

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

04

**Zusammenfassende
Erklärung**

zur

**12. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans**

**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

Zusammenfassende Erklärung

Die 12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Heitersteden, Ballrechten-Dottingen und ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ wirksam geworden. Nach Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben

zur

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bereich der Streuobstwiese und Trockenböschung sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten / Biotope als mittel bis hoch zu bezeichnen. Für den Verlust einer Teilfläche der Streuobstwiese ist eine entsprechende Umwandlungsgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Artengruppen Vögel und Reptilien durchzuführen. Zusätzlich sind für Fledermäuse Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Durch die vorliegende Planung sind hohe Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden und Fläche zu erwarten, da bisher unbebauten Bereiche zusätzlich versiegelt werden.

Für den Umweltbelang Klima/Luft ergeben sich geringe Konflikte aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote im Plangebiet.

Des Weiteren sind während der Bauphase für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen, bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren. Auswirkungen auf Oberflächenwasser sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Während der temporären Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen geringe Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Wohnen zu erwarten. Im Hinblick auf die Umweltbelange Landschafts- und Ortsbild und landschaftsbezogenen Erholung sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich des Umweltbelangs Kultur- und Sachgüter sind geringe erheblichen Beeinträchtigungen möglich.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit, den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB und der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Konkretisierung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche hinsichtlich Großflächigkeit, Sortiment, maximaler Verkaufsfläche, Betriebstyp	Konkretisierung der Zweckbestimmung hinsichtlich Großflächigkeit und Kernsortiment, die übrigen Angaben entsprechen nicht der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung
Integrationsgebot ohne weitere Wohngebietsentwicklung nicht eingehalten.	Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ zur Entwicklung des Baugebiets Holzweg V
Durchführung einer Alternativenprüfung	Aufnahme von Angaben zur Alternativenprüfung
Notwendiger Ausgleich der teilweise in Anspruch genommenen Streuobstwiese	Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung und Ausgleich auf Bebauungsplanebene
Östlicher Teil des Plangebiets dient der Kaltluftentstehung und ein für den Ortsteil wichtiger Kaltluftzustrom fließt über das Plangebiet.	Entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene.
Geologische und bodenkundliche Hinweise	Wurden zur Kenntnis genommen.
Archäologisches Denkmal im Plangebiet erfordert Rettungsgrabung vor Baubeginn.	Vorbereitung von Bodeneingriffen erfolgt noch nicht auf Flächennutzungsplanebene. Behandlung erfolgt daher auf Bebauungsplanebene.
Hinweis auf potentielle Kampfmittelverdachtsflächen von nicht vorab untersuchten Bauflächen.	Durchführung einer Luftbildauswertung, die keine Hinweise auf eine Belastung zum Ergebnis hatte.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

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 in 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.