

**Projekt:** **Begründung**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“**  
**der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Planungsstand: 19.04.2018

Kommune: Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach  
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg  
Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20  
E-Mail [info@architekturbuero-thiele.de](mailto:info@architekturbuero-thiele.de)

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Klosteracker“ aus dem Jahr 1975 weist in seiner Grundstruktur eine für heutige Maßstäbe große Einzelgrundstücke und eine geringe Überbauung und Verdichtung auf. Die Grundstücksgrößen betragen im Schnitt etwa 11.000 m<sup>2</sup>, die GRZ (bezogen auf die Hauptgebäude) beträgt ca. 0,15 bei einer zulässigen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschäftigt sich auch vor dem Hintergrund konkreter Anfragen von Grundstückseigentümern, seit Jahren mit der Frage wie ergänzend zu der Ausweisung von kleinen Neubaugebieten, die innerörtlichen Bestandsbauflächen weiterentwickelt werden können.

Zielstellung der Planungen ist im Sinne einer Nachverdichtung und Aktivierung innerörtlicher Potentiale, die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auch für kleine Teilflächen in innerörtlicher Lage. Insgesamt sollen innerörtliche Reserveflächen einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden, ohne die gärtnerisch genutzten privaten Grünflächen vollständig aufzugeben. Beispielhaft ist hier die Änderung des Bebauungsplans Mühlematten zu nennen, für den bei vergleichbaren städtebaulichen Rahmenbedingungen, eine Nachverdichtung durch Anpassung von Baufenstern, einer Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und Anpassung der zulässigen GRZ erfolgte.

In aktuellen Bebauungsplänen werden in der Regel die zulässigen Nutzungsziffern nach Baunutzungsverordnung ausgeschöpft.

Die Planung entspricht somit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, eine Nachverdichtung in bebauten Lagen zu ermöglichen, um den Landschaftsverbrauch soweit wie möglich zu reduzieren.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Planungsprozess erfolgte die Abwägung alternativer Planungsvarianten hinsichtlich der Anordnung und Größe der ausgewiesenen Baufenster des Maßes der GRZ.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke Flst. Nr.: 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 192/6 und 192/7 geschaffen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ umfasst ca. 8.860 m<sup>2</sup> der Gemarkung Ballrechten-Dottingen.



### 4. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Gemeinde Ballrechten-Dottingen mit gleicher Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8.860 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB steht das derzeit durchgeführte Verfahren zwar im zeitlichen Zusammenhang mit anderen Planungen, hier 1. Änderung Bebauungsplan Oberdottingen (punktuelle Nachverdichtung um ein Baufenster mit etwa 400m<sup>2</sup>) und 1. Änderung BPL Holzweg III (Änderung der örtlichen Bauvorschriften). Diese Änderungsverfahren stehen weder im räumlichen noch inhaltlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Änderungsverfahren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen im Innenbereich der Gemeinde sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

## **5. Derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet ist bereits mit Wohngebäuden bebaut.

## **6. Inhalt der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Im WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, Wohngebäude, und § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig. Damit erfolgt indirekt der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 sowie § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt, um Nutzungskonflikte verursacht durch Lärm und zu starke verkehrliche Beanspruchung des bestehenden Straßennetzes aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst zu vermeiden. Das Planungsgebiet wird über die Straße Am Klosteracker erschlossen, die wegen des beengten Straßenquerschnitts den Charakter einer Anliegerstraße besitzt. Sie bietet damit nicht die verkehrlichen Voraussetzungen für eine über die Wohn- bzw. Nutzung durch nicht störende Gewerbebetriebe hinausgehende Belastung. Weiterhin ist das Umfeld von einer Bebauung aus Einfamilienhäusern mit großen Gartenanteilen geprägt. Die Zulassung weitergehender Nutzungen würde sowohl zu einem städtebaulichen nicht gewollten Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur führen als auch durch einen erhöhten

Stellplatzbedarf die von Grünflächen geprägte Qualität der nicht überbauten Flächen reduzieren.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf das zulässige Maß laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Mit der Änderung wird für das Planungsgebiet die bisherige Grundflächenzahl von 0,3 beibehalten. Dies ist trotz der Erweiterung des einzelnen Baufensters möglich. Die Erweiterung der Baufenster erfolgt ausschließlich in Richtung Süden / öffentlicher Straßenraum, sodass die Abstände der Gebäude untereinander beibehalten werden.

Die Möglichkeit der BauNVO eine GRZ von 0,4 auszuweisen wird nicht ausgeschöpft und den Zielstellungen der Bebauungsplanänderung insofern entsprochen, dass eine übermäßige Nachverdichtung vermieden wird.

## **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Zulässig sind künftig für alle Baufenster zwei Vollgeschosse. Zum einen erfolgt hiermit eine Vereinheitlichung der Höhenentwicklung, da schon bisher in den zwei östlichen Baufenstern eine zweigeschossige Bebauung möglich ist und vermeidet unverträgliche Maßstabssprünge der Bebauung. Zum anderen entspricht dies dem Wunsch der Gemeinde, künftig eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen

## **6.3 Bauweise**

Für das Planungsgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

## **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt. Beibehalten werden die Einzelbaufenster wobei jeweils eine Vergrößerung des Baufensters um 1,5 m von Nord nach Süden in Richtung Straßenraum erfolgt. Dies ermöglicht zum einen die maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude im Sinne einer verbesserten Grundstücksausnutzung und korrigiert geringfügige Überschreitungen durch die bestehende Bebauung. Die Erweiterung der Baufenster erfolgt ausschließlich in

Richtung Süden / öffentlicher Straßenraum, sodass die Abstände der Gebäude untereinander beibehalten werden. Dies vermeidet eine wechselseitige Störung und dient dem Erhalt der Grünstrukturen der Privatgärten.

#### **6.5 Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Dies entspricht der Bestandssituation und den bisherigen Darstellungen des Bebauungsplans. Die Festsetzung verhindert gleichzeitig die übermäßige Versiegelung der Freiflächen, die als Grünfläche unversiegelt erhalten bleiben sollen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem dörflichen Charakter des Wohngebietes.

#### **6.6 Straßenverkehrsflächen**

Die Plandarstellung entspricht unverändert der bisherigen Ausweisung und entspricht der Bestandssituation.

#### **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt.

Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

## **6.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt. Die Wahl der Dachneigung, sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden. Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei.

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein reines Wohngebiet. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprächen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

### **Stellplatzverpflichtung**

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze gibt die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde wieder. Es steht in der Gemeinde nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Stellplatzzahl differenziert nach Wohnungsgrößen erforderlich.

### **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

## **7. Erschließung**

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Die Verlegung der erforderlichen zusätzlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

**8. Kostenauswirkungen**

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen für die Gemeinde keine weiteren Kosten.

**9. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.860 m<sup>2</sup>. Hiervon sind ca. 6.900 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet und ca. 1.940m<sup>2</sup> öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Der Gemeinderat hat am ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ bestehend aus der Planzeichnung und den Bauvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den .....

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den .....

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach

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

Ballrechten-Dottingen, den .....

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach