

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Änderungsbereichs.....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan.....	4
1.5	Form der Änderung .....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Hochbauliches Konzept.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung .....	7
2.3	Klimaschutz.....	8
3	INHALTE DER PLANÄNDERUNG.....	8
3.1	Zeichnerische Änderung (Deckblatt) .....	8
3.2	Textliche Änderung .....	8
3.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.2.2	Bauordnungsrechtliche Regelungen.....	9
4	UMWELTBELANGE .....	9
5	BODENORDNUNG.....	10
6	KOSTEN.....	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	10

## Allgemeines

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich Neuershauser Straße / Marchstraße soll auf dem Flurstück 6815/3 eine Nachverdichtung durch ein neues Gebäude erfolgen. Hierzu wurde im Jahr 2005 im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ das östliche und westliche Baufenster zusammengelegt, um den bestehenden Lagerschuppen in Teilen zu erhalten. Die geplante Nachverdichtung durch 3 zusätzliche Wohnungen wurde jedoch nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde vom Bauherrn ein Konzept vorgelegt, das durch Abriss des Lagerschuppens einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach fügt sich als Einzelbaukörper gut in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen der 1. Änderung und kann unter anderem deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde möchte die Maßnahme der Innenentwicklung unterstützen und mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für das geplante Vorhaben schaffen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Innenentwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

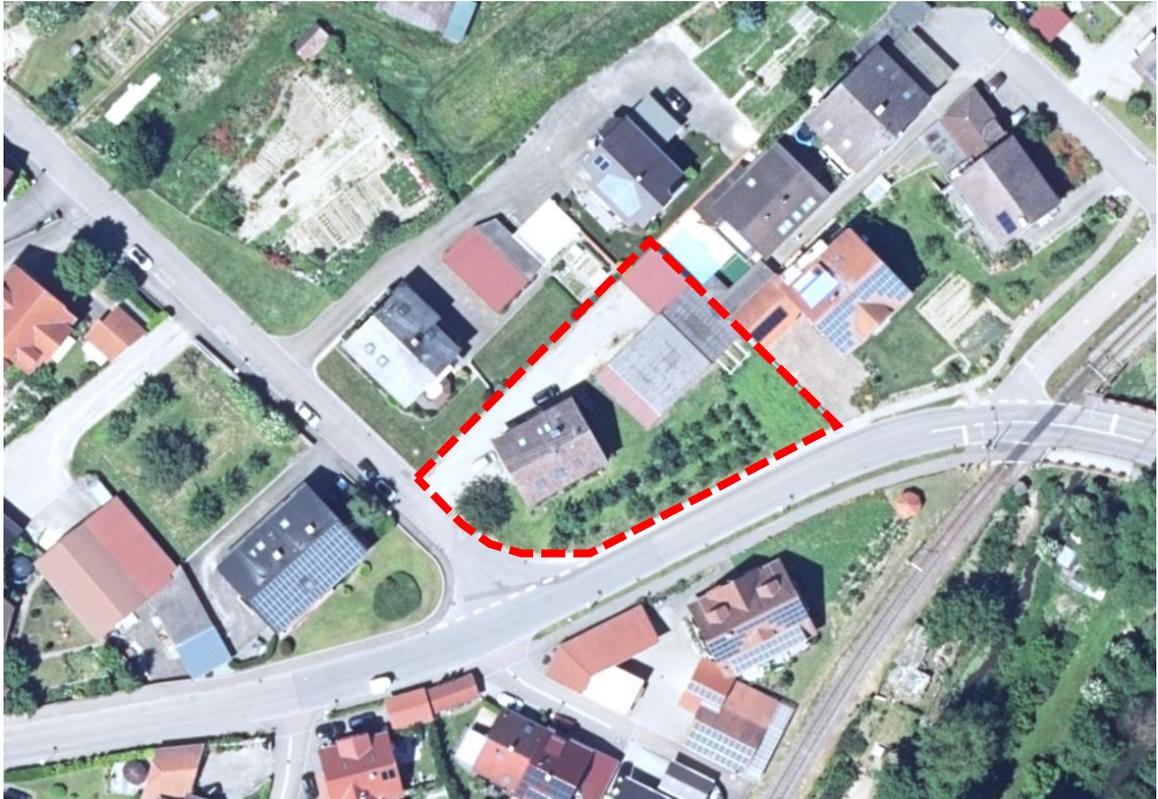
Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für die Innentwicklungsmaßnahme (Flst. Nr. 6815/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.2 Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Bötzingen, an der Straßenecke Neuershauser Straße / Marchstraße.

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Siedlungsgefüges bestehend aus Wohngebäuden mit Hausgärten. Er grenzt im Osten an die Neuershauser Straße und im Südwesten an die Marchstraße an, über die die Erschließung erfolgt.

Der ca. 0,15 ha große Geltungsbereich umfasst das Flurstück 6815/3 vollständig. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, ein Schuppen und Garagenanbauten sowie einzelne Baumpflanzungen.



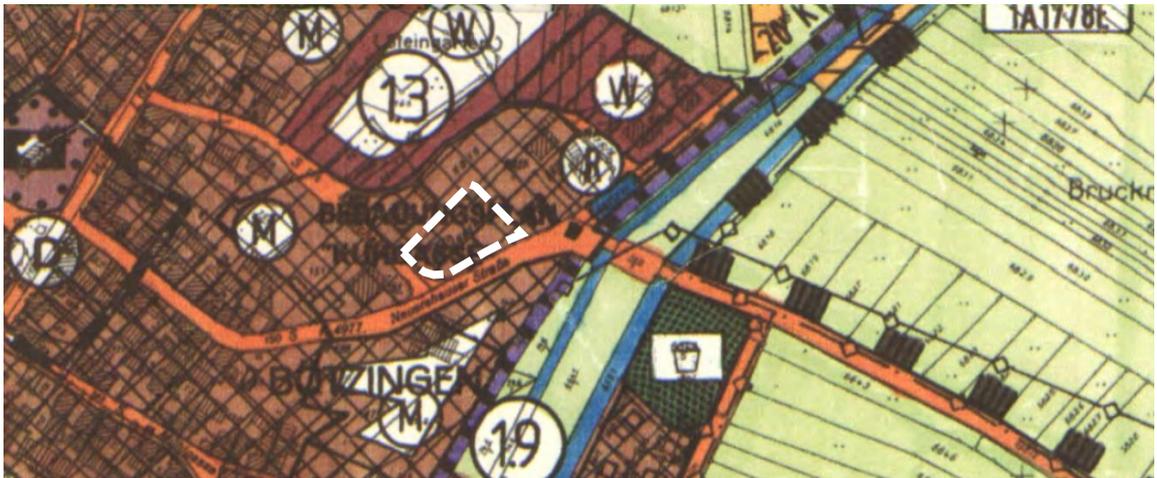
Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, Quelle: LUBW 2024 (genordet, ohne Maßstab)

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl – Tuniberg mit den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim ist seit 30.10.1997 rechts-wirksam.

Dieser stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohn-gebiet (WA) geändert. Die Änderung kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, kann auf eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst. Der betroffene Bereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kaiserstuhl- Tuniberg von 1997 (genordet, ohne Maßstab)

#### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Marchstraße“ vom 01.10.1999 (Inkrafttreten) in der Fassung der 1. Änderung vom 28.01.2005 (Inkrafttreten). Inhalt der 1. Änderung war die Zusammenlegung beider Baufenster auf Flst. Nr. 6815/3.

Der Bebauungsplan „Marchstraße“ setzt ein Mischgebiet fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude. Die Dachform ist auf Satteldächer und Walmdächer für die Hauptgebäude beschränkt, wobei die Dachneigung je nach Zahl der Vollgeschosse variiert.

Das geplante Vorhaben kann auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigt werden, da es die Baugrenzen überschreitet und 6 Wohneinheiten vorsieht.



Ausschnitt des Bebauungsplans „Marchstraße“ in der Fassung der 1. Änderung mit Lage des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), Quelle: Gemeinde Bötzingen (genordet, ohne Maßstab)

### **1.5 Form der Änderung**

Die 2. Bebauungsplanänderung ist begrenzt auf das Flurstück 6815/3. Dieses wird im zeichnerischen Teil durch ein Deckblatt überlagert. Die textlichen Teile werden für den Änderungsbereich angepasst. Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „Marchstraße“, in der Fassung der letzten Änderung weiterhin gültig.

### **1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch 6 Wohneinheiten im Sinne von § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da der Änderungsbereich selbst lediglich eine Größe von 1.512 m<sup>2</sup> hat. Der benachbarte Bebauungsplan Marchstraße II ist am 20.12.2024 in Kraft getreten und umfasst ein 2.090 m<sup>2</sup> großes Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Geplant ist, das Gebiet mit einem Wohngebäude aufzusiedeln; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 2,6 km Entfernung östlich von Bötzingen (Mooswälder bei Freiburg). Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben. Damit sind die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Damit ergeben sich für das Planungsverfahren nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Dennoch sind Umweltbelange entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wurde vom Umweltplanungsbüro IBA (Institut für Biotopverbund und Artenschutz) ein Umweltbeitrag erstellt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Verfahrensablauf**

- 24.06.2025 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
- 24.06.2025 Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
vom \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Hochbauliches Konzept**

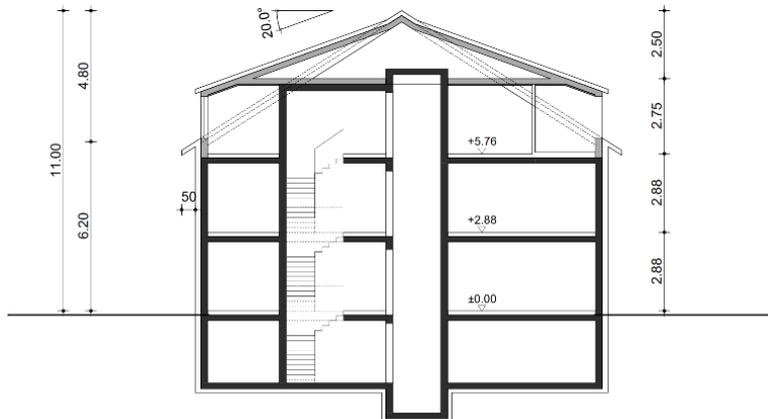
Das hochbauliche Konzept des Architekturbüros Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten sieht vor, das bestehende Wohngebäude um einen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück zu ergänzen. Durch den zweigeschossigen Neubau mit Dachausbau sollen sechs 3-Zimmerwohnungen entstehen. Die Kubatur fügt sich mit seiner Größe und dem Satteldach in das bestehende städtebauliche Gefüge ein.

Bei dem geltenden Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze / Wohneinheit) sind für die 9 Wohnungen (3 Bestand + 6 Neubau) insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen. Im vorliegenden Konzept werden im Westen 6 und an der nördlichen Grundstücksgrenze weitere 8 offene Stellplätze angeordnet. Im südöstlichen Teil des Plangebiets bleibt die Grünfläche entlang der Neuershauser Straße erhalten.

Durch den vorliegenden Angebots-Bebauungsplans wird eine Genehmigungsgrundlage für das hochbauliche Konzept geschaffen. Die Umsetzung des Vorhabens wird dadurch nicht gesichert.



Lageplan, Quelle: Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten (ohne Maßstab)



Schnitt, Quelle: Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten (ohne Maßstab)

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Baugebiet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Für das Plangebiet wird eine breitflächige Versickerung auf dem Grundstück angestrebt. Erfolgt jedoch im Entwässerungsgesuch der Nachweis, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, muss das anfallende Regenwasser über eine entsprechende Rückhalteanlage zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

### 2.3 Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine effizientere Grundstücksnutzung und eine dichtere Bebauung geschaffen. Die Planung entspricht damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur kann zudem auf eine zusätzliche Erschließung verzichtet werden.

Im Sinne der Energiewende sind Photovoltaikanlagen erwünscht und zulässig. Die Pflicht zu Realisierung von PV-Anlagen ergibt sich aus den geltenden Verordnungen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Netzes, sowohl an das lokale Busnetz als auch an das regionale S-Bahnnetz, bietet eine günstige Voraussetzung zur Unterstützung der Verkehrswende.

## 3 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

### 3.1 Zeichnerischer Änderung (Deckblatt)

Das bestehende Wohnhaus im Änderungsbereich mit 3 Wohnungen soll durch ein Mehrfamilienhaus mit weiteren 6 Wohnungen ergänzt werden. Den Anforderungen eines Mischgebiets kann aufgrund fehlender Gewerbestrukturen nicht entsprochen werden. Deshalb wird in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Anstelle des bestehenden großen Baufensters werden zwei kleinere Baufenster festgesetzt. Damit wird ein Abstand zwischen Bestand und Neubau und gleichsam eine kleinteiligere Gebäudestruktur gesichert. Das Vorhaben fügt sich somit gut in die kleinteilige Struktur der Umgebung ein.

Im zeichnerischen Teil wird die Zahl der Wohneinheiten von maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 6 Wohneinheiten erhöht. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten dient der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung und greift die bestehende Regelung an anderer Stelle im Gebiet auf. Der Gebäudetyp mit 6 Wohnungen wird sich in die Umgebung gut einfügen.

Die städtebauliche Dichteziffern GRZ 0,3 / GFZ 0,6 werden erhöht bis zur Höhe der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO GRZ 0,4 / GFZ 0,8. Diese Dichteziffern entsprechen den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werten des Bebauungsplans „Marchstraße II“. Die Erhöhung fördert das Ziel des Flächensparens und der angestrebten Nachverdichtung an dieser Stelle. Da das Grundstück an zwei Seiten an Straßenverkehrsflächen angrenzt und zudem eine private Grünfläche festgesetzt ist, wird die höhere Dichte zudem durch die angrenzenden Freiflächen kompensiert.

Mit der privaten Grünfläche zwischen Gebäude und Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan ein freundliches Erscheinungsbild und ein hoher Grünanteil im Gebiet gesichert. Die festgesetzte Grünfläche wird an die neue Anordnung des Baufensters angepasst, bleibt aber in ihrer Größe weitgehend unverändert.

### 3.2 Textliche Änderung

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im zeichnerischen Teil wird anstelle eines Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Textteil wird unter Ziffer 1.1 ergänzt, um Regelungen für das Allgemeine Wohngebiet aufzunehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet soll dem Wohnen ein Vorrang eingeräumt und die Nachbarschaft vor unerwünschtem Verkehr geschützt werden. Deshalb werden Tankstellen ausgeschlossen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu GRZ 1,0 überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad ist erforderlich, um die Realisierung der 14 notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zu ermöglichen. Eine Verlagerung der Stellplätze in andere Gebiete oder in den öffentlichen Raum soll vermieden werden. Die hohe Dichte im Allgemeinen Wohngebiet wird kompensiert durch die Festsetzung der 360 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche auf dem Grundstück. Damit wird ein unversiegelter Grünflächenanteil von mindestens 24% des Grundstücks gesichert. Bei Entfall der Grünfläche läge die notwendige GRZ-Überschreitung bei 0,76.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Bebauung auf Flora und Fauna wurden Festsetzungen ökologische Maßnahmen zur Versickerung, dem Ausschluss von Kontamination und der Installation von Außenbeleuchtung auf Grundlage des Umweltberichts ergänzt.

### 3.4 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die Regelung zu Außenwänden von Wohngebäuden erscheint schon deshalb nicht mehr als zeitgemäß, da Holzfassaden ausgeschlossen werden. In Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Marchstraße II wird auf die einschränkende örtliche Bauvorschrift verzichtet. Die Ziffer 2.1 wird deshalb ersatzlos gestrichen.

Die örtliche Bauvorschrift zu Dachformen wird ergänzt. Neben den ortstypischen Nebengebäuden mit geneigten Dächern sollen zukünftig auch Nebengebäude mit einem begrünten Flachdach zulässig sein. Deshalb werden zusätzlich auch Flachdächer mit 0 - 10° Dachneigung in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zugelassen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss. Damit können Nebengebäude auch mit zeitgemäßen Dachformen und ökologisch wirksamer Dachbegrünung zugelassen werden. Dies erscheint hier insbesondere hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung auf Dachflächen sogar vorzugswürdig. In Verbindung mit einer Dachbegrünung können sich die Dachflächen der Nebengebäude auch ohne traditionelle Dachneigung gut in das Ortsbild einfügen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung (Ziffer 2.2.2) stehen der vorgenannten Zulässigkeit von Nebengebäuden mit begrünten Flachdächern nicht entgegen, da diese aufgrund der geringeren Neigung nicht eingedeckt werden. Daher wird auf eine Änderung bzw. Ergänzung der Ziffer 2.2.2 verzichtet.

Die örtliche Bauvorschrift zu Dachgauben und Dacheinschnitte werden gestrichen und durch die Regelungen entsprechend dem Bebauungsplan „Marchstraße II“ ersetzt. Zudem wird klargestellt, dass Dachgauben auch mit mindestens 15° Dachneigung oder alternativ mit begrüntem Flachdach zulässig sind. Ziel der Regelungen zur Dachgestaltung ist, dass sich Dachaufbauten und Einschnitte dem Hauptdach unterordnen und das geneigte Sattel- bzw. Walmdach des Hauptgebäudes überwiegend erkennbar bleibt. Durch die vorgenannten Änderungen kann der Umfang von Dachaufbauten durch die geringere Dachneigung bzw. durch ein begrüntes Flachdach reduziert werden. Dacheinschnitte bieten gute Möglichkeiten zur Belichtung der Dachwohnungen und gute Voraussetzungen zur Integration von Außenwohnbereiche, weshalb sie ausdrücklich zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die genannten Änderungen nicht zu erwarten.

## 4 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima Luft und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierfür wurde vom Umweltplanungsbüro IBA

(Institut für Biotopverbund und Artenschutz) ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung als eigenständiger Bestandteil der Begründung vorgelegt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten vorliegt, da sich weder Vogelbrutplätze noch Reptilienhabitate im Plangebiet befinden. Zur Vermeidung und Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Bebauung wurden in die Bauvorschriften Festsetzungen aufgenommen.

## 5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch werden nicht begründet. Grundstücksneubildungen oder Anpassungen können durch Fortführungsnachweis erfolgen.

## 6 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.152 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.512 m<sup>2</sup></b>

Bötzingen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dieter Schneckenburger  
Bürgermeister

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Bötzingen, den

Bötzingen, den

Dieter Schneckenburger  
Bürgermeister

Dieter Schneckenburger  
Bürgermeister