

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
1.6	Rechtsgrundlagen .....	6
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Bauweise .....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.5	Stellung der baulichen Anlagen .....	8
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	9
4.1	Dächer .....	9
4.2	Müllbehälterstandorte .....	10
4.4	Einfriedungen .....	10
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	11
5	UMWELTBELANGE .....	11
6	VER- UND ENTSORGUNG .....	11
7	BODENORDNUNG .....	11
8	KOSTEN .....	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die 5. Bebauungsplanänderung ist ein geplantes Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 5074 im Ortsteil Köndringen der Gemeinde Teningen. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen hier die Errichtung eines Wohnhauses, welches auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans jedoch nicht genehmigungsfähig ist. Im Bebauungsplan ist bereits ein Baugrundstück enthalten, allerdings ist darin die Erschließung über den entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Seegraben vorgesehen. Künftig ist die Bebauung mit einem Einzelhaus geplant, welches über die Sanderstraße erschlossen wird. Da diese Neuausrichtung der Erschließung städtebaulich sinnvoll erscheint, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Mit der Änderung soll den Wünschen der Bauwilligen entsprochen und eine sinnvolle Innenentwicklung durch die Schließung der vorhandenen Baulücke erreicht werden. Insgesamt soll ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden gesichert und ein Beitrag zur Schonung sensibler Flächen im Außenbereich geleistet werden.

Im Jahr 1963 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan für den Bereich als Straßen- und Baulinienplan für die Gewanne „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ erlassen. 1972 erfolgte eine umfassende Deckblattänderung für die Gewanne Ortsetter, Binnäcker, Brunicher Berg und Bachäcker (Teil Binnäcker) zum Bebauungsplan „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ und die Neufassung der Bebauungsvorschriften. Eine weitere Deckblattänderung folgte im Jahr 1976 für die Gewanne Ortsetter, Binnäcker, Brunicher Berg und Bachäcker, welche einen neuen zeichnerischen Teil vom 15.09.1976 und neu erlassene Bebauungsvorschriften vom 31.08.1976 umfasst. In den Jahren 1981 und 1989 folgten zwei weitere Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Binnäcker“, welche jeweils die Ergänzung des Geltungsbereichs um ein weiteres Grundstück betrafen. Damit stellt sich die von der Gemeinde Teningen beabsichtigte weitere Änderung für den Bereich des Flurstücks Nr. 5074 nun als „5. Bebauungsplanänderung Hinterruckenhaag - Binnäcker“ dar. Die Planzeichnung wird für den Deckblattbereich geändert, die Bebauungsvorschriften aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen und Regelungen neu erlassen sowie Örtliche Bauvorschriften erstmalig als separate Satzung aufgestellt.

Mit der 5. Bebauungsplanänderung „Hinterruckenhaag-Binnäcker“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Ökonomische Erschließung über eine bestehende Straße
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Förderung der Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Köndringen. Im Süden grenzt die Fläche an die Sanderstraße und im Osten an den Seegraben, hinter welchem die Bismarckstraße verläuft. Bei dem Seegraben handelt es sich um einen wasserführenden Graben. Insgesamt ist das Plangebiet vollständig von Wohnbebauung umgeben. Das Grundstück ist aktuell unbebaut und besteht aus einer Wiesenfläche, auf welcher sich einzelne Bäume befinden und welche von einer Heckenbepflanzung eingerahmt wird.

Die Bebauungsplanänderung soll in Form eines Deckblatts auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 5074 erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 601 m<sup>2</sup>.

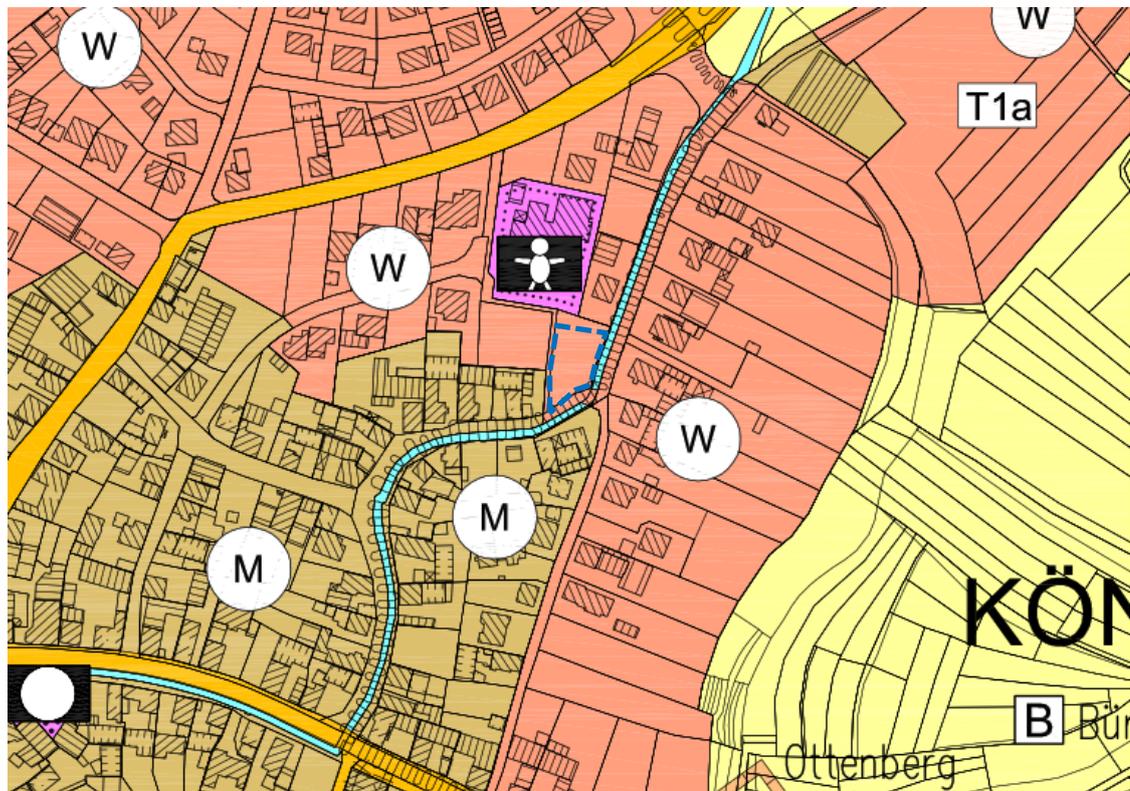
Der Deckblatt-Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans „Hinterruckenhaag – Binnäcker“. Die genaue Abgrenzung des Deckblatt-Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild Quelle: Geoportal Baden-Württemberg 2020 (ohne Maßstab)

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen von 2006 ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Änderungsbereich ist geplant, an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets festzuhalten. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.



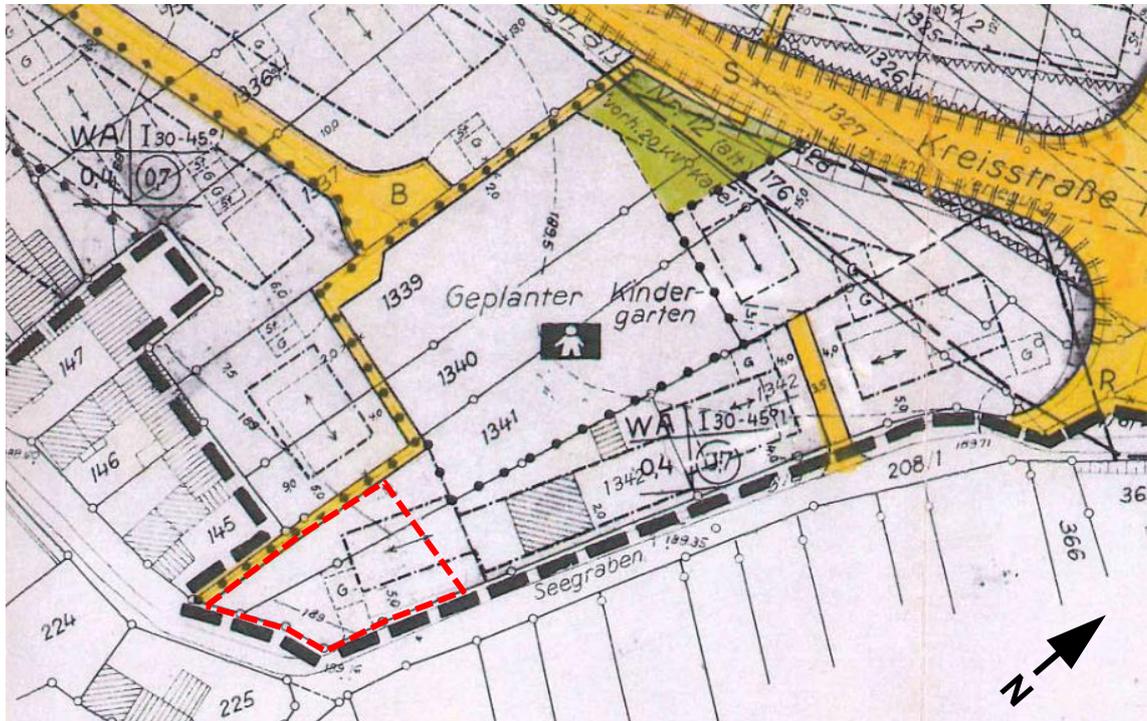
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen von 2006 (ohne Maßstab)  
(Plangebiet blau dargestellt)

#### 1.4 **Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

Maßgeblich für die vorliegende 5. Änderung ist der Bebauungsplan „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ in der Fassung der 4. Änderung. Die Fassung der dritten und vierten Änderungen betrafen jeweils nur Teilbereiche, wohingegen im Rahmen der ersten und zweiten Änderung für den gesamten Geltungsbereich Änderungen vorgenommen und die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen wurden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- 1 Baufenster
- GRZ 0,4; GFZ 0,7
- Offene Bauweise
- I Vollgeschoss
- Dachneigung mind. 30 -45 Grad



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ in der Fassung der 2. Änderung (am 25.08.1977 in Kraft getreten) (ohne Maßstab) (Nordpfeil eingefügt) (Plangebiet rot dargestellt)

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 5. Bebauungsplanänderung „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bei vorliegender Bebauungsplanänderung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ werden Flächen überplant, die sich im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile befinden. Für die Bewertung des Siedlungszusammenhangs sind die tatsächlichen Verhältnisse zu betrachten. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils umgeben. Die Planung befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs des Ortsteils Köndringen, dessen Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets von einer aufgelockerten Bebauung vorwiegend mit Einzelhäusern geprägt ist. Es handelt sich aufgrund der vorliegenden baulichen / städtebaulichen Situation um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Baugebiet eingedämmt und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und es sind weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelenschutzgebiete) betroffen.

Zudem wurde geprüft, ob weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen. Dies ist ebenfalls nicht der Fall.

Für das Planungsverfahren ergeben sich 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.
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Verfahrensablauf**

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

13.04.2021	Aufstellungsbeschluss der 5. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch den Gemeinderat sowie Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
von 29.04.2021 bis 31.05.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 16.04.2021 mit Frist bis 21.05.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
29.06.2021	Satzungsbeschluss der 5. Bebauungsplanänderung „Hinterruckenhaag – Binnäcker“ durch den Gemeinderat

### **1.6 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Durch diese neueren Rechtsgrundlagen, die für den Geltungsbereich der 5. Änderung wirksam werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Das Flurstück Nr. 5074 soll mit einem Einzelhaus bebaut werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zweigeschossige Bebauung fügt sich städtebaulich harmonisch in die Bestandssituation ein. Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung entlang der südlich des Plangebiets verlaufenden Sanderstraße.

Die Erschließung ist über die Sanderstraße geplant. Damit kann die Notwendigkeit zur Errichtung einer Brücke über den Seegraben, als Voraussetzung einer Erschließung von der Bismarckstraße aus, vermieden werden.



Bauantrag - Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport – Ansichten Nord und Ost (ohne Maßstab) (HAMMER: KACINSKI: ZIPPEL Architektenpartnersgesellschaft mbB, November 2020)

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Wohnbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan und dem vorhandenen Gebietscharakter der Umgebungsbebauung, wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit ergeben sich keine Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zum bereits bestehenden Bebauungsplan.

Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hiermit sollen störende bzw. flächenintensive Nutzungsarten und damit ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Somit kann die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung am Standort gestärkt und gleichzeitig nachbarschaftliche Konflikte, etwa durch Emissionen und Parksuchverkehr, vermieden werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zu den First- und Traufhöhen (FH und TH) und den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung.

Die Festsetzungen einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 entsprechen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Mit einer GRZ von 0,4 wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. An einer GFZ von 0,7 wurde trotz einer Erhöhung der Geschossigkeit von einem zu zwei Vollgeschossen festgehalten, damit sich die zulässige Bebauung weiterhin gut in den vorhandenen städtebaulichen Kontext einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt, um das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen und eine flächensparende städtebauliche Entwicklung voranzutreiben.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalnull (NN) und ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung, die sich harmonisch in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

#### **3.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise, sodass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenze definiert. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes bestimmt. Das Baufenster bleibt mindestens 1 m von der Straßenkante zurück, sodass ein ausreichender Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird. Das Baufenster ermöglicht eine Bebauung auf einer Fläche von ca. 14 x 18 m sodass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung realisiert werden kann, die der Lage angemessen ist.

#### **3.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entsteht. Das Gebäude wird so angeordnet, dass es der Ausrichtung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße entspricht und wird somit giebelständig zur Sanderstraße angeordnet.

### **3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Um eine insgesamt effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind offene Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen innerhalb des gesamten Baugebiets zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Baugebiet zulässig, müssen jedoch zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird eine flexible Anordnung von Garagen und Carports im Plangebiet ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass bei der Ein- und Ausfahrt aus der Garage oder des Carports eine ausreichende Sicht gewährleistet ist. Darüber hinaus kann so auch die öffentliche Verkehrsfläche freigehalten werden, wenn das Garagentor geöffnet wird.

Die maximale Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt, bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel). Damit soll erreicht werden, dass einerseits Garagen, Carports und Nebengebäude im Vergleich zu dem Hauptgebäude nicht zu dominant in Erscheinung treten und andererseits dem Bedarf an Unterstellmöglichkeit etwa in Form einer (Doppel-)Garage und eines kleineren Schuppens Rechnung getragen wird.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind überall zulässig, so dass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen wie Trafostationen flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup> sollen nur in den Baufenstern zugelassen werden, da diese durch das hochbauliche in Erscheinung treten eine stärkere Auswirkung auf das Ortsbild haben. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit kann sichergestellt werden, dass diese möglichst nah an den Hauptgebäuden errichtet werden und gleichzeitig die unbebauten Gartenflächen gesichert werden.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen. Damit soll ferner eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet „WSG-Malterdingen TB Gewinn Stöckfeld“ (Zone IIIB) und der Oberflächenwässer vermieden werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich gut in den Standort einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Zulässig sind generell Satteldächer, bei Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch Flachdächer zulässig, welche dann jedoch entsprechend extensiv zu begrünen sind, solange sie nicht als Terrassenflächen genutzt werden. Durch die Begrünung dieser Nebenanlagen kann ein kleiner

Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrünten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben.

Die Bauvorschriften zu den Dachaufbauten wurden so gewählt, dass die Dachgeschosse entsprechend auch als Wohnraum ausgebaut und genutzt werden können. Trotzdem sind die Dachaufbauten in ihrer Anordnung und Größe so definiert, dass die Dachlandschaft harmonisch bleibt und nicht die Dachaufbauten die Dachlandschaft überprägen.

Ebenfalls wurde festgesetzt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen auf allen Dächern zulässig sind. Sie sind jedoch am Gebäude anzubringen und aus blendfreiem Material herzustellen, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird definiert, dass aufgeständerte Anlagen nur auf flachgeneigten Dächern zulässig sind, also nur auf Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Gerade wenn durch die Aufständigung auf das Satteldach die Ausrichtung der Anlagen zur Sonne optimiert werden soll, weichen die Dachneigung und die Neigung der Anlage oft voneinander ab, wodurch das Erscheinungsbild des Daches massiv verändert und beeinträchtigt wird.

#### **4.2 Müllbehälterstandorte**

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da diese nicht ins Ortsbild passen und aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

#### **4.4 Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen Gründen sind Stacheldraht und Nadelhölzer nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Höhe geschlossener Einfriedungen ist auf 0,8 m begrenzt, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

#### **4.5 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Gerade in so kleinen Ortsteilen muss heute davon ausgegangen werden, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll so vermieden werden, da alle privaten Pkw auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden und die Parkplätze im öffentlichen Raum den Besuchern zur Verfügung stehen. So soll insgesamt ein fließender und sicherer Verkehr gewährleistet werden.

#### **5 UMWELTBELANGE**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Da weiterhin die zulässige Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, sind keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

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

Die geplanten Änderungen verursachen keine erheblichen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Dies ist darin begründet, dass an der GRZ festgehalten wird und somit kein höherer Versiegelungsgrad entsteht.

Die im Plangebiet vorhandenen Obstbäume sind noch sehr jung und sollen innerhalb des Grundstücks verpflanzt werden. Daher treten durch die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände ein.

#### **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich des Ortsteils Köndringen und ist dementsprechend bereits gut erschlossen. Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist damit weitgehend sichergestellt, ein Ausbau der Infrastruktur ist nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten sichergestellt werden.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens in der Schutzzone IIIB eines fachbehördlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes sind erhöhte Anforderungen an den Boden- und Grundwasserschutz zu stellen. Gesetzliche und behördliche Vorgaben sind uneingeschränkt zu berücksichtigen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bestehenden Leitungen. Aufgrund der örtlichen Situation und mäßig durchlässigen Böden ist ein Versickerungsversuch nachzuweisen, bevor eine gezielte Entwässerung erfolgen kann. Alternativ ist, um eine gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den Seegraben zu gewährleisten, eine Retentionszisterne vorzusehen.

#### **7 BODENORDNUNG**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die geplante Grundstücksteilung kann über einen Fortführungsnachweis erfolgen.

**8 KOSTEN**

Die Planungskosten sowie die ggf. auftretenden Erschließungskosten trägt der private Grundstückseigentümer, sodass für die Gemeinde keine weiteren Kosten entstehen.

**9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	601 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>601 m<sup>2</sup></b>

Teningen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Teningen 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 \_\_.\_\_.2021.

Teningen, den

Teningen, den

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister