

**Projekt:** **Begründung**  
**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Benz Mühle“**  
**Gemarkung Dottingen**  
**der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Planungsstand: Satzungsfassung vom 23. Juni 2022

Kommune: Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Patrick Becker  
Alfred-Löffler-Straße 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele | Freier Architekt  
Engesser Straße 4a, 79108 Freiburg  
Tel 0761 / 120 210 / Fax 0761 / 1202120  
E-Mail [info@architekturbuero-thiele.de](mailto:info@architekturbuero-thiele.de)

### 1. Erfordernis der Planänderung und Erweiterung

Anlass für die vorliegende Planänderung und Erweiterung ist der Antrag des Grundstückseigentümers auch die direkt an das bereits im Jahr 2013 entwickelte kleine Baugebiet angrenzende Fläche einer Bebauung zuzuführen. Im Flächennutzungsplan vom 14.05.1998 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Die kleinmaßstäbliche zusätzliche Bebauung schließt unmittelbar an die bereits realisierte Bebauung an. Durch die Vorerschließung ist die Grundstücksgeometrie und die Anordnung des zusätzlichen Baufensters vorgegeben, sodass alternative Planungsvarianten entfallen.

### 2. Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung

Die Planung dient dazu, die bereits vorhanden Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum zu arrondieren und den Siedlungsabschluss zu definieren. Sie dient damit grundsätzlich den Belangen der Nachverdichtung. Weiterhin ermöglicht die Planung durch die Vorerschließung günstige Voraussetzungen für das flächensparende und kostengünstige Bereitstellen von Bauflächen u. a. für dringend benötigten Mietwohnungsbau, in dem die Inanspruchnahme anderer Flächen vermieden wird, deren Entwicklung wiederum zu zusätzlichem Erschließungsbedarf führen würde.

### 3. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Ballrechten-Dottingen in der Gemarkung Dottingen. Es stellt eine direkte Erweiterung des Bebauungsplangebietes "Benz Mühle" nach Westen dar. Zur Anpassung der überbaubaren Fläche wird eine dreiecksförmige Fläche des bisherigen Plangebietes im Westen des alten Geltungsbereiches mit einbezogen.

Der Erweiterungsbereich ist Teil des Grundstückes 440. Im Norden der Änderungs- und Erweiterungsfläche liegt der Sulzbach, sowie der BPL Wettelbrunner Straße und der BPL Wettelbrunner Straße II.



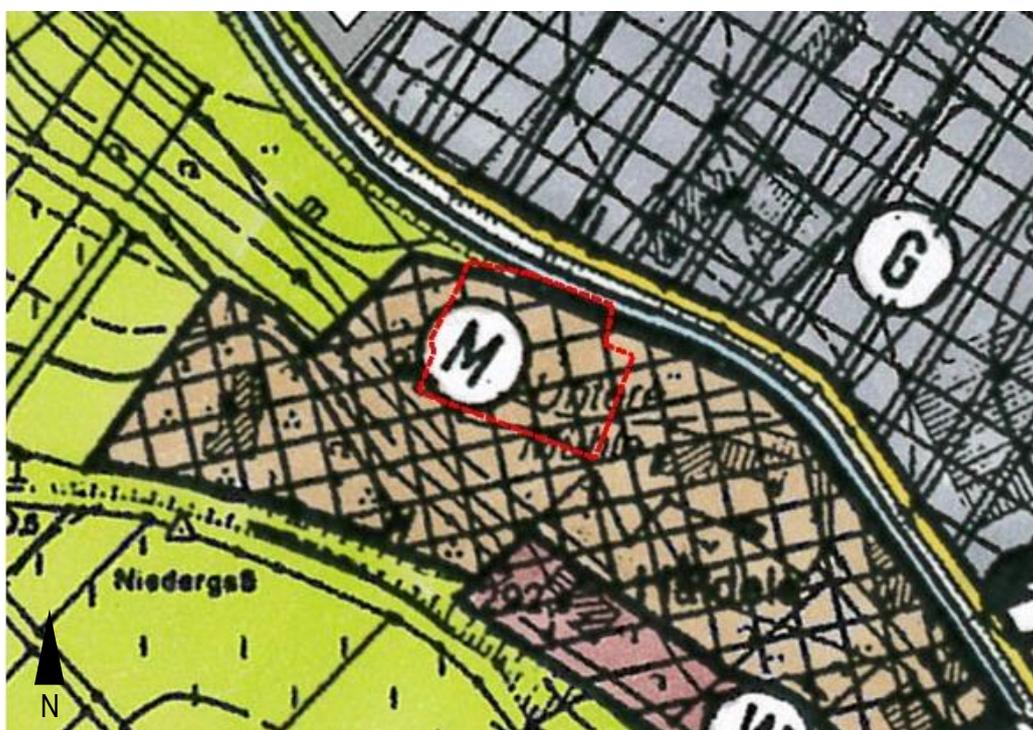
#### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan vom 14.05.1998 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich als Mischbaufläche ausgewiesen.

Im Sinne von §13a(2) BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Der Flächennutzungsplan soll im Nachhinein auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden, d.h. das Plangebiet soll dann als Wohnbaufläche dargestellt werden.

#### Planauszug FNP Bestand



#### 5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden als Deckblattänderung vorgenommen. Die Bebauungsvorschriften bleiben bis auf ergänzende Hinweise unverändert und finden wie bisher auch für den Erweiterungsbereich Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommen. Das Verfahren ist nach §13b BauGB gerechtfertigt, da sich durch die im Norden und im Osten vorhandenen Bebauung ein städtebaulicher Gesamtzusammenhang erkennen lässt.

Die Gesamtgröße des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt rund 2.400 m<sup>2</sup>, die maßgebende Grundfläche des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt rund 628 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung und

Erweiterung ergibt sich somit eine Vergrößerung der Baufläche von ca. 2.046 m<sup>2</sup> für den gesamten Bebauungsplan. Der gemäß §13b maßgebliche Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird mit etwa 500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundfläche deutlich weit unterschritten.

Weitere Bebauungspläne, die mit der vorliegenden Planänderung und Erweiterung in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt, erweitert oder geändert werden, liegen nicht vor.

Zudem begründet die Bebauungsplanänderung und Erweiterung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) 7. b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da zwischenzeitlich kein baulicher Bestand mehr besteht, wird ein 13b-Verfahren durchgeführt. Es handelt sich sowohl inhaltlich wie flächenmäßig um einen Grenzfall. Inhaltlich: Die Fläche war Teil des dort aufgegebenen landwirtschaftlichen Gehöfts (Benz Mühle) Die Abgrenzung folgt der durch Gewässer und Steilhang abschließend vorgegebenen topografischen Lage. Flächenmäßig: Die Fläche ist klein.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB gegeben.

Auf die Erstellung eines Bedarfsnachweises wird verzichtet. Errichtet werden 3 Wohnhäuser von denen zwei zur Miete und das dritte zu Eigennutzung vorgesehen sind. Für Mietwohnungen besteht in Ballrechten-Dottingen allgemein ein hoher Bedarf. Der Gemeinde ist aus Anfragen, Zeitungsinseraten und Erkenntnissen sowohl der Vertreter gemeindlicher Gremien, der Verwaltung, örtlicher Arbeitgeber wie den örtlichen Vereinen bekannt, dass ein erheblicher Mangel an Mietwohnungen besteht. Dieser wird aufgrund der Bebauungsstruktur des Plangebietes Holzweg VI dort nur in einem geringen Umfang abgedeckt.

Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die langfristige Nutzung der Mietwohnungen absichert.

## **6. Änderungen**

Die Planänderung und -erweiterung beschränkt sich auf folgende Punkte:

- Ergänzung und Erweiterung des Baufensters auf dem neu gebildeten Flurstück Nr. 440/3 innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes.
- Erweiterung des Geltungsbereiches und des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 440 nach Westen. Im Norden wird der bereits vorhandene Privatweg parallel zum Baufenster fortgeführt und die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und dem Sulzbach analog den bisherigen Festsetzungen als private bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Alle anderen Festsetzungen, so auch Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert bestehen.

## **7. Erschließung**

Die private Erschließung – sowohl verkehrstechnisch wie ver- und entsorgungstechnisch – wird an den vorhandenen Privatweg angeschlossen.

**8. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – Bewertung und Abwägung nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB**

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird gem. §13b BauGB als sog. Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenflächen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht wird daher gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §13 Abs. 3 BauGB nicht vorgelegt.

**Im Hinblick auf die**

**Einschätzung der ökologischen Belange - Boden**

Der Planbereich ist im Bestand landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche. Daher ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben, sowie einen möglichen Schadstoffeintrag im Boden durch Material für die Dacheindeckungen zu berücksichtigen, um besonders im Bereich des Schwemmfächers des Sulzbaches eine bestehende Belastung nicht zu verschlechtern.

**Einschätzung der ökologischen Belange - Fauna und Flora**

Eingriffe in schützenswerte Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Gleiches gilt für die Fauna.

**Einschätzung der ökologischen Belange - Grundwasser**

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist hier nicht zu erwarten, da nur geringfügige Änderungen am Versiegelungsgrad vorgesehen sind. Im Hinblick auf die Ausweisung einer privaten bzw. öffentlichen Grünfläche innerhalb des Planungsgebiets wird auf die Ausweisung eines Gewässerschonstreifen verzichtet. In Bezug auf den Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen kann auf Grund von Grabungsarbeiten die Vulnerabilität erhöht werden, da die Filter- und Puffereigenschaften des Erdbodens durch Abtragen geschwächt werden.

**Einschätzung der ökologischen Belange - Kleinklima**

Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ist hier nicht zu erwarten, da nur eine untergeordnete Teilfläche überplant wird und sich unter Berücksichtigung der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen insgesamt nur geringfügige Änderungen am Versiegelungsgrad ergeben. Außerdem sind keine Verluste an Baum- und Heckenbeständen gegeben, da diese Flächen entlang des Sulzbaches durch die Ausweisung als Grünfläche im Bestand gesichert werden. Auf zusätzliche Regelungen zum Klimaschutz wird deshalb verzichtet, bzw. solche Überlegungen bleiben der Hochbauplanung selbst vorbehalten.

Zusätzliche Eingriffe i.S.v. §1 a BauGB sind daher mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Selbst wenn man unterstellt, dass aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung

Eingriffe zu erwarten sind, gelten diese als i.S. d. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht deshalb kein Ausgleichsbedarf.

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Festsetzungen formuliert (z. B. Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern), die unverändert übernommen werden. Zusätzlich besteht weiterhin ein Pflanzgebot gemäß den Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes.

#### **9. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von §13a (2) i.V. mit §13 (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

#### **10. Schallimmissionen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Lärmschutz, Dr. Jans ein Nachtrag zur Gutachterlichen Stellungnahme vom 12.10.2012 erstellt. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) "tags" und 40 dB(A) "nachts" sowie die jeweils zulässigen Spitzenpegel im Regelfall eingehalten werden. Lediglich innerhalb der Nachtzeit sowie in Immissionsorthöhen von etwa 8 m Höhe über Gelände (ca. 2. Obergeschoss der potenziellen Bebauung (Anm. es ist nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig) kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts "nachts" von 40 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Um hier eine unzulässige Lärmeinwirkung auszuschließen, wird empfohlen, im Bebauungsplan die Anordnung von nach Norden orientierten offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume in Höhe des 2. Obergeschosses (bzw. Dachgeschoss bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen) auszuschließen.

Die Gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **11. Kostenauswirkungen**

Aus der vorliegenden Änderungsplanung entstehen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen keine weiteren Kosten.

## 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Benz Mühle“ weist folgende Flächen auf:

	Fläche (ca. m <sup>2</sup> )	Prozent (%)
Wohnbaufläche	1570 m <sup>2</sup>	65,6 %
Private Verkehrsfläche	288 m <sup>2</sup>	12 %
öffentliche Grünfläche	74 m <sup>2</sup>	3,1 %
Private Grünfläche	460 m <sup>2</sup>	19,2 %
<b>Änderungs- und Erweiterungsbereich</b>	<b>2392 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Ballrechten-Dottingen, den .....

Bürgermeister

.....

Patrick Becker