

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 1 von 37

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>3</b>
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Abfallwirtschaft	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Baurecht und Denkmalschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Naturschutz	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Gewerbeaufsicht	10
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Brand- & Katastrophenschutz	10
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Landwirtschaft	11
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	12
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13
	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i>	14
A.9	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	16
	<i>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</i>	16
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein	18
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	18
A.12	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	19
A.13	naturenergie netze GmbH	19
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>20</b>
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Gesundheitsschutz	20
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht / Wasser & Boden	20
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Bodenschutz	20
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Altlasten	20
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wasserversorgung/Grundwasserschutz	20
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung	20
B.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen	20
B.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Vermessung & Geoinformation	21
B.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Forst	21
B.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wirtschaft & Klima	21
B.11	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Flurneuordnung	21
B.12	Regierungspräsidium – Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen	21
B.13	badenovaNETZE GmbH	21
B.14	Vodafone GmbH	21
B.15	Amprion GmbH	21
B.16	Regierungspräsidium – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	21
B.17	Regierungspräsidium – Abt. 4 Verkehr	21
B.18	Regierungspräsidium – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe	21
B.19	Regierungspräsidium – Abt. 5 Umwelt	21
B.20	Handwerkskammer Freiburg	21
B.21	Deutsche Telekom Technik GmbH	21
B.22	Polizeipräsidium Freiburg	21
B.23	Abwasserverband Sulzbach	21
B.24	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal	21
B.25	BUND e.V.	21

---

B.26	NaBu Bezirksverband Südbaden .....	21
B.27	SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG .....	21
B.28	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach ..	21
B.29	Stadt Heitersheim.....	21
B.30	Stadt Sulzburg.....	21
B.31	Gemeinde Buggingen .....	21
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT .....	21
C.1	Person 1 .....	21

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

### A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Abfallwirtschaft</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.1.1	Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass im Landkreis keine 2-achsigen Müllfahrzeuge eingesetzt werden. Die geplante Wendeanlage muss daher auf ein 3-achsiges Müllfahrzeuge mit einer Länge von 11 m (incl. Schüttung) ausgelegt sein.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich einige Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet und keine Verkehrsflächen. An Straßenführung, -breiten, -querschnitten und -tragfähigkeit wird nichts geändert, sodass die Belange der Abfallwirtschaft durch die Änderung nicht betroffen sind und bereits im Zuge der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes und der damaligen Erschließungsplanung berücksichtigt wurden.</p>
A.1.2	<p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UW) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten sind: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RSt 06 (Stand: 15.12.2008).</p> <p>Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihrer Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.</li> <li>▪ In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.</li> <li>▪ Die Durchfahrtsbreite von Straßen und</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet.</p> <p>Die genannten Vorschriften wurden im Zuge der Ausführungsplanung und der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich einige Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet und keine Verkehrsflächen. An Straßenführung, -breiten, -querschnitten und -tragfähigkeit wird nichts geändert, sodass die Belange der Abfallwirtschaft durch die Änderung nicht betroffen sind und bereits im Zuge der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes und der damaligen Erschließungsplanung berücksichtigt wurden.</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 4 von 37

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.</li> <li>Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.</li> </ul>	
A.1.3	<p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.</li> <li>Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der einzuhaltende Sicherheitsabstand zu allen Objekten sowie die maximale Stichstraßenlänge ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wurden bereits in der Bebauungs- und Erschließungsplanung sowie bei der Erschließungsmaßnahme berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der Stichstraßen wird auf Ziffer 2 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen, in der auf das verkehrliche Konzept dezidiert eingegangen wird. Die Stichstraße in der nördlichen Planstraße B ist ca. 40 m lang und liegt somit innerhalb der maximal zulässigen Stichstraßenlänge von 150 m. Die weiteren in der vorliegenden Planung ausgewiesenen Stiche in der südlichen Planstraße B sowie in der Planstraße C werden im Zuge der Entwicklung des nächsten Bauabschnittes „Holzweg V“ an die zu erstellenden Straßen angebunden, sodass ein Ringschluss entsteht. Interims wird im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen öffentlichen Stellplätze zwischen Planstraße C und der öffentlichen Grünfläche ein provisorischer Wendehammer angelegt, sodass hier das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges möglich sein wird.</p>
A.1.4	<p>Sind Sammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle vorgesehen, sollten die Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.</li> <li>Die Sammelplätze müssen vom Sammelfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle sind im öffentlichen Raum nicht angedacht, sodass hierdurch keine Gefährdung oder Behinderung von Fußgängern oder anderen Verkehrsteilnehmern entsteht.</p> <p>Für die privaten Grundstücksflächen gibt es im Bebauungsplan und seiner 1. Änderung keine bindende Vorgabe für die Standorte etwaiger Sammelplätze, da eine hochbauliche Planung in weiten Teilen noch nicht vorlag bzw. vorliegt und bindende Vorgaben die Möglichkeiten zur</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 5 von 37

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Planung der Zufahrt zu den Sammelplätzen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschafts-Vorschriften, die im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen bestehen (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170), zu berücksichtigen.</li> <li>Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises für Rest-, Bio- und Papierabfälle sowie Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen abzustimmen.</li> <li>Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.</li> </ul>	Grundstücksausnutzung zu sehr einschränken könnten. Die nebenstehenden Ausführungen werden jedoch in Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften als Hinweise übernommen.
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Baurecht und Denkmalschutz</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.2.1	Im Vergleich zum Entwurf der frühzeitigen Beteiligung wurden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 auf 0,5 und zur Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 1,3 reduziert. Damit ergeben sich deutlich geringere Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO, die im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) liegen. Die Begründung hierzu erscheint schlüssig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Formulierung in Ziffer 1.2.2 zur Überschreitung der Grundflächenzahl weicht vom Wortlaut der Verordnung ab und lässt die Garagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO außer Betracht. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung treffen wollte. Die Ermächtigung des Satzes 3 erstreckt sich lediglich darauf, die Grenze der zulässigen Überschreitungen abweichend von Satz 2 zu regeln, nicht jedoch darauf, welche der in § 19 Abs. 4	Dem wird gefolgt.  Der Wortlaut von Ziffer 1.2.2 der Bebauungsvorschriften wird mit dem Wortlaut des Gesetzestextes in Einklang gebracht und durch die „Garagen“ ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Satz 1 genannten Anlagen mitzurechnen sind. Wir bitten daher um nochmalige Überprüfung und ggfs. Umformulierung.	
A.2.3	Tiefgaragenzufahrt im WA2 war im Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung noch im Bereich der Castellbergstraße vorgesehen. Die Zufahrt wurde nun in den Süden der Baufelder 1-3 verlegt und verbindlich durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (Planzeichen Nr. 6.4 und textliche Festsetzung Ziffer 1.9) geregelt. Die dort gelegene Planstraße wird in den Ziffern 2 und 3.7 der Begründung jeweils als „Planstraße 2“ bezeichnet und sollte redaktionell an die Bezeichnungen des rechtswirksamen zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 30.06.2021 („Planstraße B“) angepasst werden, da die so bezeichnete Verkehrsfläche nicht Gegenstand der 1. Änderung ist.	Dem wird gefolgt.  Die Bezeichnung der Planstraßen wird in Einklang gebracht.
A.2.4	Außerdem ist in der Abbildung des aktuellen Lageplans der Baufelder 1-3 auf Seite 7 der Begründung auch ein Eintrag „III + D“ zu finden. Da dieser jedoch in der Form nicht in die Festsetzungen übernommen wurde – was rechtlich nicht zulässig wäre – ist hier allenfalls eine redaktionelle Korrektur wünschenswert.	Dem wird nicht gefolgt.  Die genannte Darstellung bildet einen Ausschnitt aus dem Vorentwurf der Hochbauplanung ab und ist rein informeller Natur. Klar ist, dass bauplanungsrechtlich kein Dachgeschoss über den Eintrag „D“ festgesetzt werden kann. Zum besseren Verständnis für die Öffentlichkeit wird informell das „D“ für Dachgeschoss weiterhin in der Abbildung verbleiben, da hierüber klargestellt wird, dass die Gebäude mit 3 Vollgeschossen <b>und</b> einem zusätzlichen (ausgebauten) Dachgeschoss realisiert werden können.
A.2.5	Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter <a href="http://www.uvp-verbund.de">www.uvp-verbund.de</a> zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.	Dies wird berücksichtigt.  Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ wird über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
A.2.6	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt.  Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.2.7	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwände eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst	Dies wird berücksichtigt.  Die Beteiligung am Verfahren sowie die Übersendung der Abwägungsentscheidung des Gemeinderates sowohl an die Untere Baurechtsbehörde als auch an die anderen Einwender zeitnah nach Satzungsbeschluss werden zugesichert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	
A.2.8	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Dies wird berücksichtigt.  Die Übersendung einer ausgefertigten Planfassung mit den dazugehörigen Anlagen nach Abschluss des Verfahrens wird zugesichert.
A.2.9	Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D-79114 Freiburg i. Br. (z. H. Herrn Dipl.-Geol. Peter Schneider Tel.: 208-4692) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt.  Die Übersendung einer Mehrfertigung der Planunterlagen an das AROK beim RP Freiburg nach Verfahrensabschluss wird zugesichert.
A.2.10	<p><u>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie</u></p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodäten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat „XPlanGML“ zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</li> <li>b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</li> <li>c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</li> <li>d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</li> </ul> <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p>	Dies wird berücksichtigt.  Die Planung wird nach Eintritt der Rechtskraft xplanungskonform (XPlan-GML) zusätzlich zu den sonstigen Unterlagen im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle bereitgestellt.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u. a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Naturschutz</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b>	
	<b>Artenschutz</b>	
A.3.1	<p>Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ ein Artenschutzgutachten (Stand: 07.06.2017) durch das Büro Zurmühle erstellt. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans reichte das Büro Zurmühle nun eine Artenschutzfachliche Prüfung (Stand: 07.08.2023) ein, die den Untersuchungsrahmen um die 1. Änderung ergänzt.</p> <p>Hierzu nehmen wir aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	<p>Im Gutachten vom 07.06.2017 wurde festgestellt, dass der Vorhabensbereich als Habitat für verschiedene Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse dient. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) festgelegt (Kapitel 6, S. 22 ff, Artenschutzgutachten vom 07.06.2017).</p> <p>In Kapitel 4 auf S. 7 des Gutachtens vom 07.08.2023 wird das Maßnahmenkonzept dahingehend ergänzt, dass die durch die Änderung zusätzlich betroffenen Flächen vor Baubeginn auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen und bei Nachweis die in Kapitel 6.2 auf S. 26 des Gutachtens vom 07.06.2017 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen sind.</p>	<p>Dem wird gefolgt.</p> <p>Der UNB wird eine Maßnahmendokumentation der umgesetzten Maßnahmen nachgereicht.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die in den Artenschutzgutachten vom 07.06.2017 und vom 07.08.2023 festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, auch die Beeinträchtigungen aufgrund der 1. Änderung auszugleichen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen wurden laut Gutachten bereits umgesetzt. In Kapitel 3 des Gutachtens vom 07.08.2023 heißt es hierzu:</p> <p><i>„Für die ausführliche Maßnahmendokumentation wird auf das Maßnahmenkonzept externer CEF-Maßnahmen mit Stand 17. Juni 2021 (Anlage 1 zu den Belangen des Umweltschutzes Bebauungsplan „Holzweg IV“) verwiesen.“</i></p> <p>Der Verweis auf ein Maßnahmenkonzept ersetzt keine Maßnahmendokumentation, die mit Hilfe von Fotos und einer Zustandsbeschreibung fachliche Rückschlüsse auf den Stand der Maßnahmenumsetzung zulässt.</p> <p>Wir bitten daher um die Nachreichung einer Maßnahmendokumentation.</p>	
A.3.3	<p>Die Unteren Naturschutzbehörde erlangte Kenntnis davon, dass aufgrund der regelmäßigen Nutzung der Maßnahmenfläche E1 durch spielende Kinder die ökologische Funktionalität der Ausgleichsmaßnahme erheblich beeinträchtigt ist. Um deren Wirksamkeit zu gewährleisten, regen wir ein Betretungsverbot an.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Betretungsverbot kann nur durch die Gemeinde selbst verfügt und durch Kontrollen überprüft werden, es ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderung(en).</p> <p>Die Gemeinde prüft den Nutzen und die Durchführbarkeit eines Betretungsverbotes und begleitender Maßnahmen.</p>
A.3.4	<p>Zudem wurde auf der Maßnahmenfläche E5 entgegen des Maßnahmenkonzeptes, das ein jährlich wechselseitiges Mähen mit Abtragen des anfallenden Mahdgutes vorsieht, die Fläche vollständig gemulcht und das anfallende Mahdgut nicht abtransportiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde prüft dies und wird zukünftig die Pflege entsprechend des im Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan dargestellten Maßnahmenkonzeptes durchführen.</p>
A.3.5	<p>Sofern die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept der Artenschutzgutachten (inkl. Anlage 1) vollumfänglich umgesetzt werden, gehen wir davon aus, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern A.3.2 bis A.3.4 wird verwiesen.</p>
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 10 von 37

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>Ausgleichsmaßnahme</b>		
A.3.6	<p>Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird diesem 1 % der Ökokonto-maßnahme BD 011 aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zugeordnet.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht bestehen hiergegen keine Einwände.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.7	<p>Zur Förderung der Artenvielfalt weisen wir auf die Homepage <a href="https://www.artenschutz-am-haus.de/">https://www.artenschutz-am-haus.de/</a> hin. Zur Förderung der heimischen Vogel- und Fledermausfauna besteht im Zuge der Baumaßnahmen die Möglichkeit, geeignete Habitatstrukturen in das neue Gebäude zu integrieren</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Ziffer 3.4.3 der Bauvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthalten und gilt weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Gewerbeaufsicht</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.4.1	<p>Die Anregungen der Gewerbeaufsicht aus der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen und abgewogen.</p> <p>Die Gewerbeaufsicht hat keine weiteren ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Brand- &amp; Katastrophenschutz</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.5.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei dem bestehenden WA2 und dem neu festgesetzten WA3 mit einer GFZ von 1,2 und 1,3, ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hierzu können alle Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit einbezogen werden.</p> <p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.8.4 der Bauvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>DVGW-Arbeitsblätter W331 und W400 zu beachten.</p> <p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	
A.5.2	Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziffer 3.8.4 der Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p>
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Landwirtschaft</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.6.1	Durch die 1. Änderung eines Teilbereichs über 0,45 ha des Bebauungsplans Holzweg IV werden keine landwirtschaftlichen Belange direkt berührt. Die Ersatzpflanzungen können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	<p>Das Kompensationsdefizit über 3.161 ÖP (1.357 ÖK SG Arten Biotop, 1.804 ÖP SG Boden) kann vollständig mit der Anlage von Trockenmauern (E1) aus dem gemeindlichen Ökokonto auf den Flst. 1787, 1788, 1789 und 1890 auf der Gemarkung Ballrechten ausgeglichen werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass vor der Sanierung/Neuanlage der Trockenmauern mit den angrenzenden Bewirtschaftern eine Absprache erfolgt ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sanierung bzw. Neuanlage der Trockenmauern ist in Absprache mit den angrenzenden Bewirtschaftern erfolgt.</p>
A.6.3	Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bzgl. dieser externen Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher	Dies wird im Falle einer Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen und/oder -flächen berücksichtigt und die zuständige Landwirtschaftsbehörde frühzeitig eingebunden.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (Schreiben vom 29.04.2024)	
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b>	
A.7.1	Grundsätzlich bestehen gegen die Vergrößerung der Baufenster keine Einwände. Aufgrund der Lage des Baugebietes außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs, vgl. Abs. 1 Straßengesetz (StrG BW), sind die Abstände zur Alfred-Löffler-Straße (K4941) jedoch beizubehalten. Hiervon betroffen ist das Grundstück Flst.-Nr. 3042 der Gemarkung Dottingen. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßketten bzgl. des Abstandes zur Kreisstraße nicht im Plan enthalten sind. Aus der vorangegangenen Planung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Holzweg IV“ wird jedoch davon ausgegangen, dass der Mindestabstand von 15 Metern zum Fahrbahnrand bisher eingehalten wurde.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Gemeint ist hier wohl das Grundstück Flst.-Nr. 3942.  Die Hauptbaukörper haben nach wie vor einen Abstand von im Mittel 15,0 m zum Fahrbahnrand der K4941. Lediglich untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone und Austritte können in untergeordneter Form auch näher am Fahrbahnrand liegen, unterschreiten dabei jedoch einen Mindestabstand von 12,0 m nicht. Da sich das Plangebiet derzeit in Auf-siedlung befindet und mittel- bis langfristig eine weitere Baugebietsentwicklung in Richtung Süden bzw. Südosten erfolgen soll, wird der vorliegende Planbereich zukünftig innerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches liegen, sodass aus Sicht der Gemeinde der Abstand der untergeordneten Bauteile auf ein angemessenes Maß (12,0 m) reduziert werden kann. Dies auch vor dem Hintergrund, dass beidseits der K4941 in Teilen die umliegenden Bestandsgebäude ebenfalls einen geringeren Abstand als 15,0 m zum Fahrbahnrand haben und somit eine Vorprägung vorhanden ist, die eine Reduzierung des Freihaltebereiches zumindest für untergeordnete Bauteile begründet.
A.7.2	Bei der Verschiebung einzelner Baumstandorte ist auf die Einhaltung der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu achten. Hierzu verweisen wir auf die dafür maßgebenden „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RaSt06)“.	Dies wird berücksichtigt.  Die Verschiebung der Baumstandorte erfolgt nur untergeordnet und in einem minimalen Umfang im WA2. Von der Beeinträchtigung des Sichtdreieckes zur Castellbergstraße hin wird nicht ausgegangen.
A.7.3	Ebenso ist darauf zu achten, dass die Straßen-Lichtraumprofile bei den Baumpflanzungen eingehalten werden.	Dies wird berücksichtigt.  Die Straßenlichtraumprofile werden eingehalten.
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.7.4	Laut Ziffer 3.7 der Begründung („Verkehrsflächen und Einfahrtsbereiche“) sollen die drei neu gebildeten Grundstücke im WA2 zu einem Gesamtgrundstück vereinigt werden. Unter anderem wird hierdurch die Anlage einer durchgängigen	Dem wird gefolgt.  Gemeint ist, dass die Zufahrt zum Gebiet und zur Tiefgarage im WA2 von der Alfred-Löffler-Straße aus kommend über die Zufahrt von Planstraße B erfolgt. Dies wird in Ziffer 3.7 der Begründung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Tiefgarage ermöglicht, welche nach den Angaben in der Begründung eine Zu- und Abfahrt über die Alfred-Löffler-Straße und die Planstraße 2 im Süden erhalten soll. Hier scheint zum einen ein Schreibfehler passiert zu sein, denn das Plangebiet WA2 grenzt nicht an die Alfred-Löffler-Straße, so dass hier keine Zufahrt zu einer Tiefgarage erfolgen kann. Vielmehr wird das WA2 von der Castellbergstraße sowie der Planstraße B erschlossen.</p> <p>Des Weiteren ist im Plan lediglich beim Grundstück Fist. Nr. 3928 ein Einfahrtsbereich mit einer Breite von 5,0 m gekennzeichnet, so dass die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage <i>nur</i> von der Planstraße B erfolgt. Die Erläuterungen unter Ziffer 3.7 sind deshalb nicht ganz eindeutig.</p>	<p>nochmals klarstellend umformuliert. Planstraße 2 wird durch Planstraße B – analog zur Bezeichnung im Ursprungsbebauungsplan – ersetzt.</p>
<b>A.8</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 12.04.2024)</b>	
A.8.1	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-03560 vom 24.08.2024 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>Allgemeine Hinweise</b>	
A.8.2	<p><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)</u></p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRB Anzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRB-Homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRB Wissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 24.08.2023)		
<b>Geotechnik</b>		
A.8.3	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss und Lösssedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Pechelbronn-Formation.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>
<b>Boden</b>		
A.8.4	<p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits voll umfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes hat sich daher überholt.</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen</i>	
	<b>Mineralische Rohstoffe</b>	
A.8.5	<i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
	<b>Grundwasser</b>	
A.8.6	<p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</i></p> <p><i>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50 000) (LGRB-Kartenviewer <a href="http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geolahyd">http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geolahyd</a>) und LGRBWissen (<a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie</a>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <a href="http://isong.lgrb-bw.de/">http://isong.lgrb-bw.de/</a>) entnommen werden.</i></p> <p><i>Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Plangebiet liegt nach Kenntnis des LGRB innerhalb des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025).</i></p> <p><i>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Hinweise sind ausreichend und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung oder Ergänzung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</i></p>
	<b>Bergbau</b>	
A.8.7	<p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</i></p> <p><i>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von</i></p>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>


# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 16 von 37

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</i>	
	<b>Geotopschutz</b>	
A.8.8	<i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
	<b>Allgemeine Hinweise</b>	
A.8.9	<p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Entsprechende Hinweise sind bereits in Ziffer 3.6 der Bauvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</i></p>
<b>A.9</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 24.05.2024)	
A.9.1	<p><i>In der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 14.03.2024 werden auf S. 17 ff. die Einwendungen des Landesamtes für Denkmalpflege zwar zur Kenntnis genommen, allerdings wird auf den Hinweis, dass die Baumaßnahmen mit der Denkmalpflege abzustimmen sind, verzichtet.</i></p> <p><i>Dem widersprechen wir aufs Entschiedenste!</i></p>	<p><i>Dem wird gefolgt.</i></p> <p><i>Die nachrichtliche Übernahme in Ziffer 4 der geänderten bzw. ergänzten Bauvorschriften wird gemäß der Formulierungen aus der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 14.03.2024 ergänzt.</i></p>
A.9.2	<i>Die Feststellung der Denkmaleigenschaft und der Denkmalumgang ist eine hoheitliche Aufgabe, die dem LAD obliegt und nicht durch Dritte übernommen werden kann. Unsere fachliche und denkmalrechtliche Auffassung ist in der STN vom 16.08.2023 eindeutig niedergelegt und wir bestehen darauf diese Auflagen in die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung unverändert zu übernehmen.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 16.08.2023)	
	<b>Darstellung des Schutzgutes</b>	
A.9.3	<i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift im Nordosten auf den nordwestlichen Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW aus</i>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in § 3, Ziffer 4 des Satzungstextes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.</i></p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Listen-Nr. 4, s. Karte). In den betreffenden Flächen im Gewann „Am Holzweg“ wurden Anfang des letzten Jahrhunderts mehrere Gräber sowie Bebauungsreste unbekannter Zeitstellung beobachtet.</p>  <p>The map shows an aerial view of a residential area in Stuttgart. A specific area is highlighted with a blue polygon and labeled with the number '4'. To the right of the map is a legend titled 'Befunde im Gewann IV' (Findings in the area IV) with the subtitle 'Kulturlandkarte gemäß § 20a DSchG'. The legend includes categories: 'Archäologisches Denkmal' (Archaeological Monument) in blue, 'Bauwerke' (Buildings) in red, 'Gräber' (Graves) in green, 'Gründungsreste' (Foundations) in yellow, 'Keller' (Cellars) in orange, 'Mauern' (Walls) in light blue, 'Fundamente' (Foundations) in light green, and 'Kellerkeller' (Cellar cellars) in light orange. The map also shows surrounding streets and buildings.</p>	
	<p><b>Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen</b></p>	
<p>A.9.4</p>	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.</p> <p>An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld etwaiger Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch eine auf Kosten des Vorhabenträgers zu beauftragende Grabungsfirma durchgeführt werden.</p> <p>Hierzu ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig.</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Holzweg IV“ sind bereits vollumfänglich erfolgt und das Baugebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Während der Erschließungsarbeiten wurden keine Funde gemacht. Von einem Hinweis auf die mit dem Landesdenkmalamt abzustimmenden archäologischen Voruntersuchungen auf den privaten Baugrundstücken wird verzichtet, da dies in der Menge und der unterschiedlichen Bauzeitpunkte nicht praktikabel erscheint.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zu § 20 und § 27 DSchG sind bereits in Ziffer 3.1 der Bebauungsvorschriften zum Ursprungsbebauungsplan enthalten und gelten weiterhin. Eine nochmalige Erwähnung in der Satzung zur 1. Änderung ist daher obsolet.</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem oder Dr. Bertram Jenisch (Tel. 0761 / 208-3570).</i></p>	
<b>A.10</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 23.04.2024)	
A.10.1	<p>Die Bebauungsplanänderung sieht eine Nachverdichtung aufgrund konkreter Planungen für mehrgeschossigen Wohnungsbau vor.</p> <p>Die bessere Ausnutzung des knappen Baulandes sowie die Errichtung einer Pflegewohngemeinschaft wird begrüßt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.11</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 17.04.2024)	
A.11.1	<p>Wir bedanken uns dafür, dass unsere Anregungen aufgenommen wurden.</p> <p>Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein wird die Planung der Gemeinde ohne Einschränkung begrüßt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.12</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</b> (Schreiben vom 06.05.2024)	
A.12.1	Wir haben keine Einwände in Bezug auf das Projekt „Offenlage 1. BPLÄ „Holzweg IV“, Gemeinde Ballrechten-Dottingen“ (siehe Betreff).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	<p>Selbstverständlich bitten wir um einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Ort und die Vermeidung von Störungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten ansässiger und angrenzender Landbewirtschafter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versehentliche Aufschüttung, bzw. Lagerungen von Erdaushub auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vor Ort sind unbedingt zu vermeiden.</li> <li>▪ Wir bitten darum, stets die Abstandregeln in Bezug auf Aufschüttungen, Pflanzungen und anderen möglichen Bebauungen im Sinne des Nachbarrechts einzuhalten, damit die Landwirte vor Ort ohne Einschränkungen Ihrer Tätigkeit auf angrenzenden Nutzflächen nachgehen können; dies impliziert auch mögliche Verschattungen oder Einträge von Fremdmaterial (insbesondere in der Erntezeit). Dies sollte sowohl während als auch nach dem Bauprojekt stets gewährleistet sein.</li> <li>▪ Die von angrenzenden Landwirten zur Bewirtschaftung Ihrer Flächen benötigten Wirtschaftswege sind stets freizuhalten. Für den Fall, dass diese Wirtschaftswege im Rahmen der Projektumsetzung kurzfristig blockiert werden müssten, muss eine Absprache mit den entsprechenden Landwirten, bevor die Maßnahme durchgeführt wird, erfolgen. In dieser Absprache ist der genaue Zeitrahmen für die vorübergehende Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges zu klären und dann auch einzuhalten, damit der Landwirt Planungssicherheit hat. Die Verfügbarkeit der Wirtschaftswege für den Landwirt sollte stets Vorrang haben, insbesondere in der Erntezeit.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragenen Punkte sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und können nicht über diese geregelt werden.</p>
<b>A.13</b>	<b>naturenergie netze GmbH</b> (Schreiben vom 27.03.2024)	
A.13.1	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ auf den Flurstücken	Dies wird zur Kenntnis genommen.

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen von</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	3928, 3929, 3930 und 3942 haben wir keine Einwände.	
A.13.2	<p>Jedoch verlaufen auf dem Baugebiet bereits mehrere unterirdische NS-Leitungen von uns.</p> <p>Diese werden weiterhin benötigt.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab.</p> <p>Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: <a href="https://planservice.regiodata-service.de">https://planservice.regiodata-service.de</a></p>	Dies wird im Zuge der Hochbauplanung und Bauausführung berücksichtigt.
A.13.3	<p>Bitte nehmen Sie vor Baubeginn Kontakt auf mit unserem Betriebsstützpunkt in Schallstadt. Ansprechpartner ist Uwe Hassler.</p> <p>Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer: 07664/402859-6127 oder per Mail an: <a href="mailto:Betrieb.Schallstadt@natureenergie-netze.de">Betrieb.Schallstadt@natureenergie-netze.de</a>.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach – im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden.</p>	Dies wird im Zuge der Hochbauplanung und Bauausführung berücksichtigt.

## **B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Gesundheitsschutz</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht / Wasser &amp; Boden</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Bodenschutz</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Altlasten</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wasserversorgung/Grundwasserschutz</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</b> (Schreiben vom 29.04.2024)

<b>B.8</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Vermessung &amp; Geoinformation</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.9</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Forst</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.10</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wirtschaft &amp; Klima</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.11</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Flurneuordnung</b> (Schreiben vom 29.04.2024)
<b>B.12</b>	<b>Regierungspräsidium – Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen</b> (Schreiben vom 24.04.2024)
<b>B.13</b>	<b>badenovaNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 08.04.2024)
<b>B.14</b>	<b>Vodafone GmbH</b> (Schreiben vom 02.05.2024)
<b>B.15</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 04.04.2024)
<b>B.16</b>	<b>Regierungspräsidium – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>
<b>B.17</b>	<b>Regierungspräsidium – Abt. 4 Verkehr</b>
<b>B.18</b>	<b>Regierungspräsidium – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe</b>
<b>B.19</b>	<b>Regierungspräsidium – Abt. 5 Umwelt</b>
<b>B.20</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
<b>B.21</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>B.22</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b>
<b>B.23</b>	<b>Abwasserverband Sulzbach</b>
<b>B.24</b>	<b>Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal</b>
<b>B.25</b>	<b>BUND e.V.</b>
<b>B.26</b>	<b>NaBu Bezirksverband Südbaden</b>
<b>B.27</b>	<b>SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG</b>
<b>B.28</b>	<b>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach</b>
<b>B.29</b>	<b>Stadt Heitersheim</b>
<b>B.30</b>	<b>Stadt Sulzburg</b>
<b>B.31</b>	<b>Gemeinde Buggingen</b>

## C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen von</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<b>C.1</b>	<b>Person 1</b> (Schreiben vom 04.05.2024)	
C.1.1	Wir, xx, erlauben uns zu der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans	Dies wird zur Kenntnis genommen.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	„Holzweg IV“ der Gemarkung Dottingen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen folgende <b>Einwendungen</b> vorzutragen.	
	<b>Einführung</b>	
C.1.2	Wir haben am 19.09.2022 ein Baugrundstück, Flstnr. 3931 Gemarkung Dottingen Castellbergstraße mit 342 m <sup>2</sup> , erworben. Hierfür wurde ein Kaufpreis in Höhe von EUR xx an die Gemeinde Ballrechten-Dottingen bezahlt.  Bei Kauf und für die Kaufpreisentscheidung war der damals gültige Bebauungsplan mit Stand vom 17.06.2021 kaufentscheidend.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.3	Das Neubaugebiet war als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.  Dort wurde aufgeführt, dass das neue Plangebiet durch die umliegenden Gebäude bereits eine gewisse Vorprägung hat und durch eine nun erfolgte sensible und ortstypische Abrundung der Siedlungsstruktur bilden soll.  Das Gebiet soll durch Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser angemessen erschlossen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht keine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Es ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sah auch bisher vor, dass im Plangebiet nicht nur Wohngebäude mit begrenzten Wohneinheiten (abhängig von der Grundstücksfläche), sondern auch Häuser mit mehreren und in der Zahl nicht ausdrücklich beschränkten Wohneinheiten entstehen sollen. Geschosswohnungsbauten sollen insbesondere im zentralen Teil des Plangebietes ermöglicht werden (vgl. Seite 9 der Begründung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ vom 17.06.2021).
C.1.4	So wurde in dem damaligen, bei Kauf gültigen Bebauungsplan, eine maximale 3-geschossige Bebauung von Wohngebäuden vorgesehen.  Da maximal zwei Gebäude in 3-geschossiger Bauweise an der Alfred-Löffler-Straße vorgesehen waren, wurden keine nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen befürchtet. Hierbei war eine maximale Traufhöhe von 11,5 m für die Geschosswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen als maximale Bebauung vorgesehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Zur effizienteren Ausnutzbarkeit der Grundstücke im WA3 und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden im WA3 jedoch die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur Höhe baulicher Anlagen angepasst. Zur Ermöglichung eines vierten Geschosses, das kein Vollgeschoss sein darf, werden die Traufhöhe um 0,5 m und die Gebäudehöhe um 1,0 m angehoben. Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dadurch nicht in unangemessener Weise überschritten.
C.1.5	Zugleich war damals bei den Geschosswohnungsbauten die Möglichkeit zur oberirdischen Parkplatzschaffung vorgesehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Dies bleibt unverändert. Es sind auch weiterhin oberirdische Parkplätze im Bereich der Geschosswohnungsbauten festgesetzt und zulässig.
C.1.6	Gemäß des damals gültigen Bebauungsplans mit Stand vom 17.06.2021 ist „Die Erschließung des Plangebietes von Norden über die Castellbergstraße und von	Dies wird zur Kenntnis genommen.  An der Erschließung des Plangebietes ändert sich bezogen auf den Ursprungsbebauungsplan nichts.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 23 von 37

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>Süden über eine neu zu erstellende Verbindung an die Alfred-Löffler-Straße vorgesehen“.</i>	
C.1.7	Somit waren für uns als Einspruchsführer genau diese Vorgaben, dass die gegenüber liegenden Geschossbauten abgerückt sind und eine maximale Höhe von 11,5 m bei 3 Vollgeschossen haben, für die Kaufentscheidung ausschlaggebend.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im WA3 dienen dem Ziel der Gemeinde zur Verdichtung und zum Bodensparen und sollen die geplante Bebauung und Nutzung ermöglichen.
C.1.8	Zudem war vorgesehen, dass Erker, Balkone usw. nur innerhalb des Baufensters zulässig sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die zusätzlich ausgewiesenen Zonen bzw. Baufenster für Terrassen, Balkone und Nebenanlagen gehen auf die aktuellen Planungen zur Bebauung der Grundstücke im WA2 und WA3 zurück. Diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten werden als städtebaulich verträglich erachtet. Im Einzelnen wird auf Ziffer 3.4 der Begründung verwiesen.
C.1.9	Zugleich war bei den Geschosswohnbauten vorgesehen, dass zwar keine Festsetzung der jeweiligen Wohneinheiten erfolgt, diese jedoch zur dörflichen Struktur passen müssen und auf dem Grundstück herzustellende Stellplätze beschränkt sind.  Tiefgaragen waren nicht vorgesehen.  Stellplätze waren wie folgt angesetzt:  Bei Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und für Einheiten über 45 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.  In der 1. Änderung vom 14.03.2024 sollen die bisherigen Festsetzungen massiv zu Lasten unseres Grundstücks erweitert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Festsetzungen sollen der Realisierung von Geschosswohnungsbau und damit insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen. Die Planung hält sich weiterhin in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Es handelt sich um eine moderate Verdichtung, da insbesondere in der näheren Umgebung auch bereits einige Geschosswohnungsbauten entstanden sind. Gerade durch Geschosswohnungsbauten kann flächensparend und preisgedämpft Wohnraum generiert werden.  Der Stellplatzschlüssel wird lediglich für das WA3 auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt, nicht so für das sonstige Plangebiet (WA1 und WA2). Die Reduktion der pro Wohnung nachzuweisenden Kfz-Stellplätze auf die nach § 37 Abs. 1 LBO gesetzlich geforderte Zahl wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan und zur 1. Änderung desselben hinreichend erläutert.
C.1.10	Nun sollen die ursprünglichen Baufenster vergrößert werden mit der Folge, dass die Bebauung näher zusammenrückt, was im ursprünglichen Bebauungsplan gerade nicht gewünscht war.  Des Weiteren wird dies mit einer besseren Ausnutzung der Grundstücke begründet.  Dies steht im klaren Widerspruch zum ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan.  Ebenfalls können nun die untergeordneten Bauteile wie Erker, Balkone, Terrassen usw. außerhalb des Baufensters gebaut werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ war Anlass für den Verkauf von Baugrundstücken durch die Gemeinde. Der Bebauungsplan „Holzweg IV“ wurde aber nicht zum Gegenstand des notariell beurkundeten Kaufvertrages gemacht. Die Gemeinde ist vertraglich lediglich für die grundlegende Bebaubarkeit des Grundstückes eingestanden. Sonstige Vereinbarungen oder Zusicherungen der Gemeinde wurden nicht getroffen. Ungeachtet der vertraglichen Rechtslage steht es der Gemeinde auch stets offen, ihre planerischen Ziele anzupassen und einen Bebauungsplan zu ändern. Eine Gemeinde darf sich vertraglich auch nicht dazu verpflichten, einen Bebauungsplan nicht zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB). Auch die zulässige Nutzung des Grundstückes der Einwender wird

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zugleich werden Tiefgaragen entgegen der ursprünglichen Begründung zugelassen.</p> <p>Als Ausgleich aufgrund geänderter Marktlage soll nun eine verdichtete Bebauung zulässig sein.</p> <p>Der Verkauf der Grundstücke im Neubaugebiet „Holzweg IV“ in Ballrechten-Dottingen fand unter Vorlage und Kenntnis des ursprünglichen Bebauungsplanes statt. Entsprechend wurde notariell beglaubigt. Der Grundstückskauf, die Abwicklung und die Planung unseres betroffenen Grundstückes fanden vertraglich dementsprechend unter anderen Voraussetzungen statt. Zudem richtete sich die damalige Grundstückswahl nach dem ursprünglichen Bauplan, bei welchem nicht von einer plötzlichen Änderung auszugehen war. Daher wurde die gesamte Planung unseres Gebäudes am ursprünglichen Plan ausgerichtet.</p> <p>Wir haben das Grundstück in dem Vertrauen gekauft, dass gerade keine verdichtete Bebauung zulässig ist, wie im damals gültigen und rechtskräftigen Bebauungsplan festgehalten.</p> <p>Insoweit liegt hier ein klarer Verstoß gegen den Vertrauensschutz vor, da zwischen Kauf und neuer Situation gerade einmal etwas mehr als 1 Jahr vergangen ist.</p>	<p>nicht geändert, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche o. ä. auslöst. Die Planänderung hat nur eine Änderung der zulässigen Nutzung der Grundstücke im WA2 und WA3 zur Folge.</p>
C.1.11	<p>Es soll auf dem neu gebildeten Baufeld 3928, 3929, 3930 wie folgt die Bebauung geändert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung des Baufensters mit der Folge eines Heranrückens an das Grundstück von uns</li> <li>▪ Verschiebung der Stellplatzzonen</li> <li>▪ Festsetzung einer Tiefgarage für alle 3 Gebäudekomplexe mit Festsetzung der TG-Zufahrt direkt an unsere Grundstücksgrenze.</li> </ul> <p>Für das Baufeld 3942 westlich der Planstraße B, welches in der Begründung vom 14.03.2024 als Flurstück Nr. „3932“ (dies ist jedoch das Doppelhaus Grundstück unseres Nachbarn) betitelt wurde, sollen folgende Änderungen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ebenfalls Erweiterung des Baufensters mit der Folge, dass die Bebauung noch näher an unser Grundstück heranrückt, mit Balkonen bis an die Straßenkante</li> </ul>	<p>Die Bezeichnung des Flurstückes wird in Nr. 3942 korrigiert.</p> <p>Soweit die Einwender die Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zusammenfassen, ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Änderung des Bebauungsplanes liegt gerade zugrunde, dass sich die städtebauliche Konzeption der Gemeinde zumindest für Teilbereiche des Plangebietes geändert hat. Die Gemeinde verhält sich daher nicht widersprüchlich, sondern folgt mit der Änderung geänderten städtebaulichen Vorstellungen.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abstand zu unserem Grundstück ist nur noch die Straßenbreite</li> <li>▪ GRZ von 0,4 auf 0,5 sowie der GFZ von 1,2 auf 1,3</li> <li>▪ Die Gebäudehöhe nun um ca. 1 m erhöht</li> <li>▪ Erweiterung der Stellplatzzone um 4 Stellplätze und Änderung des Stellplatzschlüssels auf generell 1 Stellplatz je Wohneinheit</li> <li>▪ Demenzwohngruppe im EG</li> <li>▪ 2-4 Zimmerwohnungen von 40-90 m² Wohnfläche für sozial schwächer gestellte Menschen</li> </ul> <p>Die Obergeschosse werden mit 24 Wohnungen geplant.</p> <p>Auch wenn hier die Stellplätze auf generell 1 Stellplatz reduziert werden, bedeutet dies nicht, dass weniger Autos je Einheit vorhanden sind, sondern, dass die übrigen mehr als 24 Pkws auf der Straße abgestellt werden mit allen damit verbundenen negativen Folgen für die Bewohner. Grundsätzlich liegt sogar eine Abweichung vom Orientierungswert der GRZ und GFZ vor.</p> <p>Zudem werden Parkplätze in der Tiefgarage der WA2 auch für die notwendigen Stellplätze der WA3 untergebracht.</p> <p>Dies bedeutet, dass die Tiefgarage, welche sich direkt an der Grundstücksgrenze unseres Grundstücks befindet, nicht nur von den dortigen Bewohnern angesteuert wird, sondern auch von der anderen Großgeschossbebauung mit über 24 Einheiten und Demenzabteilung.</p> <p>Somit ist hier von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen auszugehen.</p> <p>Von einer dörflichen Struktur und einer ortsangespassten Nachverdichtung kann hier keine Rede mehr sein.</p>	<p>Entgegen der Auffassung der Einwender werden in der Tiefgarage im WA2 keine Stellplätze für das WA3 mehr vorgehalten. Dies wurde auf Grund der Einwendungen bereits mit dem Vorhabenträger vorabgestimmt, sodass hier eine Umplanung stattfindet und eine Entlastung eintritt.</p>
	<b>Einwendungen</b>	
C.1.12	<p>Durch die Erschließungsstraße des gesamten Baugebietes ist das Anwesen von uns als Einspruchsführer bereits erheblichem Lärm und Feinstaub ausgesetzt. Wenn nun noch im hinteren Bereich des Anwesens von uns, genau an der Grundstücksgrenze, in erheblichem Umfang eine Garagenabfahrt bzw. die Tiefgaragenein- und ausfahrt sowie die Ein- und</p>	<p>Dies wurde geprüft.</p> <p>Bereits nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung notwendigen Bedarf zulässig. Diese Vorschrift begründet für den Regelfall auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit. Der Grundstücksnachbar hat deshalb nach der Rechtsprechung die Errichtung notwendiger</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ausfahrt entsteht, so verschärft sich die bereits fast unzumutbare Situation abermals. Es ist insoweit zu befürchten, dass in keinem Bereich des Grundstücks von uns ein ruhiges Plätzchen mehr zu finden ist.</p> <p>Welche Auswirkungen auf das umliegende Gebiet entstehen, wurde nicht in der 1. Änderung des Bebauungsplans erörtert. Es wurde weder ein Immissions- noch ein Emissionsgutachten erstellt. Vor dem Haus auf der Zufahrtstraße ist Tag und Nacht erhebliches Verkehrsaufkommen und nun soll noch im rückseitigen Bereich, genau an unserer Grundstücksgrenze, eine TG-Abfahrt entstehen. Diese Verdichtung ist für uns unzumutbar.</p> <p>Unser Anwesen ist dergestalt ausgerichtet, dass sich auch Schlafräume und Ruhezeiten in Richtung der TG-Abfahrt befinden. Insofern ist zu befürchten, dass durch die Tiefgaragenein- und ausfahrt sowie dem alleinigen Zugang nun auch im hinteren Bereich keine angemessene Ruhe mehr zu finden ist.</p> <p>Das gesamte Gebiet im Geltungsbereich der alten und neuen Bebauung stellt eine starke Verdichtung des gesamten Gebietes dar, mit der Folge erheblicher Emissionen und Immissionen auf die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, insbesondere auf das Gebäude von uns. Bei der Begründung des Bebauungsplans wird nichts darüber gesagt, ob und welche Störungen erfolgen. Insbesondere liegen keine prüfbaren Ergebnisse durch Vorlage eines Lärmgutachtens vor. Insofern ist festzustellen, dass die bisherige Planung unvollständig ist, da klar zu befürchten ist, dass die zulässigen Höchstwerte im allgemeinen Wohngebiet erheblich überschritten werden, insbesondere aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die Umgebung. Die zulässigen Lärmpegel im Geltungsbereich eines allgemeinen Wohngebiets liegen tags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr bei 55 db(A), während den Ruhezeiten tagsüber von 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr bei 50 db(A). Nachts ist zwingend in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr von 40 db(A) auszugehen. Durch die neu hinzukommende intensive Wohnnutzung der geplanten 1. Änderung des BP und dem stark zunehmenden Verkehr ist davon</p>	<p>Garagen und Stellplätze für ein Bauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2003 – 4 B 59.02 – juris Rn. 6 ff.; BayVGh, Beschluss vom 29.01.2016 – 15 ZB 13.1759 – juris Rn. 23 m.w.N.). Die hier für das WA2 vorgesehenen Stellplätze, die in einer Tiefgarage errichtet werden, sollen den nach den örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Stellplatzbedarf decken, sodass regelmäßig keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass rücksichtslose Immissionen zu erwarten sind. In der geplanten Tiefgarage werden keine Stellplätze aus WA3 zu liegen kommen, sodass der durch die Wohnbebauung im WA2 induzierte Verkehr auf Grund der Anzahl von nur drei Wohngebäuden im WA2 als wohngebietsverträglich und sozialadäquater Anwohnerverkehr angesehen wird. Gewerblicher Park(such)verkehr liegt hier nicht vor.</p> <p>Hinsichtlich der gebündelten Tiefgaragenein- und -ausfahrt lässt sich feststellen, dass bereits im Ursprungsbebauungsplan sowohl die Möglichkeit zur Realisierung einer durchgehenden Tiefgarage im WA2 als auch die Bündelung der Tiefgaragenein- und ausfahrt am jetzt per Planeintrag festgesetzten Standort möglich war und die jetzige Planung damit nicht in zwingendem Widerspruch zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan steht. Im Ursprungsbebauungsplan waren nicht explizit Einfahrtbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Planzeichen Nr. 6.4 PlanZV) im Bereich des WA2 gekennzeichnet, sodass von allen Seiten hätte eingefahren werden und eine zentrale Tiefgaragenein- und -ausfahrt hätte entstehen können, auch von der Planstraße B aus im jetzt geplanten Bereich. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans wollte man dies noch offenhalten, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und man noch nicht wusste, ob zukünftig eine durchgehende Tiefgarage realisiert wird und wo die Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu liegen kommen. Im Zuge der Vorentwurfserstellung der Hochbauplanung hat sich dann herauskristallisiert, dass die Zu- und Abfahrt von Süden über die Planstraße B auf Grund der Topographie die fahrerergonomisch und auf den Höhenversprung bestangepasste Variante ist und zudem den direktesten Weg zur Alfred-Löffler-Straße als Sammelstraße darstellt und damit den Verkehr weitgehend aus dem Wohngebiet heraushält.</p> <p>Vorliegend wurde im Sinne der bauleiplanerischen Abwägung geprüft, ob aufgrund der konkreten Umstände eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass die typischen Immissionen zulässiger Stellplätze und Garagen zumutbar und grundsätzlich von den</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte im allgemeinen Wohngebiet zu allen Zeiten erheblichen überschritten werden.</p> <p>Wenn nun durch die 1. Änderung des „Holzweg IV“ der Gemarkung Dottingen insgesamt ca. 24 Einheiten neu erstellt werden sollen sowie weitere erhebliche Erweiterungen und somit eine wesentlich intensivere Nutzung des Gebietes erfolgt, so ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet wesentlich überschritten werden, wenn alle Mehrfamilienhaus-Anwohner die TG-Garage nutzen.</p> <p>Bisher wurde keine Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Fragen hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnbebauung vorgenommen. Diese wurde bisher mehr oder weniger ausgeklammert. Auch in der derzeitigen Bauleitplanung gilt der Grundsatz der Problembewältigung und verlangt für die Bauleitplanung zumindest, dass die Frage geklärt wird, ob überhaupt im Rahmen der Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung möglich ist. Die Abwägung öffentlicher und privater Belange stellt das Zentralproblem der Bauleitplanung dar. Bisher wurden für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine nachvollziehbaren Aussagen getroffen. Dem Gebot der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen ist man bisher nicht nachgekommen. Hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme, dass jedes Bauvorhaben auch bereits in der Bauleitplanung auf die Umgebung Rücksicht nehmen und Auswirkungen vermeiden muss, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung anderer Grundstücke führen, kam man bisher nicht nach.</p> <p>Es ist hier zu befürchten, dass, sollte der Bebauungsplan 1. Änderung „Holzweg IV“ der Gemarkung Dottingen in dieser Form umgesetzt werden, in diesem Fall ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt. Zum anderen könnte der erforderliche Schutz des Wohngebiets vor Immissionen so nicht gewährleistet werden. Die bisherige Neuaufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung kam dem Gebot der Rücksichtnahme und dem Gebot der Konfliktbewältigung nicht nach. Insoweit liegen Abwägungsfehler vor.</p>	<p>Nachbarinnen und Nachbarn hinzunehmen sind, vorliegt. Dies wäre laut Rechtsprechung der Fall, wenn Garagen und Stellplätze vor allem im rückwärtigen Ruhebereich liegen und erstmalig Parkverkehr in einen bisher geschützten Ruhebereich im maßgeblichen Bauquartier hineingetragen wird. Dies ist bereits auf Grund der oben gemachten Einlassungen zur bisherigen Zulässigkeit einer gebündelten Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Ursprungsbebauungsplan an gleicher Stelle sowie der jetzigen Lage der Ein- und Ausfahrt und der Lage des Grundstückes der Einwender im Einwirkungsbereich der Planstraße B nicht gegeben. Eine freie Ruhezone im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist auf dem Grundstück der Einwender zudem nicht auszumachen, was ebenfalls darauf schließen lässt, dass eine Ausnahme vom oben genannten Grundsatz nicht besteht.</p> <p>Alternativ hätte die Möglichkeit bestanden, die oberirdischen Stellplatzzonen auf die gesamten Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenzen auszuweiten und hierüber unterirdische Stellplätze und Tiefgaragenfläche einsparen zu können. Die Gemeinde und die Planenden haben hiervon jedoch Abstand genommen, da eine oberirdische Parkierung auf Grund des damit verbundenen Rangiervorganges beim Ein- und Ausparken sowie dem lärm-erzeugenden Türeenschlagen mehr Emissionen mit sich bringt als eine unterirdische oder eingebaute Parkierung, die zentral erschlossen wird und den Parkierungslärm nicht nach außen dringen lässt. Zudem hätte dies eine nicht gewollte, unschöne ortsgestalterische Situation erzeugt.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf Baugenehmigungsebene der Nachweis erbracht werden muss, dass die Orientierungs- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und die nachbarrechtlichen Belange berücksichtigt wurden, zu denen auch der durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten entstehende Verkehrslärm gehört. Der Entwickler ist sich der Situation bewusst und wird bei der Genehmigungsplanung und der Bauausführung darauf achten, dass die Lärmemissionen durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf ein Minimum reduziert werden und gesundheitsverträglich sind. Dies kann beispielsweise durch schallabsorbierende Maßnahmen, ausreichend lange Aufstellflächen, Einhausungen, Flüsterasphalt etc. erfolgen. Zudem soll hierzu eine vertragliche Sicherung zwischen dem Entwickler und Gemeinde erfolgen.</p> <p>Eine schalltechnische Unverträglichkeit des durch die Neubebauung und die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt verursachten Verkehrslärms wird von Seiten der Gemeinde daher begründet nicht</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		gesehen und als wohngebietstypisch gewertet. Die Beurteilung und Lösung eines möglichen Lärmkonfliktes wird auf Baugenehmigungsebene erbracht und im Zuge der Baumaßnahme etwaige Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt.
C.1.13	<p>Zudem liegt ein klarer Verstoß gegen den Vertrauensschutz vor, da ein Grundstück unter völlig anderen Bedingungen und Belastungen an uns verkauft wurde. Wir durften bei Kauf darauf vertrauen, dass nicht bereits nach etwas über einem Jahr eine vollständige neue Situation geschaffen wird. Denn wäre dies zum Zeitpunkt des Kaufes bekannt gewesen wäre, so hätte man dieses Grundstück nie gekauft, da es von zentraler Wichtigkeit war, dass es einen dörflichen Charakter und wie im damaligen BP dargelegten zugesicherten Charakter hat.</p> <p>Wenn dies nun völlig zulasten unseres Grundstücks geändert wird, so stellt dies einen klaren Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Zivilrechtlich wäre dies ein sittenwidriges Verhalten. Gerade aufgrund der starken Verdichtung und insbesondere durch die ungünstige Situation, dass nun aller Verkehr über die Tiefgarage geführt wird und direkt neben dem Haus von uns, als Einspruchsführer, führt dies zu einer Überschreitung der Grenzwerte.</p>	<p>Dies wurde geprüft.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ war Anlass für den Verkauf von Baugrundstücken durch die Gemeinde. Der Bebauungsplan „Holzweg IV“ wurde aber nicht zum Gegenstand des notariell beurkundeten Kaufvertrages mit den Einwendern gemacht. Die Gemeinde ist vertraglich lediglich für die grundlegende Bebaubarkeit des Grundstückes eingestanden. Sonstige Vereinbarungen oder Zusicherungen der Gemeinde wurden nicht getroffen. Ungeachtet der vertraglichen Rechtslage steht es der Gemeinde auch stets offen, ihre planerischen Ziele anzupassen und einen Bebauungsplan zu ändern. Eine Gemeinde darf sich vertraglich auch nicht dazu verpflichten, einen Bebauungsplan nicht zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB). Auch die zulässige Nutzung des Grundstückes der Einwender wird nicht geändert, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche o. ä. auslöst. Die Planänderung hat lediglich eine Änderung der zulässigen Nutzung der Grundstücke im WA2 und WA3 zur Folge.</p>
C.1.14	<p>Des Weiteren soll das gesamte Gebiet über die Zu- und Abfahrt neben unserem Gebäude erschlossen werden.</p> <p>In den sich im Bebauungsplan ausgewiesenen Plänen ist die Erschließungsstraße mit ca. 4,0 m eingezeichnet.</p> <p>Die verkehrsmäßige Erschließung allein über diese Zu- und Abfahrt ist insoweit nicht möglich. Hier können 2 Fahrzeuge nicht gefahrlos aneinander vorbeifahren, insbesondere bei großen Fahrzeugen. Auch die Fußgänger können nicht mit einiger Sicherheit am Verkehrsgeschehen teilnehmen.</p> <p>Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mindestvoraussetzung für eine ausreichende wegemäßige Erschließung nach den Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichts nachfolgendes darstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Überlastung einer vorhandenen Straße</li> <li>▪ jederzeitige Erreichbarkeit mit Kfz, auch mit Kfz, die im öffentlichen</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt nicht die Breite der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt. Einzig der in der Planzeichnung festgesetzte Einfahrtsbereich wird mit max. 5,0 m Breite vorgegeben. Die konkret gebotene Breite des privaten Weges bzw. der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt ist Gegenstand des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Zur Genehmigung beantragte Vorhaben haben die rechtlichen Anforderungen, insbesondere der Garagenverordnung, einzuhalten. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich, dass die Vorgaben der Garagenverordnung zur erforderlichen Breite von Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Tiefgaragen nicht eingehalten werden könnten. Im Bereich der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird in der Ausführungsplanung auf ausreichende Aufstellflächen geachtet.</p> <p>Die Straßenquerschnitte und -breiten der Planstraßen wurden anhand der geltenden Regeln der Planwerke (RASt 06) und der Technik durch ein Fachbüro geplant und ermöglichen nachweisbar sowohl den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw als auch Lkw/Pkw sowie die sichere Abwicklung des</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Interesse insbesondere zur Gefahrenabwehr im Einsatz sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ausreichende Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs gerade bei nicht völlig untergeordnetem Fahrverkehr</li> <li>▪ die Straße muss eine angemessene Breite ausweisen, die vorliegend für eine Ein- und Ausfahrt nicht vorhanden ist</li> </ul> <p>All diese Mindestvoraussetzungen erfüllt der Weg neben dem Gebäude von uns nicht. Dies hat zur zwingenden Folge, dass die verkehrstechnische Erschließung nicht ausschließlich über diesen Weg erfolgen kann und darf. Hier ist eine Entlastung durch zwei Zugangsmöglichkeiten vorzunehmen.</p> <p>Bei einer Nutzung von mehr als 24 Wohneinheiten sind also mindestens ca. 60 Stellplätze zu planen. Dies bedeutet einen täglichen Mindestverkehr von mindestens 400 Fahrzeugbewegungen allein durch internen Verkehr. Hinzu kommt der Verkehr mit LKWs, Lieferwagen und Besucherverkehr. Insofern dürfte es zu einem täglichen Fahraufkommen von mindestens 550 Fahrzeugen kommen. Diesen Verkehr über die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt zu führen ist unzumutbar. Auch hier wird zum einen ein stehender Verkehr entstehen gerade bei Situationen, wenn ein Fahrzeug in die Tiefgarage fahren möchte und das andere Fahrzeug herausfahren möchte und umgekehrt mit der Folge weiterer Immissionsbelastungen.</p> <p>Insofern wird der Verkehr um das Gebäude um uns derart zunehmen, dass davon auszugehen ist, dass die Immissions-schutzwerte überschritten sind und dass hier massiv gegen das Rücksichtnahme-gebot verstoßen wird.</p> <p>Aufgrund der zahlreichen Bedenken kann der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ der Gemarkung Dottingen nicht entsprochen werden.</p> <p>Ergänzender Vortrag bleibt vorbehalten, sobald ein dringend erforderliches Lärmgutachten vorliegt.</p>	<p>Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Es besteht ausreichend Platz für die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge, auch wenn innerhalb des Straßenraumes geparkt wird.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht großzügige private Stellplatzflächen ober- und unterirdisch vor, sodass eine Belastung des öffentlichen Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr nicht bzw. in nur geringem Maße zu erwarten ist. Die Verkehrsbewegungen sind auf Grund der wohnlichen Gebietsprägung und der verkehrlich untergeordneten Lage im Siedlungsraum des Ortsteiles Dottingen (keine Hauptverkehrsstraße) zudem als gering einzustufen.</p> <p>Eine verkehrliche Unverträglichkeit des durch die Neubebauung und die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt verursachten Verkehrs wird von Seiten der Gemeinde daher begründet nicht gesehen und als wohngebietstypisch gewertet.</p>
C.1.15	<p>Zugleich ist die Erhöhung der Geschossflächen von 3 auf 4 Vollgeschosse eine erhebliche Beeinträchtigung.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse vor. Das Maß der baulichen Nutzung für</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>das WA2 bleibt unverändert. Lediglich im WA3 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Zur Ermöglichung eines vierten Geschosses, das kein Vollgeschoss ist, werden die Trauf- und Gebäudehöhen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan moderat um ca. 0,5 m in der Traufhöhe und ca. 1,0 m in der Gebäudehöhe angehoben.</p>
C.1.16	<p>Durch die neu geplante Anhebung der Gebäudehöhe der Gebäude auf den betroffenen Flurstücken von 11,5 m auf 12,5 m sowie der Erhöhung der Geschossanzahl und der Zusammenschluss/Erweiterung der Baufenster, ist mit einer weitreichenden Verschattung unseres Grundstückes und Gebäudes zu rechnen. Insbesondere in den Wintermonaten beeinflusst dies die Nutzung der gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaik-Anlage, sodass mit massiven Einbußen in der Energiegewinnung zu rechnen ist.</p> <p>Die veränderte Festsetzung des Baufensters sowie die Anpassung/Erweiterung der Baufenster mit Ausweisung von Zonen ausschließlich für Terrassen, Balkone und Nebenanlagen führen zu einer Beeinträchtigung der Licht- und Wohnqualität der umliegenden Nachbarn.</p> <p>Zugleich führt die Vergrößerung der Baufenster zu einem Heranrücken der Bebauung mit der Folge einer gefühlten und tatsächlichen Beengtheit für die umliegenden Einfamilien- sowie Doppelhäuser. Es entsteht aufgrund der Höhe eine Verschattung des unseres Grundstückes sowie einer verringerten Belüftung.</p>	<p>Dies wurde geprüft.</p> <p>Die planbedingte Verschattung ist Gegenstand der Abwägung. Die Gemeinde hat zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattungsbelastung diejenigen Ermittlungen anzustellen, die von ihr nach den Maßstäben praktischer Vernunft in der konkreten Planungssituation angemessenen Weise verlangt werden können. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es jedoch keinen gesetzlich geregelten verbindlichen Maßstab bzw. vorgeschriebene Regelwerke. Ungeregt ist auch, wie das Verfahren zur Ermittlung und Bewertung auszusehen hat. Nach ständiger Rechtsprechung beantwortet sich diese Frage vielmehr nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung. Bei der Einzelfallbetrachtung – wie der hier vorliegenden – können bei der Abwägung der Zumutbarkeit planbedingter Verschattungen zunächst folgende Grundgedanken eingestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit Blick auf das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot sind Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften eingehalten sind. Dies ist vorliegend der Fall.</li> <li>▪ Das Gebot der Rücksichtnahme fordert zudem gerade in innergemeindlichen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.</li> </ul> <p>Regelmäßig genügen diese Ausgangsgedanken aber nicht für die ordnungsgemäße Abwägung im Einzelfall, weshalb im vorliegenden Fall eine kleine Verschattungsstudie bezogen auf das Grundstück der Einwender vorgenommen wurde. Die Anforderungen an diese Ermittlungen bzw. Studien sind nicht geregelt. Allerdings müssen die Ermittlungen und Bewertungen der Gemeinde den allgemeinen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange genügen (§ 2 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Für die Beurteilung bedarf es zum einen der Ermittlung der „vorhandenen“ Verschattung (Planstand Ursprungsbebauungsplan → Verschattungsvorbelastung) und zum anderen der Prognose, wie sich die Verschattung durch die geplante Bebauung</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>gemäß der 1. Änderung entwickeln könnte (Planfall Vorhaben). Aus diesen Prognosen wird die planbedingte Verschattungszusatzbelastung ermittelt und bestimmt, ob durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Verschattungswirkung gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung unzumutbar erhöht wird; maßgeblich ist hierbei der Umfang der Zunahme. Dabei wurden verschiedene Zeitpunkte innerhalb des Jahres betrachtet und die Sonnenverläufe der Jahreszeiten zu Grunde gelegt (23.03., 21.06., 23.09. und 21.12.).</p> <p>Aus der vom Planungsbüro FSP, Freiburg, ausgearbeiteten Verschattungsstudie wird ersichtlich, dass sich die Verschattung auf Grund der etwas dichteren und um nur 1,0 m höheren Bebauung (Gebäudehöhe) gegenüber der bisher zulässigen Kubaturen und Höhen kaum verändert. Die Besonnung bzw. Belichtung des Grundstückes der Einwender durch die geplante Bebauung vermindert sich gegenüber der durch den Ursprungsbebauungsplan zulässigen Gebäudekubaturen und -höhen nur marginal und ist als untergeordnete Mehrbelastung zu werten, die zumutbar ist und die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das neue Gebäude hält einen ausreichend großen Abstand zu den umgebenden Grundstücken sowie zu dem auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundstück der Einwender ein, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung hinsichtlich des Schattenwurfes hier nicht festzustellen ist.</p>
C.1.17	<p>Die Struktur der näheren Umgebung ist ein klares und eindeutiges Dorfgebiet mit Wohngebiet.</p> <p>Das Bauvorhaben hat für uns als Einspruchsführer eine massiv erdrückende Wirkung, denn die neu zu errichtenden Gebäude haben eine über ca. 3 m höhere Firsthöhe als das eigene Gebäude. Insofern entsteht für die direkte Nachbarschaft eine massiv erdrückende Wirkung von vorne und der seitlichen Bebauung.</p> <p>Das BVerwG versucht die Problematik der nachbarschützenden Wirkung von baurechtlichen Vorschriften generell dadurch zu lösen, dass es auf das Gebot der Rücksichtnahme zurückgreift und baurechtlichen Normen im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme nachbarschützende Wirkung zuerkennt.</p> <p>Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme (hierzu insbes. BVerwG E 52. 122 NJW 1978, 62, E 82, 343 = NJW 1990, 1192 Weyreuther). Das</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die rechtlichen Ausführungen der Einwender zum Gebot der Rücksichtnahme verkennen, dass es sich vorliegend um eine Bauleitplanung handelt. Das Rücksichtnahmegebot erlangt für die Zulassung von Vorhaben als situationsbedingtes Korrektiv zu den typisierenden Zulässigkeitsmaßstäben Bedeutung. Die von den Einwendern zitierten rechtlichen Anforderungen passen daher auch nicht auf die vorliegende Bebauungsplanung. Das Rücksichtnahmegebot stellt kein das gesamte Bauplanungsrecht umfassendes allgemeines Gebot dar. Die von den Einwendern sinngemäß aufgeworfene und in Frage gestellte Verträglichkeit der Planung und rücksichtsvolle Zuordnung von Nutzungen wird in der Bauleitplanung vielmehr durch die Anforderungen des Abwägungsgebotes gewährleistet. Diesen Zwecken dienen insbesondere der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, das Gebot der Konfliktbewältigung und die Verpflichtung zur gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander. Das Gebot der Rücksichtnahme geht daher ein in die planerische Abwägung.</p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme und seine Bedeutung für den Nachbarschutz, BauR 1975, 1 ff; Breuer DVBL 1982, 1065, Schulte UPR 1084, 212; Redeker u. Schlichter DVBL 1984, 870 u. 875; Alexy u. Peine DÖV 1984, 953 u. 963, Dürr NVwZ 1985, 719; Hauth BauR 1993, 673; Sarnighausen NVwZ 1993, 1054) soll einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen des Bauherrn und seiner Umgebung bewirken. Jeder Bauherr muss bedenken, welche Folgen die Verwirklichung seines Bauvorhabens für die Umgebung haben wird; er muss unter Umständen sogar ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben unterlassen, wenn dadurch eine schwere Beeinträchtigung der Umgebung eintritt. Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt eine Abwägung der Belange aller betroffenen Personen; fällt diese Abwägung zu Gunsten der Umgebung aus, muss der Bauherr/Planer hierauf Rücksicht nehmen (BVerwG NVwZ 1994, 687; 1996, 379; NVwZ-RR 1996, 516). Dies setzt voraus, dass der Nachbar einer ihm im Hinblick auf die jeweilige Situation billigerweise nicht mehr zumutbaren Beeinträchtigung ausgesetzt ist.</p> <p>Nach BVerwG E 52, 122 = NJW 1978, 62; eb. E 67, 334 = NJW 1984, 138 E 82, 343 = NJW 1990, 1192) hat allerdings das Gebot der Rücksichtnahme in der Regel nur objektiv-rechtliche Bedeutung, es ist nur dann nachbarschützend, wenn der Kreis der geschützten Personen hinreichend konkret bestimmbar ist (vgl. dazu oben Rdnr. 259). Die dazu nach Ansicht des BVerwG erforderliche – qualifizierte und zugleich individualisierte – Abgrenzung kann zum einen durch die Intensität der Beeinträchtigung, zum anderen durch die geringe Zahl der Betroffenen bewirkt werden. Dies bedeutet, dass das Gebot der Rücksichtnahme dann nicht nachbarschützend sein soll, wenn nur allgemein die Umgebung gestört wird (BVerwG NVwZ 1985, 38). Der Nachbarschutz ist dagegen zu bejahen, wenn nur ein einzelnes oder wenige Gebäude beeinträchtigt werden oder dem Bauherrn infolge der Intensität der Beeinträchtigung zweifelhaft sein kann, auf wen er Rücksicht nehmen muss (so BVerwG 67, 334 = NJW 1984,</p>	<p>Ausgehend von diesen rechtlichen Anforderungen sind die Nachbarinnen und Nachbarn und insbesondere auch die Einwender durch die Änderungen des Bebauungsplans „Holzweg IV“ nicht unangemessen und unzumutbar betroffen. Die Bebauungsmöglichkeiten im WA2 und WA3 werden zwar erhöht. Aber auch die nun zugelassene bauliche Ausnutzbarkeit schränkt bei Abwägung mit den von der Gemeinde mit der 1. Änderung verfolgten Ziele die Belange der Nachbarschaft nicht unzulässig ein. Die im WA3 zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden maßvoll angehoben. Aufgrund des auch durch die Planstraße B bedingten Abstandes von Baufeld WA3 zum Grundstück der Einwender wird die Erhöhung der Traufhöhe um ca. 0,5 m und der Gebäudehöhe um ca. 1,0 m als zumutbar angesehen. Eine erdrückende Wirkung kann durch die im WA2 und WA3 zulässigen Vorhaben in der Nachbarschaft nicht erkannt werden.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht auch keine Änderung des grundlegenden städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die Bauweise bzw. Arten von Wohngebäuden vor. Es war auch nach dem Ursprungsbebauungsplan von 2021 Ziel, dass im Plangebiet nicht nur Wohngebäude mit begrenzten Wohneinheiten (abhängig von der Grundstücksfläche), sondern auch Häuser mit mehreren und in der Zahl nicht ausdrücklich beschränkten Wohneinheiten entstehen sollen. Geschosswohnungsbauten sollen insbesondere im zentralen Teil des Plangebietes ermöglicht werden (vgl. Seite 9 der Begründung des Bebauungsplans „Holzweg IV“ vom 17.06.2021). Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden in den Teilgebieten WA2 und WA3 war auch bisher nicht – wie im WA1 – begrenzt.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>138; Weyreuther, Bauen im Außenbereich S. 310).</p> <p>Diese Einschränkung der nachbarschützenden Wirkung des Gebots der Rücksichtnahme ist aus den dargelegten Gründen nicht gerechtfertigt; jeder Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann den Nachbarn in seinen Rechten verletzen (so auch BVerwG NVwZ 1987, 409 für § 31 Abs. 2 BauGB – s. dazu Rdnr. 273).</p> <p>Nach Ansicht des BVerwG (E 89, 69 = NVwZ 1992, 977; NVwZ 1985, 37, NVwZ 1987, 409; eb. insb. Schlichter in Berl. Komm. vor § 29 ff Rndr. 30) stellt das Gebot der Rücksichtnahme kein allgemeines baurechtliches Gebot dar, sondern hat nur insoweit nachbarschützende Wirkung, als der Gesetzgeber es als einfachrechtliches Gebot in verschiedenen baurechtlichen Vorschriften normiert hat. Das Gebot der Rücksichtnahme wurde zunächst als ein öffentlicher Belang i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB bei Außenbereichsvorhaben angesehen (BVerwGE 52, 122 = NJW 1978, 62); neuerdings greift das BVerwG (NVwZ 1994, 687) zur Ableitung des Rücksichtnahmegebots auch auf § 35 Abs. 3, 2 Altern. (schädliche Umwelteinwirkungen) zurück. Ferner wurde es im nichtbeplanten Innenbereich als Merkmal des Einfügens dem Tatbestand des § 34 BauGV zugeordnet (BVerwG NJW 1981, 1973; NVwZ 1987, 128).</p> <p>Schließlich soll das Gebot der Rücksichtnahme bei Vorhaben im beplanten Bereich in § 15 Abs. 1 BauNVO (unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft) verankert sein, soweit das Vorhaben den §§ 2 ff. BauNVO entspricht (BVerwGE 67, 334 – NJW 1984, 138). Wenn das Bauvorhaben nur auf Grund einer Befreiung oder einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugelassen werden könnte, leitet das BVerwG (E82, 343 = NJW 1990, 1192) das Gebot der Rücksichtnahme aus der nach § 31 Abs. 2 BauGB gebotenen Würdigung nachbarlicher Belange ab.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme stellt eine bedeutsame Ergänzung des Nachbarschutzes dar. Denn es ermöglicht, abweichend von dem früheren Prinzip des alles oder nichts bei der Frage des Nachbarschutzes baurechtlicher Normen, das durch die restriktive Auslegung des</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Art. 14 GG kaum gemildert wurde, eine sinnvolle Konfliktlösung im nachbarschaftlichen Spannungsverhältnis, soweit im Gesetz keine Lösung angelegt ist.</p> <p>Der maßgebliche Einflussbereich ergibt sich für das Gebäude von uns aus dem bisherigen BP. In der näheren Umgebung gibt es kein vergleichbares Objekt. Das Gebiet ist durch landwirtschaftliche Betriebe und deren Gebäude geprägt sowie durch allgemeine Wohnbebauung.</p> <p>Ob sich das Bauvorhaben in seine nähere Umgebung einfügt, beurteilt sich einzig und allein anhand der bestehenden Gebäude in der nahen Umgebung.</p> <p>In der näheren Umgebung haben alle Objekte lediglich 1,5 bis 2 Vollgeschosse. Es handelt sich um ein einheitlich harmonisch strukturiertes Gebiet, entstanden aus den Vorgaben des Bebauungsplans, die ein Dorfgebiet/allg. Wohngebiet ausmachen. Gebäude mit derartiger Höhe und derartigem Dach finden sich nirgends im gesamten Wohngebiet, also auch nicht in der weiteren Umgebung, können also per se nicht genehmigungsfähig sein.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht Häuser mit maximal 1-4 Wohneinheiten vor. Hier sollen Gebäude mit 24 Wohnungen, Gewerbe usw. entstehen. Insoweit liegt mehr als eine Verdoppelung vor.</p> <p>Das Bauobjekt fügt sich wegen seiner Größe und seinen Ausmaßen nicht in die vorhandene Umgebung ein. Das geplante Bauvorhaben hat unberücksichtigt gelassen, dass diese Umgebung in einer dörflichen Umgebung liegt und die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch diese Einstufung vorgegeben ist. Hier besteht die Bebauung aus mindestens 80 % dörflichem Charakter mit Wohngebietscharakter.</p> <p>Das Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach der Rechtsprechung des BVerwG nach solchen Faktoren, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihrer absoluten Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche prägen insoweit das Bild der maßgeblichen Umgebung und</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des „Maßes der baulichen Nutzung“ an (u. a. BVerwG, Beschluss vom 03.04.2014; 4 B 12/14).</p> <p>Ein Gebäudekomplex mit 4-geschossiger Bebauung verbundenen Häusern mit potenziell über 24 Wohnungen und entsprechenden Stellplätzen ist eine Art der Nutzung, die bei weitem das zulässige Maß jener in einem dörflich geprägten Gebiet (Ort) wie im vorangehenden Absatz beschrieben, überschreitet. Gerade, wenn der Bebauungsplan maximal kleine Wohneinheiten vorgibt und so auch durch die nähere Umgebung geprägt ist.</p> <p>Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung verletzt nachbarschaftliche Rechte, denn das geplante Bauobjekt widerspricht auch dem Planungswillen des Planungsgebers und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (BVerwG, Urteil vom 09.08.2019 – 4 C 7.17 – Leitsatz).</p> <p>Eine Verdichtung durch Baumasse infolge erheblicher Überschreitung des zulässigen Maßes baulicher Nutzung ist wegen des Verlustes einer angemessen großen und nutzbaren Bewirtschaftungsfläche vom Planungsgeber nicht gewollt. Auch die maximale Höhe ist durch den ursprünglichen Bebauungsplan vorgegeben. Nun sollen Gebäude mit mehr als 1 Meter Überhöhe entstehen.</p> <p>Bisher wurden keine immissionschutzrechtlichen Fragen hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnbebauung vorgenommen. Dies ist auch im Bebauungsplanverfahren weiterhin vollständig ausgeklammert. Gerade im Bebauungsplanvorhaben gilt der Grundsatz der Problembewältigung und verlangt, dass die Frage geklärt wird, ob überhaupt eine Konfliktbewältigung möglich ist. Die Abwägung der Belange stellt das Zentralanliegen sowohl bei Bauleitplanung als auch im Genehmigungsverfahren dar. Bisher wurden für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine nachvollziehbaren Aussagen getroffen.</p> <p>Hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme, dass jedes Bauvorhaben auf die Umgebung Rücksicht nehmen und Auswirkungen vermeiden muss, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung anderer Grundstücke führen, kam man leider</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bisher nicht nach. Durch den fehlenden Schutz an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist davon auszugehen, dass in diesem Fall ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt.</p> <p>Insofern ist festzustellen, dass das geplante Bauvorhaben in dieser Form drittschützende Normen verletzt und somit nicht zulässig ist.</p> <p>Bezogen auf die umgebenden Gebäude ist dieser Höhenunterschied zu berücksichtigen und der Gesamthöhe des Gebäudes auszuweisen. Im Geländeschnitt ist die Höhe der angrenzenden WEG, in dem die Entwässerungsschächte für das Flurstück 118/1 liegen, mit aufzunehmen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist für den eingeschränkten Bereich nicht zulässig.</p> <p>Gemäß § 3 LBO sind bauliche Anlagen, darunter fallen auch Nebenanlagen und Garagen so anzuordnen und zu errichten, dass das Leben, die Gesundheit oder die natürliche Lebensgrundlage nicht bedroht ist.</p> <p>Bei einer Bebauung wie geplant sind die geschützten Rechtsgüter bedroht. Bei dem geplanten Bau wird massiv gegen die grundsätzliche Wahrung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verstoßen.</p> <p>Bei einer Bebauung wie geplant sind die geschützten Rechtsgüter bedroht. Bei dem gesamten Bau mit vorhabensbezogenem Bebauungsplan wird massiv gegen die grundsätzliche Wahrung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verstoßen.</p> <p>Auf Grund dessen verstößt das Verhalten auch gegen Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG.</p> <p>Insofern verstößt die Planung auch gegen § 3 LBO.</p> <p>Daher ist festzustellen, dass die geplante 1. Änderung des BP in dieser Form drittschützende Normen verletzt und somit nicht zulässig ist. Eine Umsetzung des Bebauungsplans wäre rechtswidrig.</p>	<p>Geländeschnitte sind nicht Bestandteil des Rechtsgehaltes des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Vereinbarkeit baulicher Anlagen mit Bauordnungsrecht bzw. den Vorschriften der Landesbauordnung ist Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Zulassungsebene. Auf Ebene des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte, dass Vorhaben in den Gebieten WA2 und WA3 die Vorgaben des § 3 LBO nicht einhalten können.</p>
C.1.18	<p>Zudem ist mit einer massiven Wertminderung unserer kompletten Immobilie (Grundstück inkl. Haus und Nebenanlagen) zu rechnen. Insgesamt geht diese nachträgliche Bauplanänderung mit einer Wertminderung unserer Investition, die unter anderen Bedingungen erworben</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, sind generell allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu)</p>

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg IV“**
**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Seite 37 von 37

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wurde, einher, mit der wir absolut nicht einverstanden sind. Die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.</p>	<p>zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an. Ungeachtet davon, dass die behauptete Wertminderung nicht einmal im Ansatz belegt wird, hält die Gemeinde eine potentielle aus der Planänderung folgende Minderung von Grundstückswerten aber auch im Hinblick auf die mit der Planänderung verfolgten Ziele für verhältnismäßig. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass das private Eigentum durch die Planänderung schwer und unerträglich beeinträchtigt werden würde.</p> <p>Zudem gibt es keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplanes (BVerwG, Beschluss vom 15.05.2013 – 4 BN 1/13, LS 3). Eine Gemeinde kann ihre planerischen Ziele anpassen und die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern. Dies kann ggfs. Entschädigungsansprüche nach dem Planschadensrecht nach sich ziehen. Die zulässige Nutzung auf den Grundstücken im WA1 und damit auch auf dem Grundstück der Einwender bleibt allerdings unverändert, sodass keine Entschädigungsansprüche ausgelöst werden.</p>
C.1.19	<p>Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	<p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.1.1 bis C.1.18 wird verwiesen.</p>