

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und -ziel .....	2
1.2	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	3
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
2.1	Bestehender Bebauungsplan „Unterdorf“ .....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Planungsverfahren.....	4
<b>3</b>	<b>Konzeption der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster, Bauweise .....	10
4.4	Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen .....	10
4.5	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	10
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
4.7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
5.2	Müllbehälterstandorte .....	11
5.3	Einfriedungen .....	11
5.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen.....	12
5.5	Außenantennen .....	12
5.6	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	12
5.7	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.....	13
<b>6</b>	<b>Umweltbeitrag</b>	<b>13</b>
6.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope .....	13
6.2	Schutzgut Fläche, Boden und Wasser .....	13
6.3	Schutzgut Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild.....	14
6.4	Schutzgut Mensch .....	14
6.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	14
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende Massnahmen</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>15</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und -ziel**

In den letzten Jahren ist in der Gemeinde Teningen und der Region ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt und aktuell teilweise sogar zu einer wachsenden Wohnungsknappheit. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dort wo es möglich ist, eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben und durch eine verträgliche Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen, ohne dass die Baulandpolitik zum Erliegen kommt.

Für das vorliegende Plangebiet in der Gemeinde Teningen existiert bereits ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Unterdorf“), der für den gewählten Geltungsbereich teilweise ein Mischgebiet und teilweise eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festsetzt. Der geplante Spielplatz in der Mitte des Baublocks wurde jedoch seit der Rechtskraft des Bebauungsplans (08.10.1992) nicht realisiert. Der aktuelle Grundstücksbesitzer dieser Fläche hat bei der Gemeinde angefragt, ob in diesem Bereich die Schaffung einer Wohnnutzung realisierbar wäre.

Die Gemeinde Teningen unterstützt das Vorhaben und wird für den Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Unterdorf II“ aufstellen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden schaffen. Für das Verfahren wurde bereits eine Offenlage durchgeführt – aufgrund zahlreicher Einwendungen wurde die Planung jedoch noch einmal grundlegend überarbeitet und im Zuge dessen die Baumassen reduziert, weshalb eine erneute Offenlage erforderlich wurde. Zusätzlich hat die Gemeinde entschieden das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu nutzen, um die bauliche und insbesondere gestalterische Entwicklung sowie die zeitnahe Realisierung des Vorhabens sicherzustellen. Der Vorhabenträger (Grundstücksbesitzer) verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Grundlegende Ziele sind dabei die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Befriedigung der erhöhten Wohnraumnachfrage
- Städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet

## 1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Teningen, westlich der Ortsdurchfahrt (L114) und nur ca. 300 m südwestlich des Ortskerns. Die Fläche ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und durch ein ca. 3 m breites öffentliches Flurstück an die Richthofenstraße angebunden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.283 m<sup>2</sup> und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 106/9 (geplante Zuwegung) und einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst. Nr. 103.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

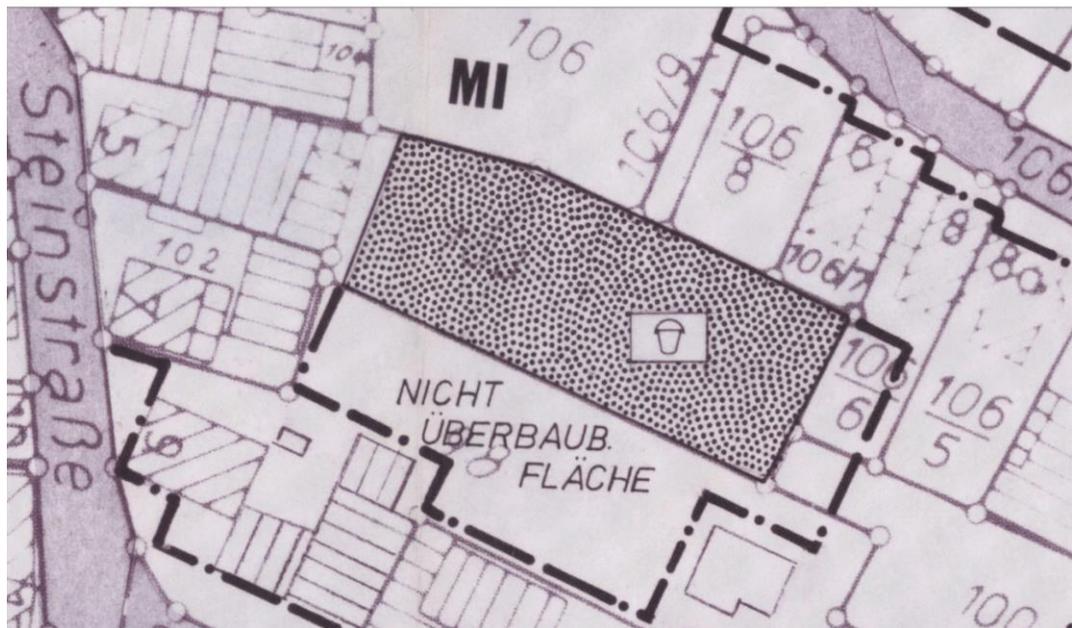
Das Plangebiet wird aktuell hauptsächlich als private Gartenfläche genutzt und gehört zum Wohngebäude in der Steinstraße (Hausnummer 5). Neben einer großen, gepflegten Wiesenfläche gibt es mehrere Obstbäume im Geltungsbereich. Im Westen des Plangebiets, direkt hinter der Wohnbebauung, befinden sich kleinere Blumenbeete und ein Gartenhäuschen.

## 2 BAULEITPLANUNG

### 2.1 Bestehender Bebauungsplan „Unterdorf“

Wie bereits im einleitenden Kapitel erwähnt, besteht für den zu überplanenden Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan: der Bebauungsplan „Unterdorf“, welcher als einfacher Bebauungsplan im Jahr 1992 rechtskräftig wurde.

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan teilweise eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und teilweise ein Mischgebiet vor. Im Zuge der Neuaufstellung eines Bebauungsplans wird der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Bereich überlagert. Der überlagerte Bereich im Ursprungsbebauungsplan wird nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Unterdorf II“ durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.



Ausschnitt aus dem BPL Unterdorf

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne dürfen im Verfahren nach § 13a BauGB auch, sofern sie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegenstehen, aufgestellt werden, auch wenn der Flächennutzungsplan eine andere Darstellung beinhaltet. Da im umliegenden Bereich fast ausschließlich Wohnbebauung vorliegt und der Bebauungsplan somit nicht entgegen der städtebaulichen Ordnung steht, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

## 2.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach §

13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 2,5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes beziehungsweise ab rechtskräftiger Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da das Plangebiet von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und sich inmitten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Teningen befindet, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die Gemeinde leistet hier einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit einer Plangebietsgröße von rd. 1.283 m<sup>2</sup> deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Durch den Anschluss an die bestehende Straße kann wertvolles vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt werden, was zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beiträgt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Im näheren Umkreis des Bebauungsplans gibt es derzeit keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-

keitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet, ebenfalls findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Aufgrund wesentlicher Änderungen (u.a. Miteinbezug der Scheune, Reduzierung der Baumassen) muss eine erneute Offenlage durchgeführt werden. Im Zuge dessen hat sich die Gemeinde auch dazu entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Verfahrensablauf:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 29.11.2016                         | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“.   |
| 29.11.2016                         | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  |
| von 15.12.2017<br>bis 16.01.2017   | Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
| ___.__.2018                        | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB |
| von ___.__.____<br>bis ___.__.____ | Durchführung der 2. Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB   |
| ___.__.____                        | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ als Satzung.              |

### **3 KONZEPTION DER PLANUNG**

Die Gemeinde muss bei ihrer Planung sowohl auf Flächenknappheit als auch auf das anhaltende Bevölkerungswachstum reagieren und gerade im Hinblick auf umweltbezogene Ressourcenschonung entsprechend geeignete Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung nutzen. Im Rahmen der Offenlage gingen zur vorgelegten Planung jedoch viele Stellungnahmen zur Gebäudehöhe und zu den Abständen zu den Nachbargrundstücken ein. Aus diesem Grund haben die Gemeinde und der Vorhabenträger beschlossen, das Plankonzept noch einmal grundlegend zu überarbeiten, um die einzelnen Punkte zu berücksichtigen.

Die neue Planung mit zwei kleineren Gebäuden stellt aus Sicht der Gemeinde nun eine sinnvolle und mit der Umgebung verträgliche Nachverdichtung dar.

Zuvor war der Bau eines Wohngebäudes mit insgesamt fünf Wohneinheiten geplant. Insgesamt sollen nun im Bereich der ehemaligen Scheune drei und im Bereich der Gartenfläche ein Gebäude mit vier Wohneinheiten errichtet werden. In den nachfolgenden Abbildungen sind beide Planungen dargestellt.



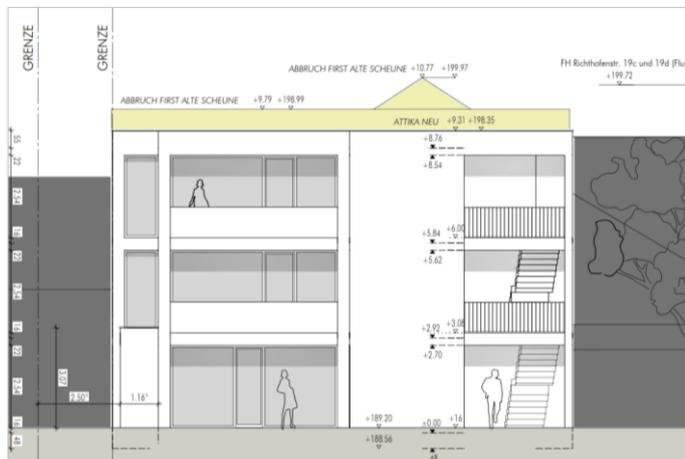
Alte Planung - Lageplan des Vorhabens, Architektur-  
büro Thomas Nagel 2016 (Offenlage)



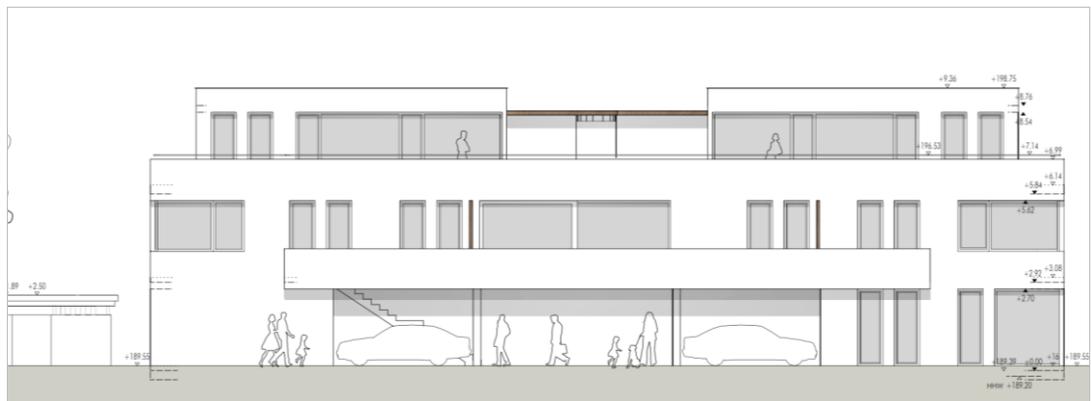
Neue Planung - Lageplan des Vorhabens, Architektur-  
büro Sennrich & Schneider 2018 (erneute Offenlage)

Das Besondere des neuen Entwurfs liegt in der Integration der Stellplätze im Erdgeschoss des zweiten Wohngebäudes. Vom privaten Zufahrtsweg kann geradeaus in das Gebäude (Gebäude-Unterführung) eingefahren und von dort aus die Stellplatzflächen (im Erdgeschoss des Gebäudes) erreicht werden. Hierdurch können insgesamt 10 Stellplätze geschaffen werden. Das zweite Gebäude, welches anstelle der Scheune entstehen wird, kann zusätzlich über die Steinstraße erschlossen werden. Dort werden weitere zwei Stellplätze geschaffen. Insgesamt kann damit ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit erfüllt werden. Das Wohngebäude A (Bereich Scheune) wird sich durch die geschlossene Bauweise gut in die Bestandsbebauung einfügen und den Raum, der durch die leerstehende Scheune belegt war nachhaltig nutzen.

Die beiden Wohngebäude werden insgesamt dreigeschossig in Erscheinung treten. Das Wohngebäude B wird jedoch lediglich mit zwei Vollgeschossen verwirklicht. Das dritte Geschoss wird kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung darstellen und als Attikageschoss realisiert. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Höhen der Umgebungsbebauung und bleibt sogar unter dem Bestand zurück, wodurch sich das Bauvorhaben gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen kann. Geplant sind moderne (begrünte) Flachdächer, was in diesem Gebiet eher zu einer untypischen Dachform zählt, durch die Lage der Gebäude im Innenbereich eines Baublocks jedoch als angemessene Dachform angenommen werden kann.

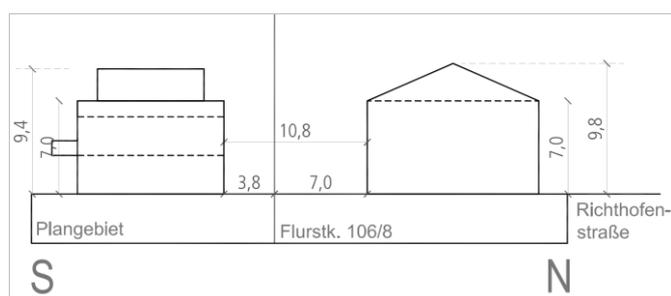


Ost-Ansicht Wohngebäude A, Sennrich & Schneider Architekten 2018



Süd-Ansicht Wohngebäude B, Sennrich & Schneider Architekten 2018

Der nachfolgende Schnitt zeigt das Höhen- und Lageverhältnis des Wohngebäudes B zu dem sich nördlich anschließenden Gebäude an der Richthofenstraße.



Schematische Schnitte zur Darstellung der Höhenverhältnisse,  
 Quelle: eigene Darstellung 2018

Durch das Schaffen der Wohnbaufläche entfällt der im alten Bebauungsplan geplante Spielplatz. Hierfür würde die Gemeinde bei Bedarf jedoch entsprechende Ausweichflächen bereitstellen.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da es sich durch den Vorhaben- und Erschließungs-

plan (VEP) bereits um ein konkretes Vorhaben handelt, das keine allgemeine Nutzungsfestsetzung benötigt. Der Bereich wird als Fläche „Wohngebäude“ festgesetzt, in welchem zwei Wohngebäude mit (in der Summe) maximal 7 Wohneinheiten zugelassen werden. Erforderliche Nebenanlagen bzw. Nebengebäude, die der Nutzung dienen, sind ebenfalls zulässig. Zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze zugelassen.

Mit der Aufzählung sind alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nutzungen abgedeckt. Durch die eigene Festsetzung kann somit bereits im Rechtsplan eine sehr konkrete Festsetzung des Vorhabens sichergestellt werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich dabei an einer für Wohngebiete typischen Versiegelungsrate und ermöglicht eine gute, aber maßvolle Nachverdichtung am Standort.

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da die Obergrenzen nach § 17 BauNVO gelten und diese nicht überschritten werden dürfen.

Für das Wohngebäude A werden dabei drei Vollgeschosse zugelassen, da dadurch eine optimale Einbindung des Gebäudes in die Bestandsbebauung gegeben ist, an die das Gebäude beidseitig anschließt. Für den Bereich des Wohngebäudes B werden hingegen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um sicherzustellen, dass zu den angrenzenden Grundstücken keine zu massive Bebauung entsteht und auch weiterhin eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist. Durch die Höhenfestsetzung ist jedoch ein zusätzliches Attikageschoss möglich, wodurch eine gute Ausnutzung des Grundstücks erreicht und attraktive Wohnungen entstehen können.

Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird je Baufenster festgesetzt und ist in Meter über Normalnull (m ü. NN) angegeben. Hierdurch erreicht das Wohngebäude A eine maximale Gebäudehöhe von 9,30 m und das Wohngebäude B eine Gebäudehöhe von 9,45 m. Die umgebende Bebauung des Plangebiets weist Gebäudehöhen zwischen 9,50 m und 11,70 m auf, wodurch sichergestellt werden kann, dass sich das Bauvorhaben im Hinblick auf die Höhen in die Bestandsbebauung einfügt.

Die Höhen der Straße und des Geländes sind zum besseren Verständnis in der Planzeichnung in Meter ü. NN (Normalnull) eingetragen.

Zusätzlich wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt, die eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ermöglicht. Damit können dem Bedarf und dem Flächensparen entsprechend ausreichende Hof- und Stellplatzflächen geschaffen werden, die notwendig sind, um das kleine Grundstück für eine wohnbauliche Nutzung zugänglich zu machen. Als Ausgleich sind im Plangebiet entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Zudem müssen die Dächer der Gebäude begrünt, um für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum am innerörtlichen Standort zu ermöglichen.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen – der sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch wird die Lage der Gebäude bereits konkret bestimmt.

Im Plangebiet wird für die beiden Wohngebäude jeweils eine unterschiedliche Bauweise festgesetzt. Für das Wohngebäude A gilt dabei eine geschlossene Bauweise, sodass wie bisher eine geschlossene Baustruktur an dieser Stelle gesichert bleibt. Für das Wohngebäude B wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass das Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden muss und der Baukörper nicht länger als 50,0 m sein darf. Aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks sowie der festgesetzten Baugrenzen (Länge: 30,40 m) ist eine derartige Baukörperlänge jedoch nicht erreichbar.

#### **4.4 Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen sind nur im Baufenster zugelassen, um diese hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem kleinen Grundstück zu gliedern.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll. Um im Plangebiet ausreichende Möglichkeiten zu schaffen, genügend Kfz-Stellplätze anzuordnen, werden Kfz-Stellplätze im gesamten Baugebiet zugelassen.

Nebenanlagen sind zur Gliederung des Grundstücks ab einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> nur im Baufenster und der entsprechenden Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig. Diese Zone befindet sich zwischen den beiden Wohngebäuden A und B. Kleinere hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> und ebenerdige Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig, da davon ausgegangen wird, dass bis zu dieser Größe nur eine geringe ortsbauliche Wirkung entfaltet wird. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser etc.), sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein. Die Höhe von Nebenanlagen wird aus den oben genannten Gründen auf eine Höhe von max. 3,5 m (Oberkante) beschränkt.

#### **4.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

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

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten, insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Gebiet wurde zum Schutz des Gebäudes vor drückendem Wasser und zum Schutze des Grundwassers festgesetzt, dass Geschosse die unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) eingreifen als sog. „wasserdichte Wanne“ auszuführen sind. Grundsätzlich darf nicht tie-

fer als bis zur Höhe des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHW) gegründet werden.

#### **4.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sollen erreichen, dass das dicht bebaute Grundstück zumindest so eingegrünt wird, dass für Tiere neue, geeignete Lebensräume entstehen, was vor allem die im Gebiet lebenden Vögel betrifft.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **5.1.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Hierdurch kann eine gute Ausnutzung der Geschossfläche bei gleichzeitig niedrigeren Gebäudehöhen erreicht werden. Zusätzlich eignen sich diese Dachflächen gut für eine Dachbegrünung. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohnblocks ist dadurch keine negative Beeinflussung des Ortsbildes zu befürchten.

Als Dacheindeckung wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm festgesetzt, es sei denn die Flächen werden als Terrassen oder für die Unterbringung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, vorgesehen. Dadurch kann ein Ausgleich für die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Eine Dachbegrünung ist auch im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser auf der Dachfläche von Vorteil. Die Begrünung kann zudem neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden und einen positiven Beitrag für das Lokalklima leisten. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisches Material nicht verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

##### **5.1.2 Attikageschoss**

Für das Wohngebäude B ist als drittes Geschoss ein Attikageschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung LBO) vorgesehen, wobei festgesetzt wird, dass ein allseitiger Rücksprung gegenüber der darunter liegenden Außenwand von mindestens 1,5 m vorgenommen werden muss. Durch den Rücksprung kann die Wirkung der Gebäudehöhe optisch abgemildert werden und es können zudem attraktive Außenbereiche für die Wohnbereiche im oberen Geschoss geschaffen werden.

#### **5.2 Müllbehälterstandorte**

Auf dem Grundstück soll der Standort für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

#### **5.3 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Grundstücks, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Wohngebiet „eingezäunt“ wirkender Einfrie-

dungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen getroffen. So dürfen Einfriedigungen gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes vor der Baumaßnahme nicht höher als 1,0 m sein. Die Geländehöhen sind in der Planzeichnung in Meter ü. NN eingetragen.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht und Nadelgehölzhecken wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### **5.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums auf dem Grundstück und unterstreicht den Wohngebietscharakter.

#### **5.5 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude maximal eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

#### **5.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

##### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in der Gemeinde Teningen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

##### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern auch weiterhin eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen die angrenzenden Straßen nicht zu einer „öffentlichen Parkzone“ werden.

### **5.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich und das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Dabei muss je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m<sup>3</sup> vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen, um die örtliche Kanalisation nicht zu überlasten.

## **6 UMWELTBETRAG**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

### **6.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotop**

Besonders geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen, Natura-2000-Gebiete werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Fläche wird bisher als Gartenfläche genutzt und es befinden sich einzelne Obstbäume auf der gepflegten Rasenfläche. Nahe dem Wohngebäude, im westlichen Teilbereich der Fläche, befindet sich ein kleines Gartenbeet.

Durch Pflanzfestsetzung wird der Verlust der Obstbäume ausgeglichen, indem neue Pflanzungen auf der Fläche getätigt werden müssen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zusätzlich eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet, um im Vorfeld eine Auswirkung auf die im Gebiet lebenden, besonders geschützten Tierarten auszuschließen. Im Plangebiet wurden bei der Untersuchung eine geschützte Art der Blindschleiche (*Anguis fragilis*), die Blaumeise sowie Fledermäuse nachgewiesen. Im gutachterlichen Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen aufgezeigt, um Verbotstatbestände i.S.d. Artenschutzrechts für diese Arten zu umgehen bzw. zu vermeiden.

Insgesamt ist aufgrund der geringen Größe und des geringen Anteils von naturnahen Strukturen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung mit keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biotop“ zu rechnen.

### **6.2 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser**

Das Plangebiet wird aktuell als Gartenfläche genutzt und ist somit überwiegend unversiegelt. Dennoch ist die Fläche durch die bauliche Nutzung in der direkten Umgebung bereits vorgeprägt. Angaben zu besonderen Bodenfunktionen liegen

nicht vor. Durch die Überlagerung des Gebiets mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf II“ wird die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugänglich, mit welcher natürlich auch eine großflächige Versiegelung einhergeht. Gefährdungen für das Grundwasser können durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden. Ein Verlust der Bodenfunktion in den versiegelten Bereichen kann jedoch nicht vermieden werden. Durch die Festsetzung von einer Dachbegrünung bei einem Flachdach, kann die Versiegelung teilweise ausgeglichen werden.

Die Verdichtung der baulichen Nutzung kann an dieser Stelle jedoch trotzdem als Schritt für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gemeindegebiets gesehen werden, da dadurch keine neuen Flächen im Außenbereich einer Neuversiegelung unterzogen werden müssen.

### **6.3 Schutzgut Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild**

Die Gemeinde Teningen liegt am westlichen Rande des Schwarzwaldes und kann teilweise noch der oberrheinischen Tiefebene zugeordnet werden. Klimatisch bedeutet diese Lage, dass in der Gemeinde ein warm gemäßigtes Klima vorherrscht. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 10,5°C.

Der Beitrag des Plangebiets für die Durchlüftung und die Luftverbesserung ist aufgrund der existierenden Baustruktur in der direkten Umgebung und wegen der geringen Flächenausdehnung (sehr) gering. Aus klimatischer Sicht ist von einer Vorbelastung auszugehen. Durch die Planung werden somit allenfalls unerhebliche Veränderungen an der Bestandssituation einhergehen.

Dem Landschaftsbild wird durch die Lage im Innenbereich nur eine geringe Wertigkeit zugeordnet, wodurch die Eingriffe in das Landschaftsbild gering bleiben. Das Ortsbild wird durch die Anpassung der neuen Bebauung (insbesondere durch die Höhenlage des Gebäudes) an die Umgebungsbebauung nicht negativ beeinflusst. Dem Plangebiet kommt durch die bisherige Nutzung keine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit zu, was durch die Planung ebenfalls nicht verändert wird.

### **6.4 Schutzgut Mensch**

Es handelt sich um die Schaffung neuer Wohnnutzungen in einem Bereich, der bereits durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt ist. Sowohl in Bezug auf die Lärmsituation wie auch hinsichtlich sonstiger Immissionen sind durch angrenzende Straßen Vorbelastungen gegeben, die durch die Planung jedoch nicht verschärft werden. Ebenso erfahren die Rahmenbedingungen für die Erholung keine wesentliche Veränderung. Wesentliche negative Veränderungen für das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

### **6.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler / Archäologischen Fundstellen bekannt. Es sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Sollten bei Bauarbeiten widererwartend archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Dazu wird ein Hinweis in die Bauvorschriften integriert.

**7 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Der Regenwasserabfluss in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) ist über sog. Retentionszisternen gedrosselt vorzunehmen. Der Drosselabfluss darf je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

**8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

**9 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1.283,0 m <sup>2</sup>
davon:		
Fläche des Vorhabens „Wohngebäude“	ca.	1.149,5 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	ca.	88,5 m <sup>2</sup>

**10 KOSTEN DER PLANUNG**

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten keine weiteren Kosten, da die Erschließung bereits gesichert ist.

Gemeinde Teningen, den

Hagenacker  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

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

Der Planverfasser