

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEIN- SCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN- DOTTINGEN UND ESCHBACH

**12. punktuelle Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**für den Bereich des
BP „Interkommunaler
Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung**

12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung

Projekt-Nr.

24097

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Interne Prüfung: DWI, 02.03.2026

Datum

02.03.2026



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 22.05.2025

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 13.06.2025

Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 16.06.2025 bis 18.07.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB von 16.06.2025 bis 18.07.2025

Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage 30.10.2025

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 14.11.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 17.11.2025 bis 19.12.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB von 17.11.2025 bis 19.12.2025

Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Feststellungsbeschluss _____

Ausfertigungsvermerk

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach

Heitersheim, den _____

Christoph Zachow
Vorsitzender

Genehmigungsvermerk

Das Genehmigungsverfahren wurde mit Erlass vom _____
durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgeschlossen.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Festsetzungsbeschlusses

Mit der Bekanntmachung wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Rechtswirksam seit

Ab diesem Zeitpunkt wird die 12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht in den Rathäusern der Gemeinden Ballrechten-Dottingen, Heiterstheim und Eschbach bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Zeichnerischer Teil
- 02 Begründung
- 03 Umweltbericht
- 04 Zusammenfassende Erklärung Anlagen
 - Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 10.02.2025)
 - Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg (fsp. Stadtplanung. Fahle Stadtplaner Partnerschaft, Februar 2012)
 - Konzept Abwasserbeseitigung (cp.plan, vom 16.09.2025)

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen der Änderung des Bauleitplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

**VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEIN-
SCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN-
DOTTINGEN UND ESCHBACH**

01

Zeichnerischer Teil

zur

**12. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans**

**für den Bereich des
BP „Interkommunaler
Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung**

**VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEIN-
SCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN-
DOTTINGEN UND ESCHBACH**

02

Begründung

zur

**12. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans**

**für den Bereich des
BP „Interkommunaler
Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
3. Übergeordnete Vorgaben.....	3
3.1. Landesplanung.....	3
3.2. Regionalplanung	4
3.3. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	8
4. Bedarfsnachweis	8
5. Standortwahl / Standortalternativenprüfung	8
6. Verfahren.....	10
7. Gegenstand der 12. Änderung.....	11
7.1. Bisherige Darstellung	11
7.2. Geplante Darstellung.....	12
8. Flächensteckbrief	13
 Abbildungsverzeichnis	 Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.....	1
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab).....	2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	4
Abb. 4: Wohnbauflächenentwicklung.	6
Abb. 5: geplante Anbindung für den Fuß- und Radverkehr.	7
Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.	11
Abb. 7: Geplante Darstellung der 12. Änderung FNP. (Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach, 2025)	12

1. Anlass Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat eine Einwohnerzahl von 2.473 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023) und liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie im Regierungsbezirk Freiburg. Die Stadt Heitersheim sowie die Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach bilden eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 24.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, ist der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen.

Ziel der Planung sind die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ und von Verkehrsflächen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Ballrechten-Dottingen im Ortsteil Dottingen, östlich der Sulzburger Straße (K 4941), südlich der Alfred-Löffler-Straße bzw. westlich der Landesstraße 125.

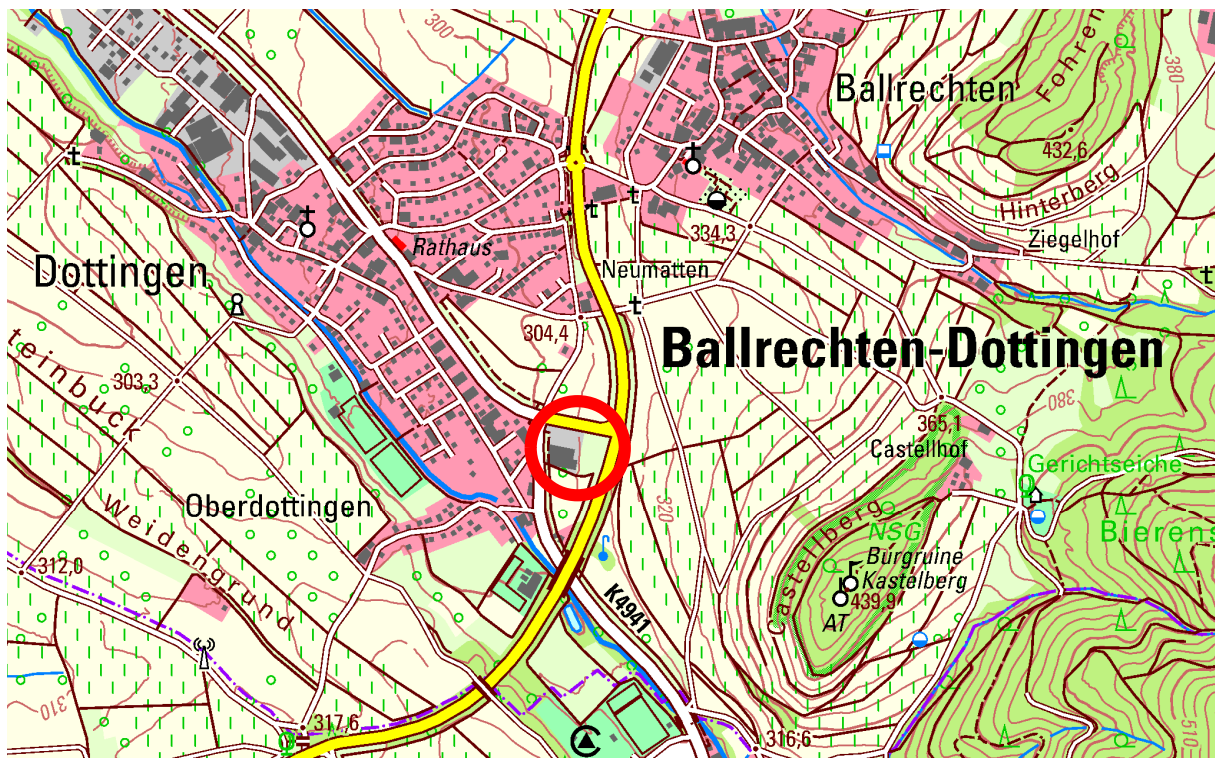


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.
(Quelle: TK25, LGL, www.lgl.de)

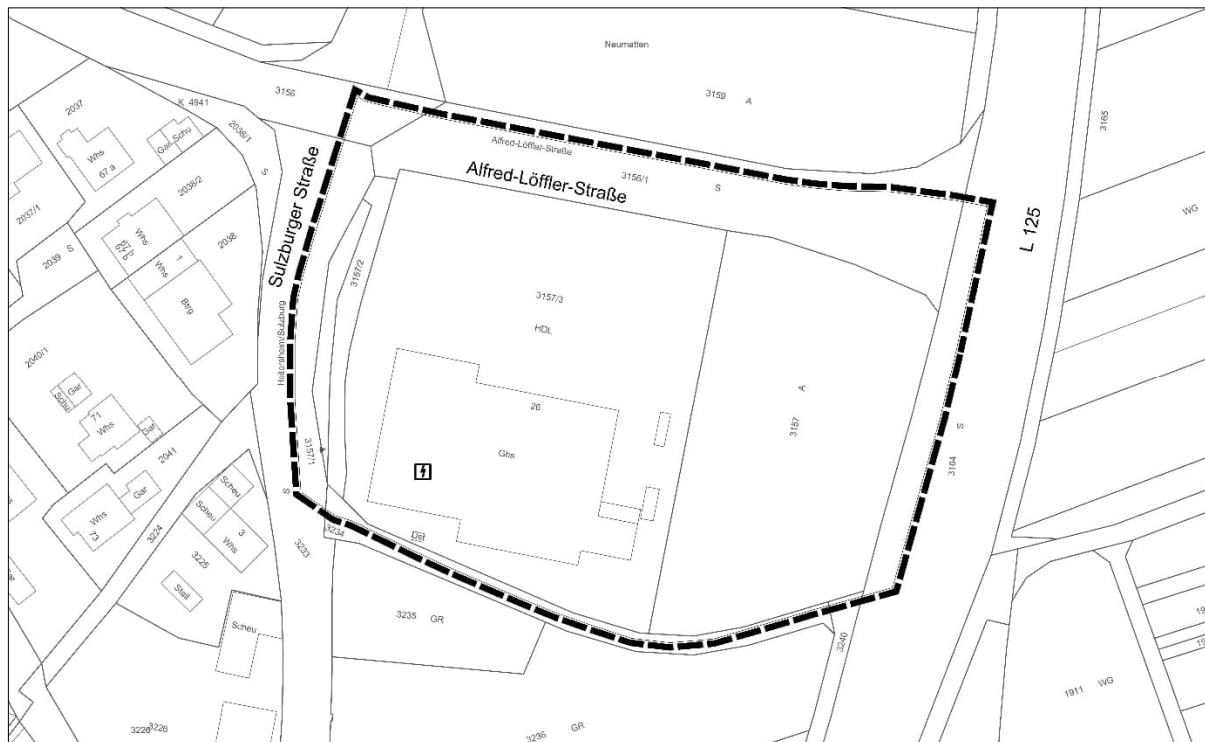


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab).
(Quelle: Kataster, LGL, www.lgl.de)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nrn. 3156 (TF), 3156/1 (TF), 3157, 3157/1, 3157/2, 3157/3, 3164 (TF), 3233 (TF), 3234 (TF), 3240 (TF) in der Gemarkung Dottingen mit einer Fläche von ca. 1,55 ha.

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit einem Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut. Beim östlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine Streuobstwiese. Im Westen des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus liegen Teile der, das Gebiet erschließenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich befinden sich Weinberge und westlich liegt die Wohnbebauung des Ortsteils Dottingen. Nordwestlich des Plangebiets ist zeitnah die Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen, womit es sich um an eine gewerbliche Nutzung heranrückende Wohngebiete handelt. Eine Beurteilung der Vereinbarkeit bzw. ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung.

Altlasten, Altflächen oder Altablagerungen sind im Plangebiet keine bekannt.

Störfallbetriebe sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets keine bekannt.

Vom Plangebiet selbst gehen Emissionen aus. Aus diesem Grund wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Bauphysik

Malo, Kallstadt vom 07.03.2025) erstellt und nachgewiesen, dass die Planung hinsichtlich des Schallschutzes umsetzbar ist.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis können durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm auftreten. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des zweiten Weltkrieges stattfanden, sind alle nicht vorab untersuchten Flächen als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde eine Gefahreneinschätzung hinsichtlich Starkregenereignissen und wild abfließendem Oberflächenwasser aus östlicher Richtung durchgeführt und festgestellt, dass keine Gefährdung für das Gebäude im Plangebiet besteht. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die wannenförmig gestaltete Stellplatzanlage in westlicher Richtung in einen offenen Graben abgeleitet, der entlang der im Westen des Plangebiets verläuft. Das Gebäude befindet sich im Verhältnis zur Stellplatzanlage auf einem erhöhten Niveau und ist somit vor Überflutungen geschützt. Die östlich an das Gebäude angrenzende Anlieferrampe kann im Ereignisfall kurzfristig und ohne Gefährdung überflutet werden. (Konzept Abwasserbeseitigung von cp.plan, vom 16.09.2025)

3. Übergeordnete Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan südlicher Oberrhein festgelegt. Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben.

3.1. Landesplanung

Der LEP weist Ballrechten-Dottingen ohne zentralörtliche Einstufung dem ländlichen Raum im engeren Sinne sowie dem Mittelbereich Müllheim zu. Gemäß Grundsatz 2.4.3.4 ist auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken. Nach Ziel 3.3.7 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Dabei soll sich die Verkaufsfläche gem. Ziel 3.3.7.1 der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Darüber hinaus dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung dieser Ziele und Grundsätze wurde in einer Auswirkungsanalyse geprüft (vgl. Kap. 3.2 u.).

3.2. Regionalplanung

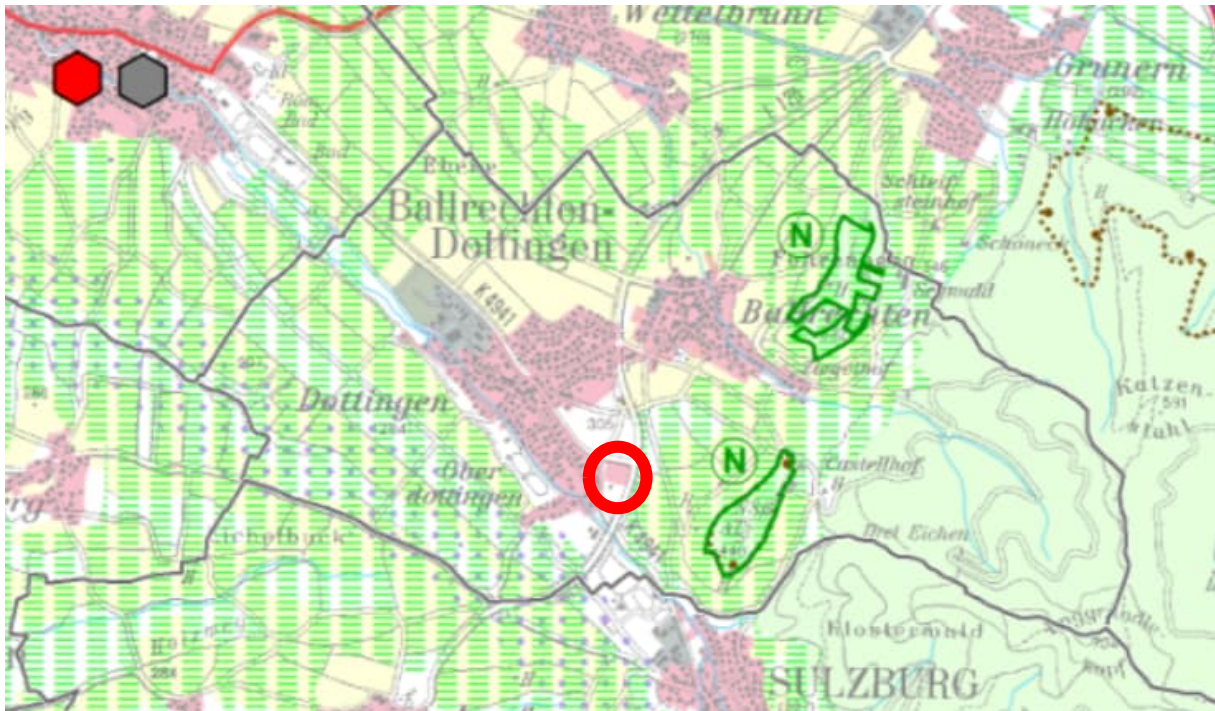


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

Im Regionalplan südlicher Oberrhein ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Neben der landesplanerischen Zuordnung zum Mittelbereich Müllheim wird Ballrechten-Dottingen dem Nahbereich des Kleinzentrums Heitersheim zugeordnet.

Hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen legt der Regionalplan in Grundsatz 2.4.4.1 fest, dass zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung in der gesamten Region im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden sollen. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß- und im Radverkehr hingewirkt werden.

Bei der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zunächst anzunehmen. Diese sog. Regelvermutungsgrenze spiegelt allerdings keinen absoluten Grenzwert wider. Sie ist bei Betrachtung des konkreten Einzelfalls entsprechend höher oder niedriger anzusetzen, wobei die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs wesentliche Kriterien sind. Um die Frage der Regionalbedeutsamkeit eines Vorhabens zu klären, ist eine konkrete Einzelfallbetrachtung in jedem Fall erforderlich.

Die Erforderlichkeit sowie die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden in einer Auswirkungsanalyse untersucht und bewertet (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 10.02.2025). Die geplante Erweiterung des bereits im Plangebiet betriebenen Lebensmittelmarktes ist erforderlich um die seit der Errichtung gestiegenen Kundenansprüche (Umfang, Tiefe und Frische des Sortiments) erfüllen zu können. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass ohne Erweiterung der bestehende Anbieter, im Wettbewerb mit den zumeist größeren Vollsortimentern in der Umgebung, mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig sein wird und einhergehend die adäquate Deckung der Grundversorgungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nicht mehr sichergestellt wäre. Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den beiden Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg ist daher die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes erforderlich. Mit der geplanten Größe fügt sich das Vorhaben in die Nachfrage- und auch die Angebotsstrukturen im Versorgungsraum ein. Auch in der angestrebten Größe wird der Lebensmittelmarkt rechnerisch nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der beiden beteiligten Kommunen angewiesen sein. Da Ballrechten-Dottingen keine zentralörtliche Funktion innehat, entspricht die Planung grundsätzlich nicht dem Konzentrationsgebot, erfüllt jedoch die Bedingungen des LEP und des Regionalplans zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom Konzentrationsgebot, da die Erweiterung erforderlich ist und keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Standortgemeinde oder der umliegenden Städte und Gemeinden hat. Hinsichtlich des Kongruenzgebots, also der Bemessung der Verkaufsfläche in Bezug auf das Einzugsgebiet sowie den zentralörtlichen Verflechtungsbereich, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass dieses bei gemeinsamer Betrachtung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg eingehalten werden kann, da ca. 90% der Umsätze auf Kunden aus dem Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen/Sulzburg entfallen. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, da die Planung weder Betriebsaufgaben erwarten lässt, noch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet. Die Planung trägt vielmehr dazu bei, die Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg zu sichern. Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen sowie Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht zu befürchten.

Das Integrationsgebot sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu realisieren sind. Im vorliegenden Fall wurde der bestehende Standort des Lebensmittelmarktes seiner Zeit aufgrund fehlender geeigneter Flächen innerhalb des Siedlungskörpers sowie aufgrund dessen Nähe zur Nachbargemeinde Sulzburg gewählt. Seit der Errichtung des Marktes wurden im Umfeld des Standortes Wohnbauflächen entwickelt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Bebauung an der Karl-Zimmermann-Straße (Bebauungsplan „Am Holzweg II“), die Bebauung am Holzweg (Bebauungsplan „Am Holzweg III“, mit Stand der 1. Änderung) sowie der sich gerade in Umsetzung befindlichen Bebauung an Burgunderweg, Gutedelstraße und der Straße „Zum Rebberg“ (Bebauungsplan „Am Holzweg IV“), s. Abbildung unten.

Darüber hinaus ist die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zwischen der Castellbergstraße, der Alfred-Löffler-Straße sowie den Neumatten vorgesehen (Baugebiet „Am Holzweg V“ bzw. Bebauungsplan „Am Mühleweg“), s. Abbildung unten. Für die Entwicklung des Baugebietes „Am Holzweg V“ wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ am 16.10.2025 vom Gemeinderat Ballrechten-Dottingen gefasst. Der Beschluss zur

frühzeitigen Beteiligung wurde am 19.03.2026 gefasst und die frühzeitige Beteiligung von April bis Mai 2026 durchgeführt. Als nächster Schritt ist die Durchführung der Offenlage vorgesehen.

Sowohl die bisherige Umsetzung der Baugebiete „Am Holzweg II bis IV“, als auch die geplante Umsetzung des Baugebiets „Am Holzweg V“ führen dazu, dass sich die Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Marktstandortes deutlich vergrößert und tragen so zur Integration des Marktstandortes bei.

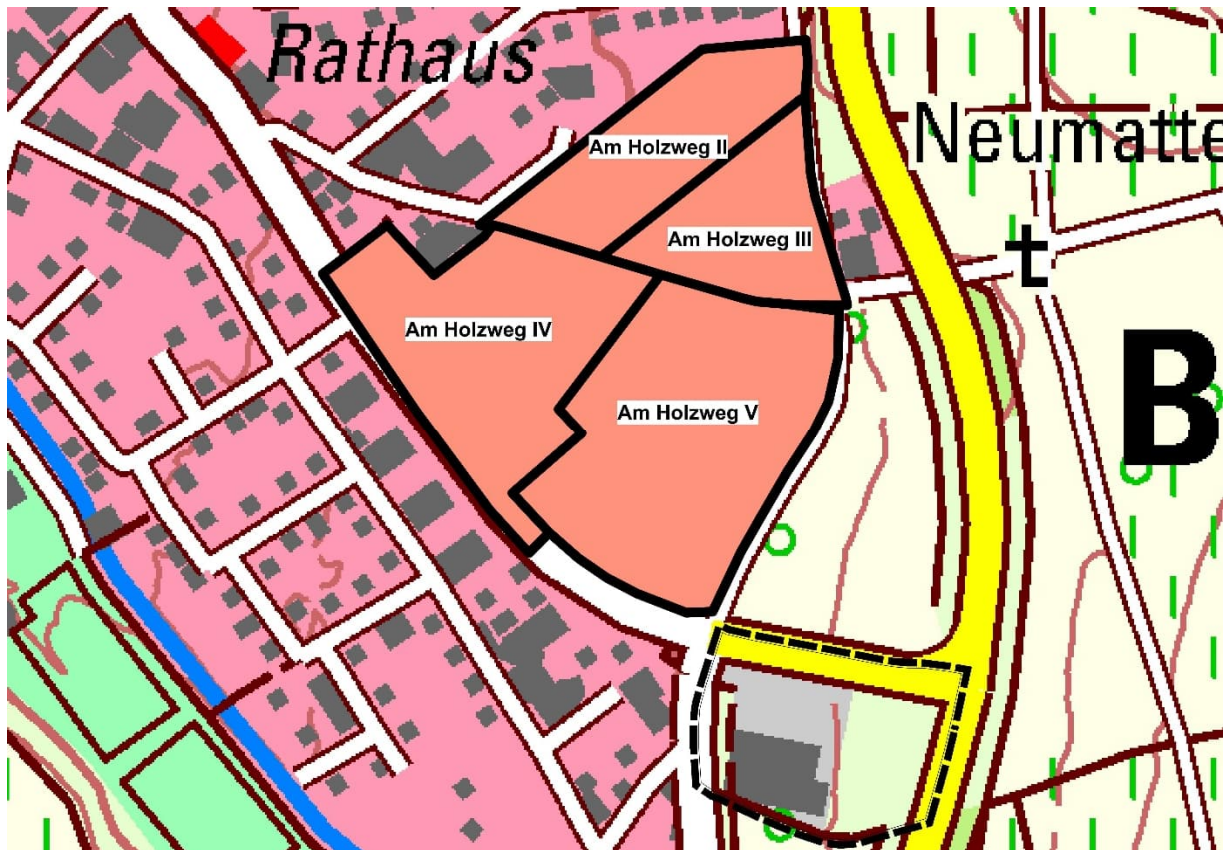


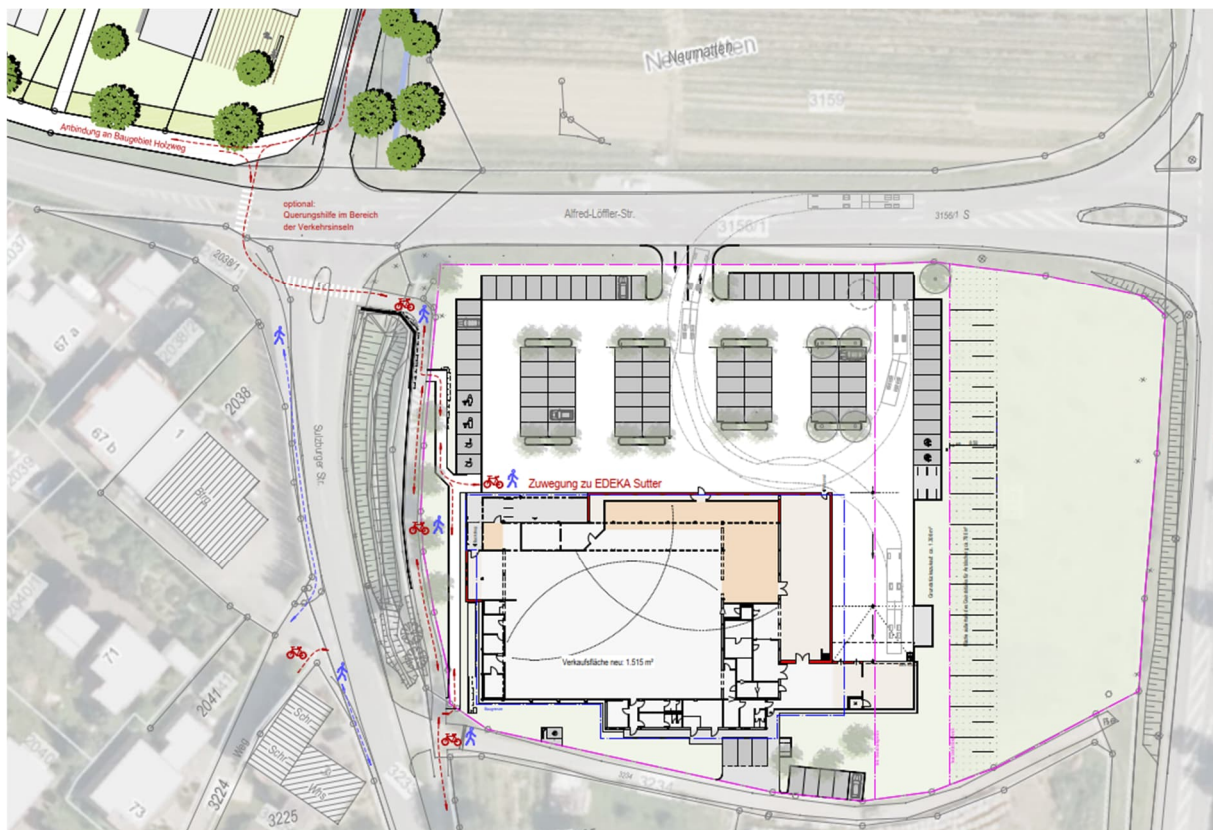
Abb. 4: Wohnbauflächenentwicklung.
(Kartengrundlage: Topographische Karte 25, Quelle: LGL, www.lgl.de)

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Oberdottingen“ in ca. 200 m Entfernung südlich des Plangebiets. Von dort verkehren die Linien 620 Sulzburg-Heitersheim (verkehrt montags-freitags sowie samstags tagsüber einmal je Stunde und Richtung) sowie die 641 Staufen-Dottingen-Sulzburg (verkehrt montags-freitags sowie samstags mit Ausnahmen einmal je Stunde je Richtung). Diese Linien fahren auch die Haltestelle „Ballrechten Winzergenossenschaft“ an und binden damit den Ortsteil Ballrechten und die Stadt Sulzburg an das Plangebiet an. (Quelle: Regio-Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF), www.rvf.de, letzter Aufruf 07.01.2026)

Als ein weiteres Mobilitätsangebot wurde in Kooperation des Marktbetreibers mit der Bürgerstiftung Ballrechten-Dottingen ein Fahrdienst eingerichtet, der die Erreichbarkeit des

Plangebiets für ältere oder auf Hilfe angewiesene Personen ohne eigenes Fahrzeug aus Sulzburg, Laufen, St. Ilgen und Ballrechten-Dottingen sicherstellt. Der Fahrdienst wird an zwei Wochentagen zu jeweils zwei Uhrzeiten kostenfrei angeboten.

Im Westen des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung, der das Plangebiet an das Radnetz Baden-Württemberg anbindet. Zur weiteren Verbesserung der Anbindung des Plangebiets an die vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche für den Fuß- und Radverkehr sowie zur Erhöhung der Sicherheit dieser Verkehrsteilnehmenden wurden Optimierungen durchgeführt (s. Abb. u.). Vorhandene und geplante Fuß- und Radwege in den umliegenden Wohngebieten stellen ebenfalls eine sichere Erreichbarkeit des Plangebiets dar.



der Raumordnung aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung bzw. der Bevölkerungszahlen nicht erfüllen. (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 10.02.2025)

3.3. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (hier Zone III) (HQS Nr.: 315-025). Die Vorgaben der Heilquellenschutzverordnung (Rechtsverordnung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zum Schutze des Thermalwassers im Bereich der Thermalquelle IV der Thermalbad Krozingen GmbH, vom 28.12.1914) sind zu beachten. Für den hier betroffenen äußeren Schutzbezirk ist eine besondere Genehmigung für Schürfungen, sonstige Ausgrabungen oder unterirdische Arbeiten mit einer Tiefe von mehr als 50 m erforderlich.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich des archäologischen Denkmals „neolithische, römische und völkerwanderungszeitliche Siedlungen“, was nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen wurde. Auf Vorhabenebene ist eine Rettungsgrabung durchzuführen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

4. Bedarfsnachweis

Die geplante Erweiterung des bereits im Plangebiet betriebenen Lebensmittelmarktes ist erforderlich um die seit der Errichtung gestiegenen Kundenansprüche (Umfang, Tiefe und Frische des Sortiments) erfüllen zu können. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass ohne Erweiterung der bestehende Anbieter, im Wettbewerb mit den zumeist größeren Vollsortimentern in der Umgebung, mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig sein wird und einhergehend die adäquate Deckung der Grundversorgungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nicht mehr sichergestellt wäre. Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den beiden Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg ist daher die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes erforderlich. (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 10.02.2025)

5. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Ansiedlung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes wurden im Rahmen eines Konzeptes zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Ballrechten-

Dottingen und der Stadt Sulzburg (fsp.stadtplanung, Freiburg, vom Februar 2012) verschiedene Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung des Marktes hin geprüft. Auf diese Flächen wird im vorliegenden Verfahren Bezug genommen.

Aufgrund des Flächenbedarfs des erweiterten Lebensmittelmarktes von ca. 8.500 m² werden jedoch nur die Flächen erneut betrachtet, die eine entsprechende Größenordnung aufweisen. Die Flächen „Im Hausgarten in Dottingen“, „Mühlenstraße in Dottingen“, „Alfred-Löffler-Straße in Dottingen“, „Beim Kreisel in Ballrechten“, „Weinstraße in Ballrechten“, „Gegenüber Rathaus in Dottingen“, „Gewerbegebiet Rüttmatte in Sulzburg“ und „Westlich Erlenweg in Sulzburg“ scheiden daher aufgrund der zu geringen Größe aus. Die Flächen „Benzmühle in Dottingen“, „Holzweg II“ und „K 4941 in Dottingen“ wurden mittlerweile als Wohngebiet entwickelt und können daher nicht mehr für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes herangezogen werden. Die Flächen „Gewerbegebiet Kuttelacker West in Sulzburg“ und „Im Gewerbegebiet in Dottingen“ wurden bereits weiter als Gewerbegebiete entwickelt. Die hier noch freien Flächen belaufen sich auf ca. 6.700 bzw. ca. 5.000 m² und sind damit hinsichtlich der Größe nicht mehr ausreichend.

Der vorliegenden Planung liegt die Weiterführung des interkommunalen Ansatzes zur gemeinsamen Grundversorgung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg zu Grunde. Daher eignen sich die Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage nur für die Ansiedlung eines kleineren Marktes für die Versorgung des jeweiligen Ortes eignen würden („Brunnfeld in Dottingen“, „Im Ried in Dottingen“, „Feuerwehr in Ballrechten“ und „Gewerbegebiet in Laufen“) nicht.

Die Fläche der „Winzergenossenschaft in Ballrechten“ wurde zum Zeitpunkt der damaligen Flächenanalyse aufgrund bestehender, langfristiger Vermietungsverhältnisse ausgeschlossen. Der Verkaufsraum sowie die Lagerflächen werden auch derzeit noch genutzt, lediglich Büroräume sind derzeit ungenutzt, womit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auch weiterhin nicht möglich ist. Darüber hinaus würde eine Neuansiedlung zumindest einen temporären Leerstand im Plangebiet bedeuten.

Da sich an der Erschließungssituation der Fläche „südlich Castellberghalle in Ballrechten“ seit Ansiedlung des Marktes im Plangebiet keine Veränderungen ergeben haben, ist diese weiterhin als unzureichend einzustufen und eine Markansiedlung an der Stelle nicht zu bevorzugen.

Bei der Fläche „Neumatten in Dottingen“, handelt es sich um die Fläche nördlich des Plangebiets. Diese würde nach Realisierung des Baugebiets „Am Holzweg V“, direkt an dieses anschließen, was im Sinne des Integrationsgebots im Vergleich zur bisherigen Beurteilung dieser Fläche zu begrüßen wäre. Im Vergleich zum Standort im Plangebiet ist die Erfüllung des Integrationsgebotes jedoch nicht höher, da jeweils die Westseite der Flächen an bestehende bzw. geplante Wohnbebauung anschließt. Eine Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der vorgesehenen Größe auf der Fläche Neumatten hätte darüber hinaus zur Folge, dass Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich ein einer Größe von ca. 8.500 m² neu in Anspruch genommen würden und der vorhandene Markt im Plangebiets künftig leer stünde oder einer neuen Nutzung zugeführt werden müsste.

Die Realisierung des Vorhabens als Bestandserweiterung hat demgegenüber den Vorteil, dass das bestehende Gebäude weitergenutzt werden kann und die Erweiterungsfläche eine deutlich geringere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Folge hat.

Seit Erstellung des Konzeptes zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg wurden keine Flächen, z.B. durch Nutzungsaufgabe in der erforderlichen Größenordnung frei.

Planungsalternativen am bestehenden Standort sind aufgrund der bereits vorhandenen Anordnung von Gebäude, Stellplätzen und Zufahrten begrenzt. Eine Erweiterung nach Süden bzw. Westen ist aufgrund der vorhandenen Wege nicht in ausreichendem Umfang möglich. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund der vorhandenen Straßen nicht möglich. Demnach besteht nur die Möglichkeit einer Erweiterung Richtung Osten.

6. Verfahren

Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) sieht vor, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da dies für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“ nicht im gesamten Geltungsbereich eingehalten ist, ist der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen der o.g. Bebauungsplanänderung anzupassen. Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7. Gegenstand der 12. Änderung

7.1. Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung im westlichen Teil eine geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt VK max. 1.200 qm, Non Food max. 25%“ mit einer Größe von ca. 0,67 ha dar. Im östlichen Teil des Plangebiets stellt der FNP eine ca. 0,48 ha große, geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ dar. Diese Darstellungen wurden im Rahmen der 4. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung des interkommunalen Lebensmittelmarktes aufgenommen. Für die Aufnahme dieser Darstellungen war seiner Zeit ein Zielabweichungsverfahren zur Erfüllung der raumordnerischen Vorgaben des Integrationsgebots erforderlich. Die teilweise im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen sind als solche dargestellt und der im Süden verlaufende Weg ist als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Zwischen den dargestellten Verkehrsflächen und den Bau-, bzw. Grünflächen sind teilweise Weißflächen ohne Darstellung enthalten.

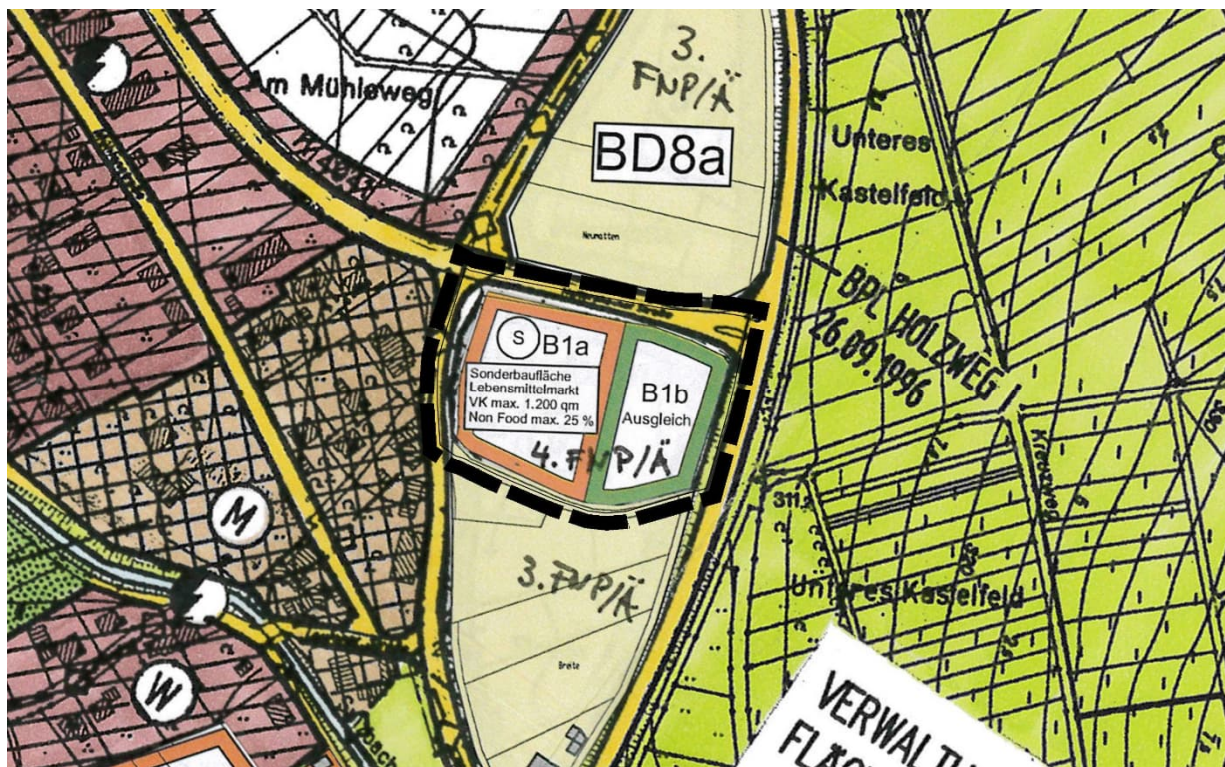


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach, 1998)

Nördlich, östlich und südlich sind Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Westlich sind gemischte Bauflächen im Bestand und nordwestlich geplante Wohnbauflächen dargestellt.

7.2. Geplante Darstellung

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ dargestellt bzw. in der Größe auf ca. 0,85 ha angepasst. Die östlich davon dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ wird ebenfalls in ihrer Größe entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung auf eine Größe von ca. 0,30 ha angepasst. Die daran angrenzenden Flächen, die als Verkehrsflächen, Verkehrsgrün oder für die Entwässerung im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden im FNP als Verkehrsflächen dargestellt. Die bisher vorhandenen Weißflächen werden entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsflächen dargestellt. Das im Plangebiet teilweise vorhandene archäologische Denkmal wurde im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

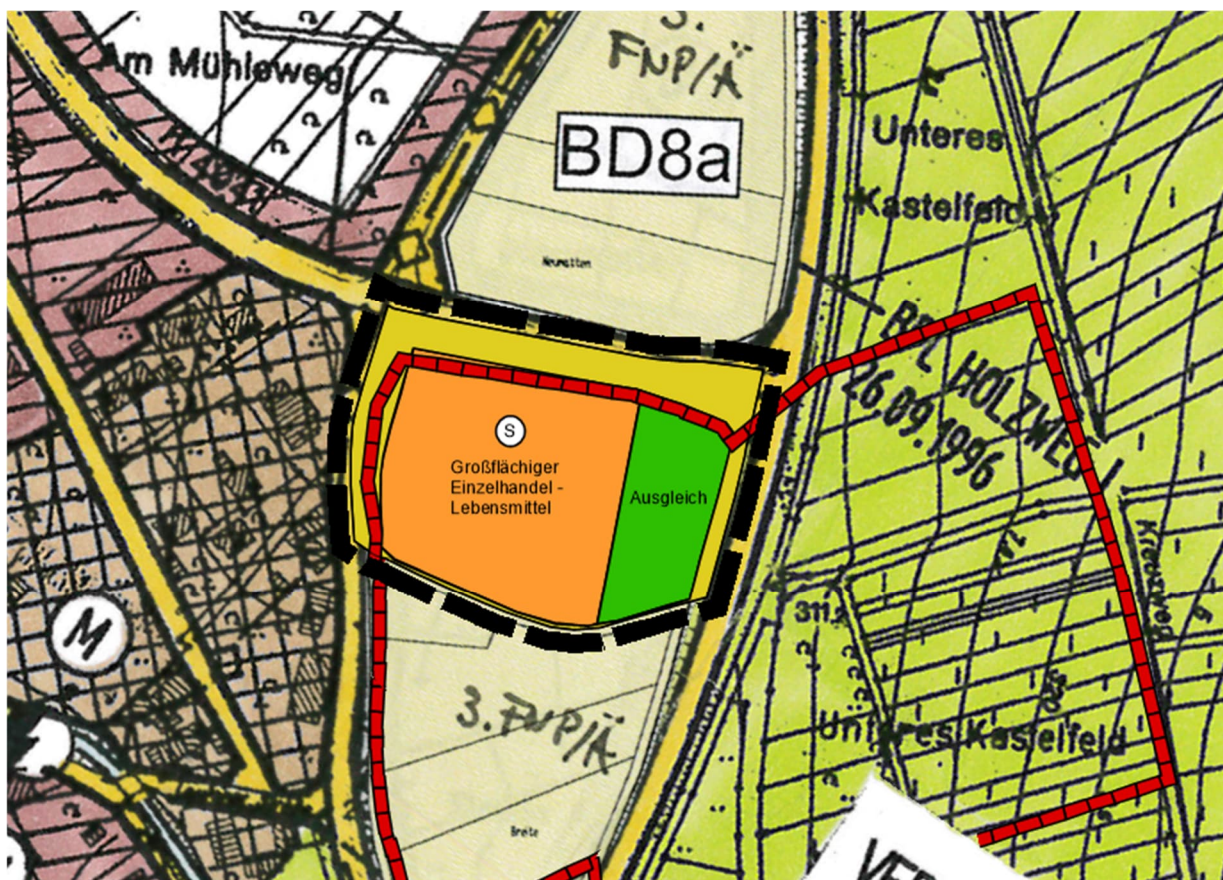
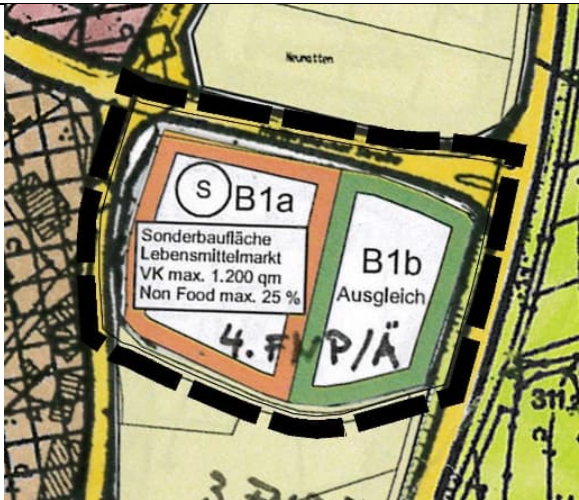
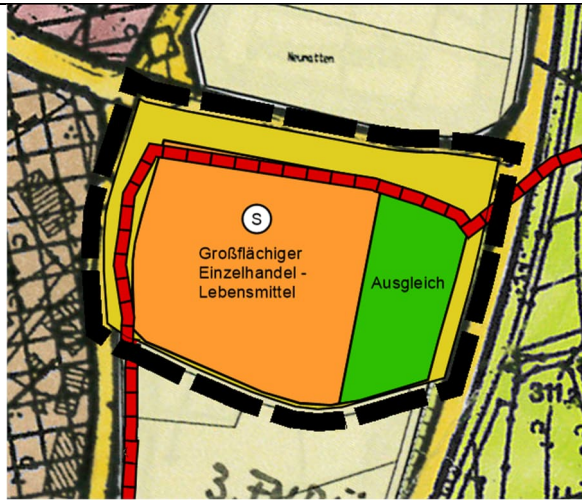


Abb. 7: Geplante Darstellung der 12. Änderung FNP.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach, 2025)

8. Flächensteckbrief

Rechtswirksamer FNP (ohne Maßstab)		12. punktuelle Änderung FNP (ohne Maßstab)	
			
Kurzbeschreibung			
Flächengröße	1,55 ha		
Topografie	Hanglage mit Geländeänderungen		
Bisherige Darstellung	geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt VK max. 1.200 qm, Non Food max. 25 % dar“, geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich“, Verkehrsflächen, Flächen für Landwirtschaft Sonderbaufläche: ca. 0,67 ha Grünfläche: ca. 0,48 ha		
Vorgesehene Darstellung	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“, Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich“, Verkehrsflächen Sonderbaufläche: ca. 0,85 ha (+ ca. 0,18 ha) Grünfläche: ca. 0,30 ha (-ca. 0,18 ha) Verkehrsflächen: ca. 0,40 ha		
Aktuelle Nutzung	Gewerbliche Nutzung als Einzelhandelsbetrieb, Ausgleichsflächen (Streuobstwiese), Verkehrsflächen		
Siedlungsstruktur	Ortsrandlage, Siedlungserweiterung		
Immissionsschutz	benachbart Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Weinberge		
Regionalplanung	Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet, Integrationsgebot erst mit Entwicklung Wohngebiet Holzweg V erfüllt		
Anbindung Straße	Alfred-Löffler-Straße, östlich Landesstraße 125		
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle „Oberdottingen“ (Entfernung ca. 200 m) Linie 620 Sulzburg-Heitersheim und 641 Staufen-Dottingen-Sulzburg		
Anbindung Fuß- und Radverkehr	Fuß- und Radweg im Plangebiet mit Anbindung an Radnetz Baden-Württemberg		
Schutzgüter	Mensch Beeinträchtigung: gering Tiere/Pflanzen Beeinträchtigung: mittel bis hoch Geologie/Boden und Fläche Beeinträchtigung: hoch Wasser		

	Beeinträchtigung: gering Klima/Luft Beeinträchtigung: gering Landschaftsbild/Erholung Beeinträchtigung: gering – mittel Kultur- und Sachgüter Beeinträchtigung: gering
Sonstige Hinweise	Weitere Entwicklung von Wohngebieten erforderlich (Integrationsgebot)
Städtebauliche Bewertung	Vertretbare Erweiterung