinde entwickelt und dabei auf die Bedürfnisse der betroffenen Artengruppen abgestimmt. Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere der geplanten Trockenmauern/Trockenmauersanierungen, wurden bereits im Sommer 2020 begonnen und werden seitdem von einer ökologischen Fachkraft betreut.

Von Seiten des FB 420 – Untere Naturschutzbehörde – wurde während der Offenlage vorgeschlagen, in dem auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3244, Gemarkung Dottingen, befindlichen alten Gebäude eine Aufwertung des Reservoirs als (Winter-) Quartier, bspw. durch Anbringung fledermausfreundlicher Einflugöffnungen sowie die Installation von Quartiersteinen im Inneren des Gebäudes, vorzunehmen.

Im Rahmen des Eingriffes durch den Bebauungsplan entfallen jedoch keine Gebäude, gebäudeähnliche Strukturen und Winterquartiere, weshalb im Ergebnis der Abwägung die als wünschenswert beschriebenen Aufwertungen im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Bei Durchführung der im Artenschutzgutachten dargestellten Artenschutzmaßnahmen, d. h. durch die Anlage von Ersatzhabitaten für die vorhabenbetroffenen wertgebenden Tierarten, wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können.

## **6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES**

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die nach Süden und Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Für das vorliegende Plangebiet wurde die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Alfred-Löffler-Straße (K4941) verursachte Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet auf der Grundlage der zukünftig zu erwartenden Frequentierung dieser Straße sowie ergänzender Informationen zu verkehrstechnischen Randbedingungen prognostiziert und durch Vergleich mit den im Rahmen der Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten beurteilt.

Um innerhalb des gesamten Baugebietes die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung einzuhalten bzw. zu unterschreiten, wird entlang der Nordostseite der Alfred-Löffler-Straße ein Schallschirm (z. B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles) vorgeschlagen. Dieser wird auf Grund der räumlich-trennenden Wirkung jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet. Für die getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass diese für die privaten BauherrInnen zumutbar sind.

Zwar werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „tags“ im WA1 und WA2 überschritten, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung „tags“ von 59 dB(A) im Bereich der Baufenster im WA1 und WA2 werden jedoch generell eingehalten und lediglich „nachts“ überschritten, sodass Maßnahmen zum Schallschutz anfallen. Bei dem für die Baufenster im WA1 und WA2 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel ist in der Regel davon auszugehen, dass diese Schalldämmung bei Neubauten aufgrund des heutigen technischen Standards ohnehin erreicht wird. Für die Nachtzeit kann ein hinreichender Schutz vor Lärmeinwirkung durch passive Schallschutzmaßnahmen, ggf. in Verbindung mit einer Lüftungslange, sichergestellt werden.

Außenbereiche im WA1 und WA2 sind südwestlich der 59 db(A)-Isophone nur mit objektspezifischen Bauteilen möglich (z. B. private Lärmschutzwand).

Bereits seit einiger Zeit strebt die Gemeinde darüber hinaus eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Alfred-Löffler-Straße auf Tempo 40 km/h an. Nicht nur im Hinblick auf die weitere Entwicklung des gesamten Bereiches „Am Holzweg“ sondern auch für die bereits ansässigen AnwohnerInnen entlang der gesamten Alfred-Löffler-Straße soll hier langfristig eine Verbesserung der schalltechnischen Situation entlang dieser wichtigen Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans wurde mit Datum vom 09.04.2021 eine ergänzende Stellungnahme („Nachtrag I zur Gutachtlichen Stellungnahme“) angefertigt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Hierin wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Geh-/Radweg und Flutmulde geprüft. Diese Wand müsste Höhenabmessungen von 1,8 bis 2,2 m aufweisen, um im ebenerdigen Außenwohnbereich eine Einhaltung bzw. Unterschreitung des Orientierungswertes „tags“ von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sicherzustellen. Die vom FB 410 – Baurecht und Denkmalschutz – angesprochene Schallschirm-Variante a) scheidet im vorliegenden Fall aus, da diese Wand zwischen Alfred-Löffler-Straße (K4941) und Rad-/Gehweg errichtet werden müsste und hierfür mutmaßlich kein ausreichender Platz zur Verfügung steht (Wand zu nah an Fahrbahn).

Im „Nachtrag I“ wird darauf hingewiesen, dass gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 die Einhaltung der dort definierten Orientierungswerte nur „wünschenswert“ ist und dass „bei Überwiegen anderer Belange“ im Rahmen der Abwägung auch eine Überschreitung dieser Orientierungswerte toleriert werden kann. Gemäß einer einschlägigen Veröffentlichung in Kuschnerus können bei Außenwohnbereichen „auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, denn das Wohnen im Freien ist nicht im gleichen Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. 'Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten' scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus.“

Insgesamt kommt das begutachtende Büro im „Nachtrag I“ zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall bereits ohne Berücksichtigung „aktiver“ Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschirmes im Bereich der geplanten Bebauung in Höhe des Erd- und 1. Obergeschosses der Immissionsgrenzwert „tags“ von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Unter Berücksichtigung der Schallreflexionen am jeweils eigenen Gebäude ist dann in diesen Geschossen im vorgelagerten Außenwohnbereich (Garten, Balkon, Erdterrasse) auch keine Überschreitung des o. g. Wertes von 62 dB(A) zu erwarten. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass sich die von den Überschreitungen betroffenen Außenwohnbereiche in einem schmalen Gartenbereich entlang der Alfred-Löffler-Straße befinden. Innerhalb der festgesetzten Baufenster werden die o. g. Immissionsgrenzwert von „tags“ 59 dB(A) eingehalten, sodass andere Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien etc. nicht tangiert werden, da diese innerhalb des jeweiligen Baufensters hergestellt werden müssen. Aus diesem Grund wird in Ziffer 1.13.2 der textlichen Festsetzungen auch nur auf die Gärten abgestellt. Insgesamt erscheinen Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche in der Umsetzung nicht zwingend notwendig, werden aber dennoch auf Bauleitplanungsebene im Sinne der Anstoßfunktion sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt.

Mittelfristig wird zudem von der Gemeinde angestrebt, die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der Alfred-Löffler-Straße bzw. der gesamten Ortsdurchfahrt von derzeit  $v_{zul} = 50$  km/h auf 30 oder 40 km/h zu begrenzen, was zu einer zusätzlichen Minderung der Emissionspegel zwischen 1,2 dB(A) und 2,5 dB(A) führt.

Ergänzend wurden die Herstellungskosten für die oben genannte Gabionenwand mit ca. 50.000 € überschlägig ermittelt. Umgelegt auf die Grundstückspreise wären dies ca. 4 € Mehrkosten pro Quadratmeter Grundstück für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes.

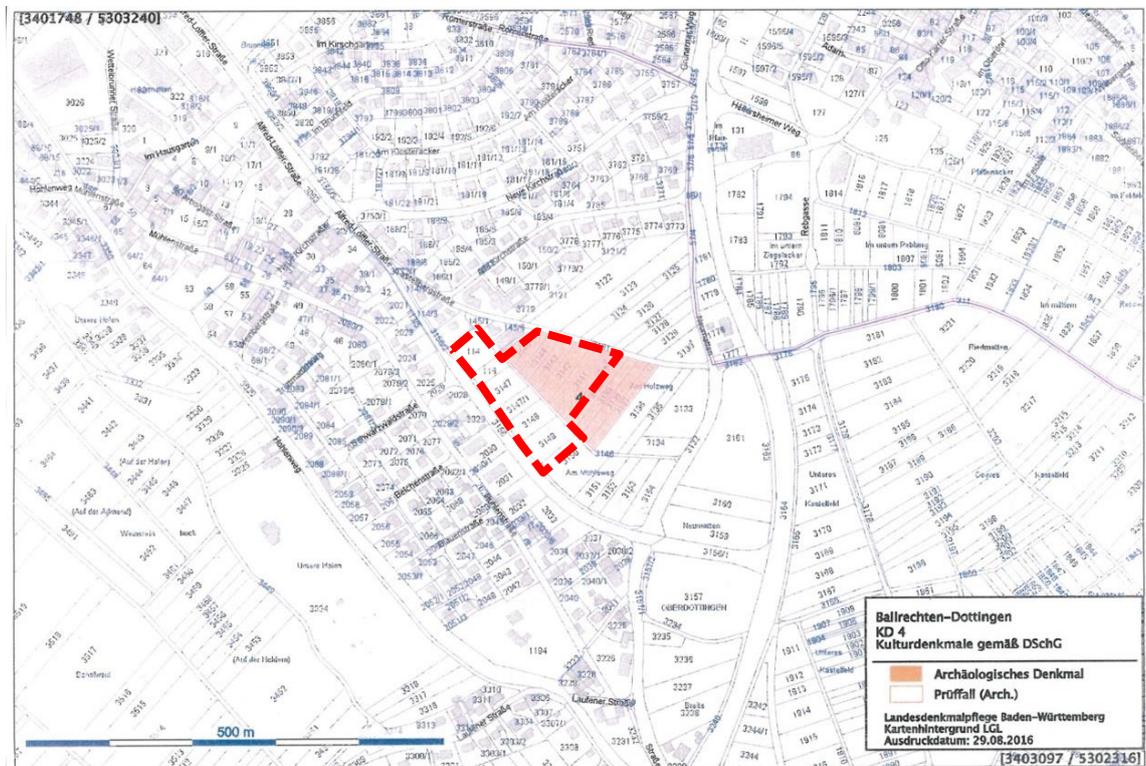
Dem gegenüber stehen passive Schallschutzmaßnahmen für die entlang der K4941 gelegenen Grundstücke, die – verbunden mit heutigen Baustandards – verhältnismäßig niedrige Mehrkosten für die jeweiligen BauherrInnen verursachen. Standardmäßig werden heutzutage zwei- bzw. dreifach verglaste Fenster verwendet, die gegenüber auf Lärmpegelbereich 3 ausgelegten Lärmschutzfenstern nur minimale Mehrkosten verursachen. Diese sind in den Baukosten quasi vernachlässigbar, sodass der erhöhte Grundstückspreis kostenmäßig mehr ins Gewicht fallen würde. Lüftungsanlagen werden nur in Schlafräumen notwendig, soweit diese nicht durch eine entsprechende Grundrissanordnung an den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden, sodass hier nicht von immens gesteigerten Baukosten ausgegangen werden kann.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen beibehalten.

## 8 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zur Frühzeitigen Beteiligung liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im nordöstlichen Teilbereich auf dem nordwestlichen Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG BW (Listen-Nr. 4). In den betreffenden Flächen im Gewann „Am Holzweg“ wurden Anfang des letzten Jahrhunderts mehrere Gräber sowie Bauungsreste unbekannter Zeitstellung beobachtet.

Für das gesamte Gebiet der Verdachtsfläche wurden im Juli 2017 archäologische Voruntersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Im Plangebiet wurden dabei keine archäologischen Funde vorgefunden.



Auszug aus dem Lageplan mit Darstellung des vermuteten Kulturdenkmals (rosafarbene Fläche) und ungefährender Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rote, gestrichelte Linie), Plan ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

## 9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen auf der einen Seite im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Bei den Böden handelt es sich um Böden der Vorrangflur Stufe I. Das Plangebiet ist demnach von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Dies bedeutet, dass es sich überwiegend um landbauwürdige Flächen handelt, bei denen eine Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben sollte. Auf der anderen Seite handelt es sich um Flächen, die bereits heute direkt an den bestehenden Siedlungsbereich anschließen und bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim–Ballrechten–Dottingen–Eschbach wurden die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in

übersichtlicher Form aufgezeigt, sodass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem funktionellen Kontext möglich waren.

Für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen wurden nach Abwägung aller relevanten Belange weitere Wohnbauflächen aufgrund regionaler Grünzüge oder Grünzäsuren hauptsächlich im Ortsteil Dottingen ausgewiesen. Hier sollte die Siedlungstätigkeit vor allem im Osten stattfinden. Aufgrund der guten Anbindung an den Ortskern sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen wurde u. a. das Wohngebiet „Am Holzweg“ als zu entwickelnde Wohnbaufläche aufgenommen. Durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan wurden daher bereits die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Wohngebietsentwicklungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, u. a. auch, da der bestehende Siedlungsbereich von Ballrechten-Dottingen nachhaltig erweitert werden sollte und auch andere Flächen für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind. Insgesamt handelt es sich bei den vorliegenden Flächen um eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem gibt es für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen derzeit keine anderen zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen dieser Größenordnung mehr, bei denen die Beeinträchtigung der Landwirtschaft geringer ausfallen würde.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ dringend benötigten, und auch preisgedämpften Wohnraum, entwickeln, um der Bevölkerung langfristig Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Das Baugebiet „Holzweg II“, das im Jahr 2011 zur Satzung beschlossen wurde, ist inzwischen aufgefüllt. Für den Bebauungsplan „Holzweg III“, der im Mai 2017 zur Satzung beschlossen wurde, ist ebenfalls der überwiegende Teil der Grundstücke bereits bebaut. Da die Gemeinde bereits Eigentümerin der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes ist, kann die Vermarktung durch die Gemeinde selbst durchgeführt werden. Innerhalb der Ortsteile gibt es derzeit nur wenige unbebaute Grundstücke, die darüber hinaus in Privateigentum sind, sodass die Gemeinde nur an die EigentümerInnen appellieren kann, die Grundstücke zu entwickeln, was jedoch nicht immer erfolgreich ist.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Ballrechten-Dottingen gegenüber. Das vorliegende Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung sehr gut geeignet, denn die Fläche ist bereits seit längerer Zeit im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt; darin wurden die ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen sorgfältig untersucht und bewertet. Die Anbindung an die Infrastruktur ist gegeben.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sieht mit vorliegendem Bebauungsplan die Chance, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfes Rechnung zu tragen. Flächenneuanspruchen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

Auch bei der Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen wurden agrarstrukturelle Belange bestmöglich berücksichtigt. Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Tierarten werden artspezifische Maßnahmen in räumlicher Nähe zum Eingriffsvorhaben erforderlich sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Maßnahmen die Entwicklung von artenreichen Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Reptilienbiotope beinhalten. Insofern kann auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auch hier nicht gänzlich verzichtet werden. Sollten darüber hinaus weitergehende Maßnahmen erforderlich sein, werden vorrangig Maßnahmen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen gesucht.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet.

## **10 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN**

Das Büro Zink-Ingenieure, Teningen, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt. Im Zuge dieser Planung wurde eine geotechnische Untersuchung durch das Büro ISBF GmbH & Co. KG, Ballrechten-Dottingen, vom 12.10.2020 durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Für den Bereich „Holzweg IV“ wurden im nördlichen Bereich Kiesschichten ab einer Tiefe von 2,7 m vorgefunden, im südlichen Bereich schluffiger, sandiger Kies bereits ab einer Tiefe von 0,3 m. Zum Zeitpunkt der Beprobung wurde in keinem der Aufschlüsse Grund- oder Schichtwasser beobachtet bzw. Hinweise hierauf vorgefunden.

Im Gutachten wird vermerkt, dass im westlichen, tieferliegenden Bereich des Baugebietes „Holzweg IV“ in Richtung Alfred-Löffler-Straße die kiesigen Ablagerungen des Sulzbaches bis nah an die heutige Geländeoberkante reichen. Das Gelände liegt dort auf einer Höhe von ca. 293-295 m.ü.NN und damit nur wenige Meter über dem Niveau des Sulzbaches.

Es ist davon auszugehen, dass die kiesigen Sedimente im Bereich des Sulzbaches grundwasserführend sind. Es kann daher für diesen westlichen, tieferliegenden Bereich vom Baugebiet „Holzweg IV“ nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser in den Kiesschichten bis ein Niveau über 3,0 m unter Geländeoberkante ansteigt.

Nach Prüfung der Situation durch den Gutachter kann festgestellt werden, dass im Baugebiet „Holzweg IV“ der mittlere Grundwasserstand (MGW) unterhalb der üblichen Gründungssohle liegt (max. -3,0 m unter GOK). Allenfalls bei Grundwasserhöchstständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser bis in den Gründungsbereich der Gebäude ansteigt (< 3,0 m unter GOK). Eine grundwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdschossfußbodenhöhe) wird empfohlen.

Des Weiteren hatte die Beprobung mittels Baggerschürfe und Bohrungen zum Ergebnis, dass der Untergrund mäßig erhöhte (Schwer-)Metallkonzentrationen im Feststoff aufweist, welche geogenen Ursprungs bzw. auf den Altbergbau zurückzuführen sind. Hiervon betroffen ist vor allem der Kieshorizont, welcher in die Einbauklasse Z2 der VwV-Boden einzustufen ist.

Der Baugrund ist unter geotechnischen Aspekten als unproblematisch zu bezeichnen (bindige Deckschichten auf kieseigem Untergrund).

Für den Bau von Versickerungsanlagen ist der Standort weniger geeignet.

## **11 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Castellbergstraße im Norden und Alfred-Löffler-Straße im Süden. Eine entsprechende Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Zink-Ingenieure, Teningen, erstellt und beinhaltet für den Bereich der Entwässerung bereits wesentliche vorbereitende Maßnahmen auch für nachfolgende Bauabschnitte. Die Entwässerung des Baugebietes „Holzweg IV“ erfolgt im Trennverfahren.

### **11.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung der Schmutzwasserabflüsse erfolgt über in den Erschließungsstraßen herzustellende Schmutzwasserkanäle DN 250. Das geplante Schmutzwasserkanalnetz wird an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Mühlenstraße angeschlossen.

## 11.2 Regenwasser

Durch das Baugebiet darf sich zukünftig keine Verschlechterung der Abflusssituation ergeben. Der zukünftige Abfluss aus dem Baugebiet wird auf den Abfluss aus der derzeit unbebauten Fläche begrenzt.

Derzeit wird eine unbefestigte Fläche von ca. 3,2 ha über das Regenwasserkanalnetz entwässert. Mit einer Abflussspende von 20 l/(s. ha) ergibt sich ein Abfluss von 64 l/s. Davon stehen 32 l/s für das Baugebiet „Holzweg IV“ und 32 l/s für die unbefestigte Fläche oberhalb bzw. später für das Baugebiet „Holzweg V“ zur Verfügung.

Der Abfluss aus dem Baugebiet „Holzweg IV“ ist auf maximal 64 l/s zu begrenzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich zu:

- $V = 260 \text{ m}^3$  (TN = 5a)
- $V = 330 \text{ m}^3$  (TN = 10a)
- $V = 440 \text{ m}^3$  (TN = 30a)

Im Sommer 2020 wurde eine Bodenuntersuchung im Bereich des späteren Grünstreifens, parallel zum Rad-/Gehweg an der Alfred-Löffler-Straße durchgeführt. Zielsetzung war hier, das Rückhaltevolumen durch eine teilweise bzw. vollständige Versickerung des Oberflächenwassers entsprechend zu minimieren.

Im Ergebnis ist hier aber eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht empfohlen, aufgrund des in tiefen Schichten angetroffenen Grundwasserstauers in Form einer Tonschicht.

Das erforderliche Speichervolumen wird durch ein technisches Bauwerk unterhalb des Grünstreifens (z. B. Rückhaltung mittels Systemrigole oder Stauraumkanal DN 2000) bereitgestellt. Mit einer Länge von 110 m ergibt sich ein Volumen von 345 m<sup>3</sup>. Dies entspricht in etwa dem erforderlichen Rückhaltevolumen TN = 10a. Der Überflutungsnachweis ist für ein 30-jährliches Ereignis zu führen. In der darüber liegenden Grünfläche muss ein Volumen von 100 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden, z. B. durch einen breiten Muldengraben. Wird Volumen durch Zisternen bereitgestellt, so kann dieses Volumen lediglich mit 50 % angerechnet werden.

An der Straßeneinmündung des Plangebietes zur K4941 ist für das dortige Oberflächenwasser ein Straßenablauf mit Anschluss an den o. g. Stauraumkanal vorgesehen. Das Quergefälle der K4941 ist überdies gemäß Höhenplan in Richtung Plangebiet geneigt. Es gelangt kein Oberflächenwasser des Plangebietes auf die Kreisstraße.

Das geplante Regenwasserkanalnetz wird an das bestehende Regenwasserkanalnetz in der Mühlenstraße angeschlossen.

Auf die entsprechenden Vorgaben für die privaten BauherrInnen wird auf Ziffer 2.12 der Bebauungsvorschriften und Ziffer 4.9 der Begründung verwiesen.

## 11.3 Trink-/Löschwasserversorgung

Für die Trink- und Löschwasserversorgung werden im Plangebiet neue Versorgungsleitungen mit Anschluss an den Bestand hergestellt. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Neubau einer Versorgungsleitung zwischen der Castellbergstraße und Mühlenstraße sichergestellt.

## 12 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>ca.</b>	<b>1,99 ha</b>
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,18 ha
Verkehrsflächen – Straßen, Fuß- und Radwege, öffentliche Parkflächen	ca.	0,62 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,19 ha
Versorgungsflächen Elektrizität und Abfall	ca.	0,00 ha

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Nachfolgend werden die überschlägig ermittelten Kosten für Erschließung sowie Ver- und Entsorgung dargestellt:

Schmutzwasser	ca.	321.000 €
Regenwasser mit Versickerung	ca.	438.000 €
Wasserversorgung	ca.	160.000 €
Verkehrsanlagen ohne Beleuchtung	ca.	630.000 €
Straßenverbreiterung für Linksabbiegespur und Markierungen	ca.	45.000 €
artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	ca.	211.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>1.805.000 €</b>

## 14 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Umsetzung des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücke sind bereits in gemeindlichem Eigentum, ein Umlegungsverfahren ist nicht mehr erforderlich.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

Patrick Becker  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Die Planverfasserin

**BEGRÜNDUNG**

Seite 34 von 34

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates 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