

Stand: 18.11.2021  
Fassung: Vorentwurf (Arbeitsfassung)

Anlage Nr. 3

---

**Gemeinde Teningen**  
**Landkreis Emmendingen**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Breitigen II, 2. Änderung“**

**Begründung mit Umweltbericht**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
1.1	Anlass der Aufstellung .....	4
1.2	Art des Bebauungsplans .....	4
1.3	Verfahrensart .....	4
1.4	Planungsvorlauf .....	4
1.5	Aufstellungsverfahren .....	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG .....	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit .....	5
2.2	Artenschutz .....	5
2.3	Hochwasserschutz .....	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2	Ausgangssituation .....	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
4.2	Raumordnung und Landesplanung .....	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	13
4.4	Landschaftsplanung .....	13
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>14</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	14
6.1	Bebauung .....	14
6.2	Verkehr .....	15
6.3	Technische Infrastruktur .....	16
6.4	Grünkonzept .....	16
6.5	Belange des Klimaschutzes .....	18
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht .....	18
6.7	Kennzeichnungen   Nachrichtliche Übernahmen   Vermerke .....	19
7.	AUSWIRKUNGEN .....	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	19
7.2	Verkehr .....	19
7.3	Ver- und Entsorgung .....	19
7.4	Natur   Landschaft   Umwelt .....	19
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	20
8.1	Bodenordnung .....	20
8.2	Entschädigungen .....	20
8.3	Erschließung .....	20
8.4	Kosten und Finanzierung .....	20
9.	FLÄCHENBILANZ .....	20
<b>TEIL C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>21</b>

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 28.08.2020; EIGENE DARSTELLUNG .....	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG.....	8
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 28.08.2020; EIGENE DARSTELLUNG .....	11
ABBILDUNG 5: BEBAUUNGSPLAN „BREITIGEN II“ (1998); QUELLE: GEMEINDE TENINGEN .....	12
ABBILDUNG 6: VORENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BREITIGEN II“ .....	12
ABBILDUNG 7: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 8: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE TENINGEN; QUELLE: GEMEINDE TENINGEN; EIGENE DARSTELLUNG .....	13

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Der Bebauungsplan „Breitigen II“ ist seit dem 22.12.1998 rechtsverbindlich. Im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan aufgrund heranrückender Wohnbebauung hinsichtlich der zulässigen Emissionen geändert.

Die Erschließung des Gewerbegebietes wurde bislang nicht vorgenommen und soll nun aber umgesetzt werden. Ziel ist, Gewerbegrundstücke anbieten zu können.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### **1.3 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

#### **1.4 Planungsvorlauf**

<<wird ggf. noch ergänzt>>

#### **1.5 Aufstellungsverfahren**

Am 28.04.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Breitigen II, 2. Änderung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_.\_\_.\_\_\_\_ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_.\_\_.\_\_\_\_ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in der Gemeinde Teningen dringend benötigte Gewerbegrundstücke bereit stellen zu können. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht und dieser nun hauptsächlich an neue Gegebenheiten und Anforderungen angepasst wird.

### **2.2 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

<<die Ergebnisse werden noch ergänzt>>

## 2.3 Hochwasserschutz

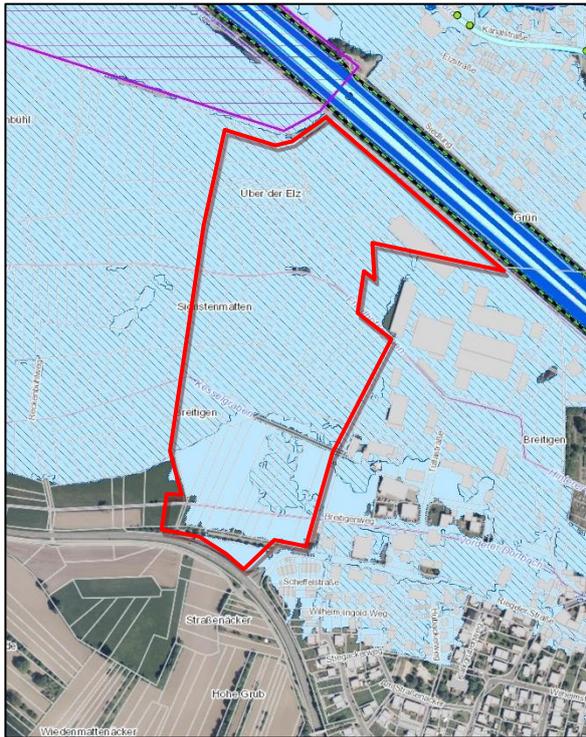


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 28.08.2020; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Allerdings wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasser-Ereignis überflutet. Die Belange des Hochwasserschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 13,5 ha (134.997 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die Elz mit Elzdamm,
- im Osten durch das Gewerbegebiet "Breitigen I",
- im Süden durch die Kreisstraße 5114 in Richtung Riegel,
- im Westen durch die freie Feldflur.

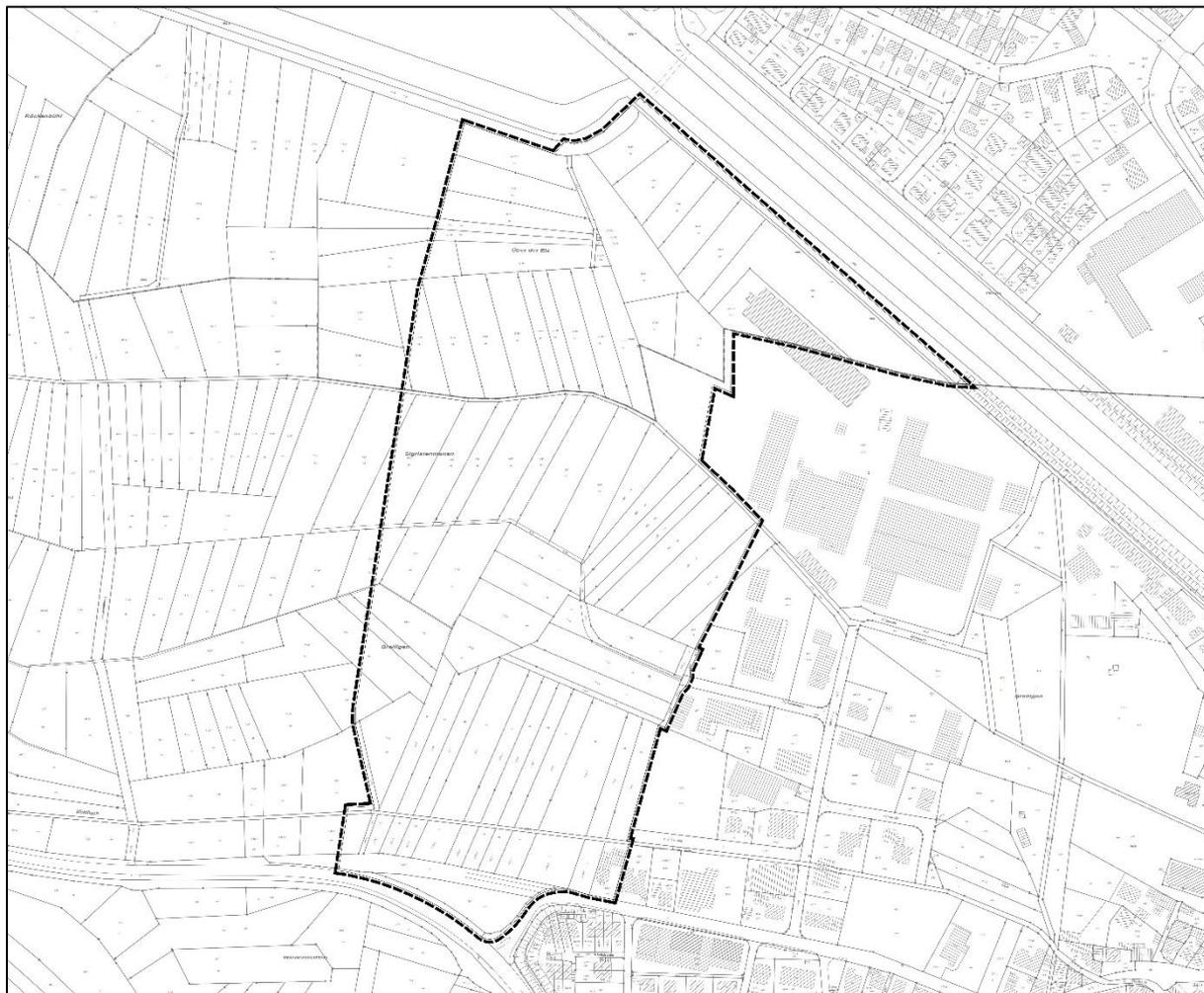


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

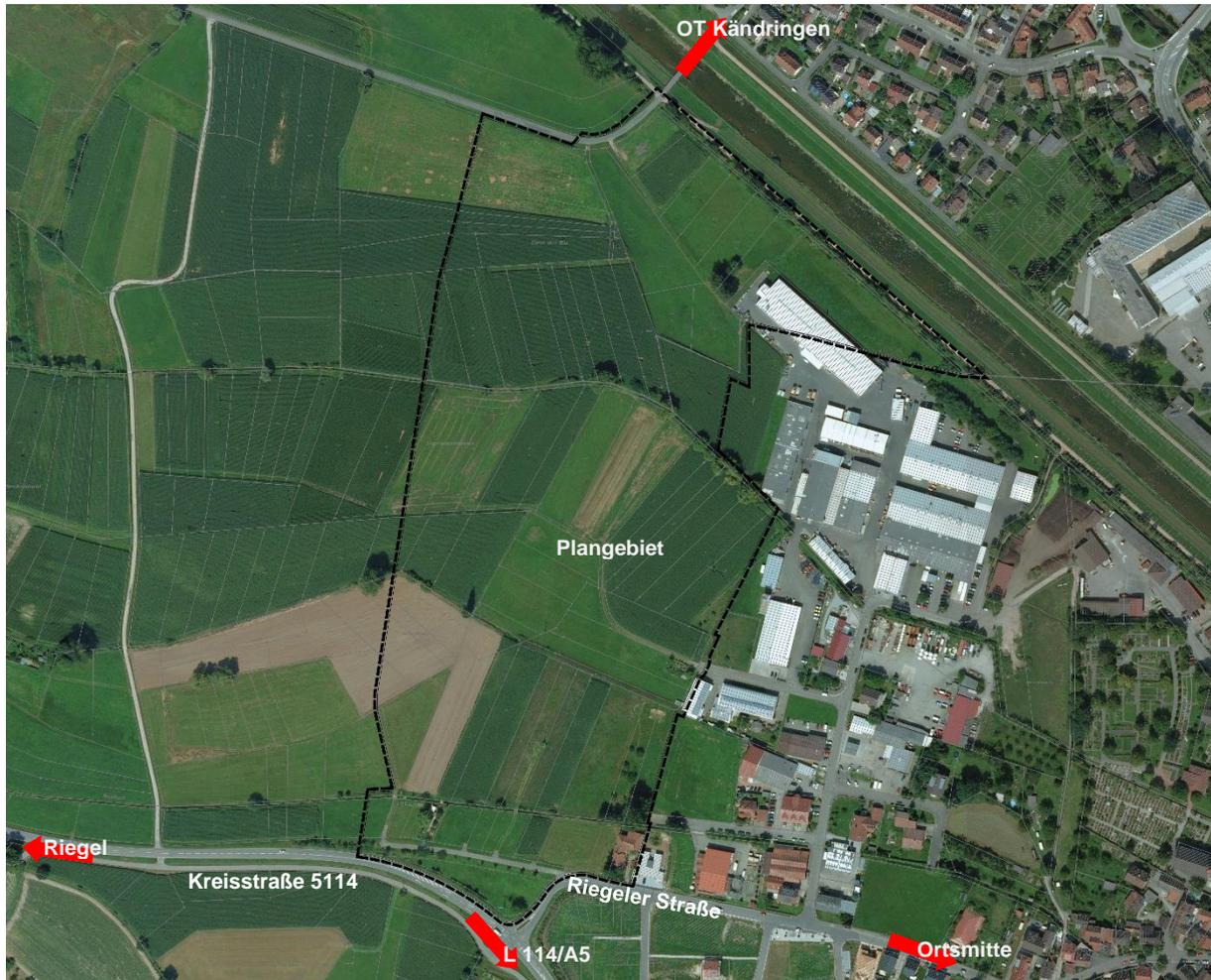


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Teningen zwischen der Kreisstraße nach Riegel und der Elz. Direkt östlich schließt das Gewerbegebiet „Breitigen I“ an. Südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Riegeler Straße stellt eine Hauptverbindung in den Ortskern dar.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf zwei kleinere Teilbereiche unbebaut. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude entlang der Riegeler Straße, im nordöstlichen Bereich ein Bestandteil der angrenzenden Firma Thieme.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum.

### **3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse**

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben ausgebildet.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Anhand der Erkundungen wurde folgender Schichtenverlauf im Baufeld erkundet:

- 1) Oberboden  
In allen Bohrungen beginnt das Bodenprofil mit einem dunkelbraunen, humosen Oberboden (Ackerboden). In der Zusammensetzung handelt es sich um schluffig-sandige Tone, sandig-tonige Schluffe und schluffig-tonige Sande. Die Mächtigkeit des Oberbodens beträgt in den Aufschlüssen ca. 0,3 m bis 0,4 m.
- 2) Auelehme  
Unter dem Ober/Ackerboden folgen bindige Böden aus überwiegend braunen, sandigen bis stark sandigen Schluffen mit wechselndem Ton- und Kiesanteil. Hierbei handelt es sich um Auelehme. Das Material weist überwiegend weiche bis weich-steife Konsistenz auf. Die Mächtigkeit der Auelehme ist insgesamt gering (ca. 0,3 m bis 0,7 m). In rinnenartigen Strukturen werden auch höhere Mächtigkeiten von > 1,5 m angetroffen.
- 3) Auesande  
Die Auelehme werden örtlich von grauen Auesanden unterlagert. Dort, wo die Auelehme fehlen, folgen Auesande auch direkt unter dem Oberboden. In der Zusammensetzung dominieren schwach bis stark schluffige Sande mit wechselndem Kiesanteil. Die Auesande sind überwiegend stark feucht bis nass. Die stark schluffigen Sande weisen weiche teilweise auch breiige Konsistenzen auf. Die Mächtigkeit der Auelehme beträgt in den Aufschlüssen 0,4 m bis 0,7 m.
- 4) Elzkiese  
Den Abschluss der Profile bilden sandige bis stark sandige, graue bis braune Kiese aus überwiegend Schwarzwaldmaterial (Elzkiese). Im oberen Bereich sind die Kiese stark verlehmt. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Feinkorngehalt ab.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3.2.7 Gewässer**

#### Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird von drei Gewässern von Ost nach West durchflossen. Hierbei handelt es sich um den Mühlbach im Süden, Kesselgraben in der Mitte und Hinterer Dorfgraben im Norden. Der Mühlbach ist hierbei als FFH-Gebiet eingestuft, entlang der beiden anderen Gräben befinden sich geschützte Biotope.

## Grundwasser

Durch KLC, Endingen, wurden die Grundwasserstände im Plangebiet ermittelt. Hierzu wurden die Daten der amtlichen Messstellen aus dem Umfeld des Plangebietes herangezogen.

Für den Bereich des geplanten Baugebiets ergeben sich daher folgende Kenndaten:

	Osten	Westen
Mittelwasserstand (MGW):	185,50 m ü. NN	184,60 m ü. NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	186,00 m ü. NN	185,20 m ü. NN
Höchstwasserstand (HGW):	187,00 m ü. NN	186,20 m ü. NN

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen bekannt, die der Nutzung als Gewerbegebiet entgegenstehen. Erstellt wird eine schalltechnische Untersuchung, um die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die nähere Umgebung zu ermitteln.

<<die Ergebnisse werden ergänzt>>

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet kann über die Riegeler Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden. Weitere untergeordnete Anschlüsse sind vom Breitigenweg und Vogtsmattenweg bereits vorbereitet. Im Norden besteht eine eingeschränkte Fahrmöglichkeit über die Elzbrücke in den Ortsteil Köndringen. An dieser Einstufung soll keine Änderung vorgenommen werden.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet sind noch keine Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

Aktuell ist das Anlegen eines Retentionsbodenfilters im Plangebiet für das Gewerbegebiet „Breitigen I“ geplant.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

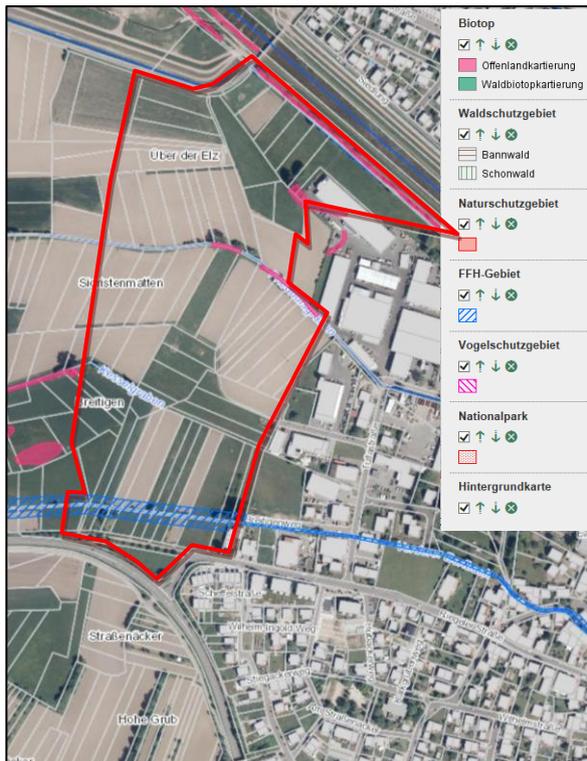


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 28.08.2020; eigene Darstellung

Das Plangebiet ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Der Bereich entlang des Mühlbaches ist als FFH-Gebiet eingestuft. Aus diesem Grund ist ein ausreichend großer Abstand mit den Gewerbegrundstücken einzuhalten. Zusätzlich ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen. <<die Ergebnisse werden ergänzt>>

Entlang der beiden Gewässer Kesselgraben und Hinterer Dorfgraben sind Biotope kartiert. Das Biotop entlang des Kesselgrabens soll weitgehend erhalten werden. Inwieweit das Biotop entlang des Hinteren Dorfgrabens noch besteht, ist im weiteren Verlauf zu prüfen. Darüber hinaus ist entlang der Elz ein weiteres Biotop kartiert. <<die Ergebnisse werden ergänzt>>

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist seit dem 22.12.1998 der Bebauungsplan „Breitigen II“ rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird komplett überarbeitet und neu aufgestellt.

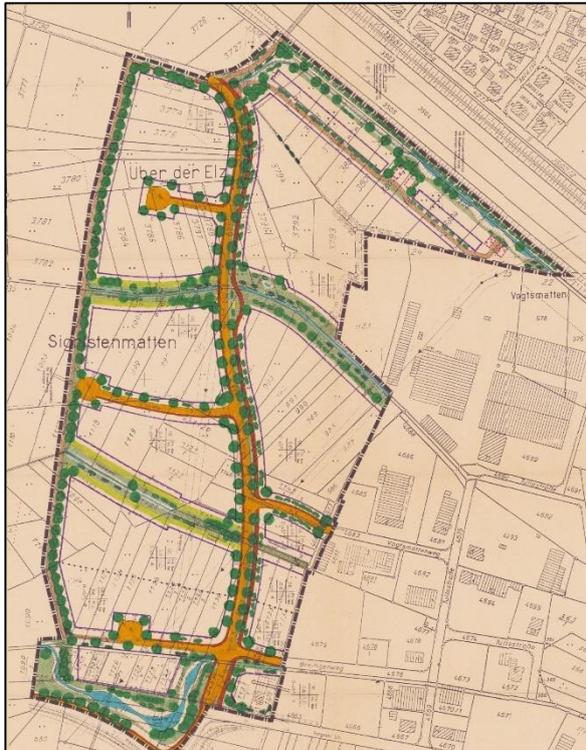


Abbildung 5: Bebauungsplan „Breitigen II“ (1998);  
Quelle: Gemeinde Teningen

Grundflächenzahl 0,6  
Geschossflächenzahl 1,4  
Gewerbegebiet:  
- Traufhöhe 11 m  
- Firsthöhe 15 m

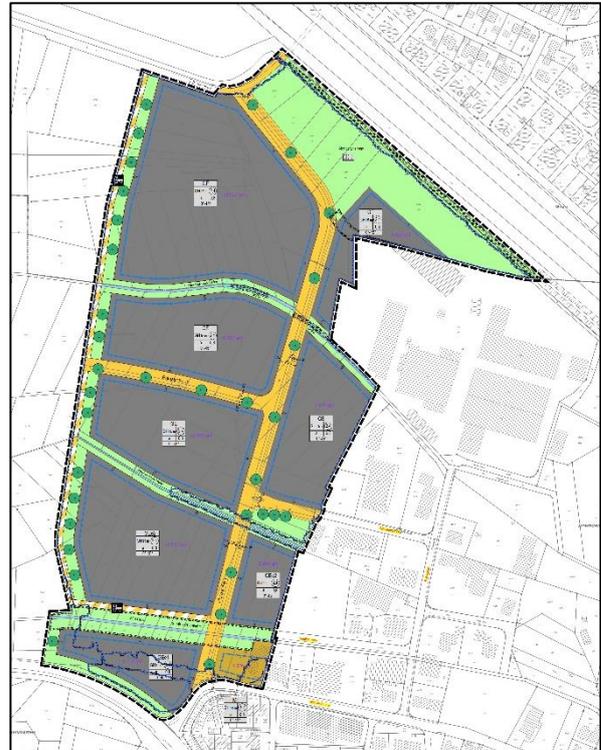


Abbildung 6: Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Breitigen II“

Grundflächenzahl 0,8  
Geschossflächenzahl 2,4  
Gewerbegebiet:  
- Keine Traufhöhe  
- Gebäudehöhe 15 m

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

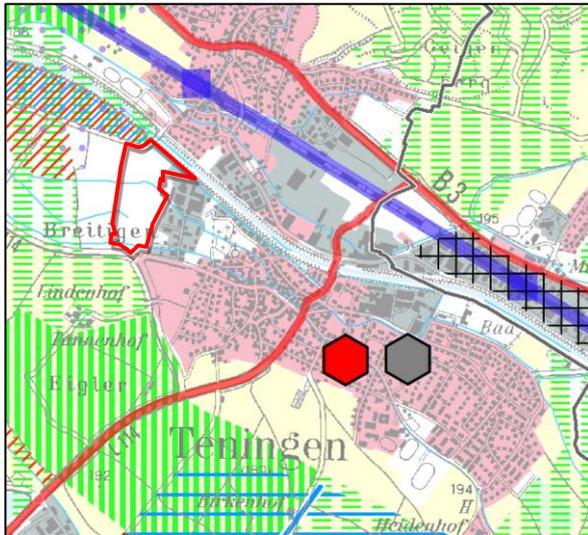


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Die Gemeinde Teningen ist im Regionalplan als Standort für verstärkte gewerbliche und industrielle Entwicklung zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes enthalten.

Für den Planbereich sind im Regionalplan keine Festlegungen getroffen worden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

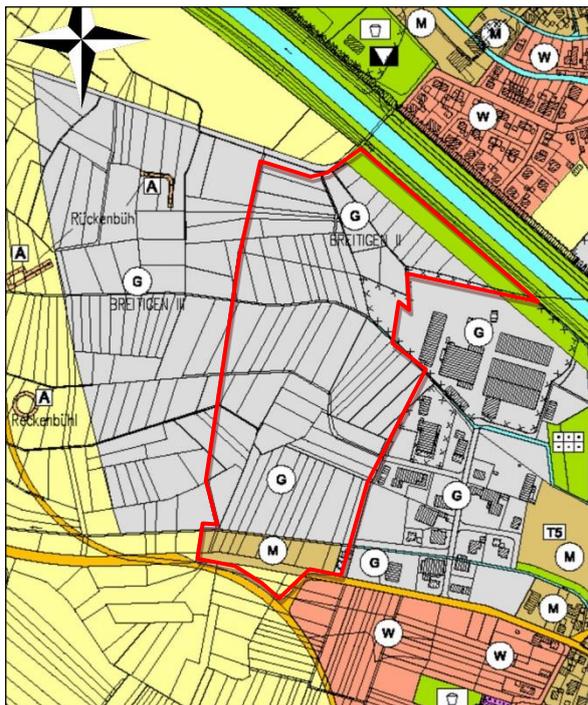


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Teningen; Quelle: Gemeinde Teningen; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitigen II, 2. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teningen zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich eine gemischte sowie gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet (MI) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Emmendingen ist nicht erforderlich.

## 4.4 Landschaftsplanung

<<wird ggf. noch ergänzt>>

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist, Baugrundstücke für Gewerbebetriebe anzubieten. Darüber hinaus soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst werden.

### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Mischgebiet

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um den Übergang vom Gewerbegebiet zum südlich angrenzenden Wohngebiet. Aus diesem Grund stellt das Mischgebiet einen geeigneten Puffer zwischen diesen beiden Nutzungen dar.

###### Gewerbegebiet

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorrangig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Baugrundstücke zwischen Kreisstraße und Kesselgraben werden hierbei als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässigen Emissionen werden für diesen Bereich auf die eines Mischgebietes beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist, die südlich des Plangebietes bestehende Wohnbebauung vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu schützen.

Im Gewerbegebiet werden verschiedene Nutzungen. Ziel dieses Ausschlusses ist, dass die Baugrundstücke vorrangig für produzierendes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Andere gewerbliche Nutzungen sollen nur untergeordnet zugelassen werden.

##### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb im Mischgebiet bei 0,6, im Gewerbegebiet bei 0,8 und entspricht den von § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Obergrenzen. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen wird eine ausreichend hohe Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

###### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die maximale Gebäudehöhe (GH).

## **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 2,4, im Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt und entspricht den von § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Obergrenzen. Mit den festgesetzten Geschossflächenzahl wird eine ausreichend hohe Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

### **6.1.3 Bauweise**

Im Mischgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der beabsichtigten Gebäudestruktur in diesem Teilbereich des Plangebietes.

Im Gewerbegebiet wird dagegen abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Allerdings werden auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zugelassen. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil Gewerbebetriebe oftmals größere Hallen und Produktionsgebäude benötigen. Dadurch ergibt sich im Plangebiet eine große Flexibilität für die Errichtung von Gewerbebetrieben.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen können Hauptgebäude errichtet werden. Die festgesetzten Baufenster bilden bei der Bebaubarkeit der Baugrundstücke einen ausreichend großen Rahmen.

### **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird über die Planstraße 1 und die Riegeler Straße an die Kreisstraße 5114 angebunden.

### **6.2.2 Inneres Erschließungssystem**

Die innere Erschließung erfolgt durch die Planstraße 1 mit Seitenstraßen, die an das bestehende Gewerbegebiet „Breitigen I“ anschließen. Für eine mögliche Erweiterung nach Westen wird die Planstraße 2 bis an den westlichen Rand des Plangebietes geführt.

### **6.2.3 Ruhender Verkehr**

Entlang der Planstraßen 1 und 2 werden Längsparkplätze geschaffen.

## **6.2.4 Fußgänger und Radfahrer**

Alle Erschließungsstraßen werden mit einem einseitigen Gehweg ausgebildet. Zusätzlich wird entlang der Planstraße 1 ein separater Radweg vorgesehen.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Unter dem Gesichtspunkt der Energie- und Wärmeversorgung ist darzustellen, wie vor allem die Wärmeversorgung bewerkstelligt werden soll und welche besonderen Maßnahmen und Festsetzungen hieraus resultieren.

### **6.3.2 Wasser**

Bei der Wasserversorgung ist vor allem darzulegen, ob und wie die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist – also ob die Kapazität des angrenzenden Netzes ausreichend ist und ob über die Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen hinaus bauliche Maßnahmen und Festsetzungen erforderlich sind.

### **6.3.3 Entwässerung**

<<wird noch ergänzt>>

### **6.3.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, sodass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Grünkonzept**

Auch wenn es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, in dem üblicherweise eine hohe Ausnutzung maßgebend ist, soll das Plangebiet durch Grünflächen gegliedert und aufgewertet werden. Bereits durch die drei Gräben bestehen Vorgaben hinsichtlich der Freihaltung von Flächen im Plangebiet. Diese werden als öffentliche Grünflächen umgesetzt. Darüber hinaus wird der Bereich zwischen Planstraße 1 und Elz als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Nach Westen zur freien Feldflur erfolgt eine Eingrünung des Gewerbegebiets. Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Planstraßen sowie auf den privaten Baugrundstücken Baumpflanzungen vorgesehen.

### **6.4.2 Öffentliche Grünflächen**

#### Dauerkleingärten

Entlang der Elz sind im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Dauerkleingärten festgesetzt. Diese Nutzung soll in diesem Bereich nach wie vor untergebracht werden, so dass weiterhin öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

### **6.4.3 Eingriff und Ausgleich**

<<wird noch ergänzt>>

### **6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckungen

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

#### Wasserdurchlässige Beläge

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässig wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsfläche*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen und Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine wasserdurchlässigen Beläge.

#### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

### **6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

#### Anpflanzen Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, zu pflanzen ist.

Ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Planstraße 1 sowie Planstraße 2 das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **6.4.6 Niederschlagswasser**

<<wird noch ergänzt>>

### **6.5 Belange des Klimaschutzes**

<<wird noch ergänzt>>

## **6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wird der Rahmen für die im Plangebiet zulässige Dachgestaltung bewusst offengehalten. So sind alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 45° sowie alle Bedachungsbaustoffe zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden lediglich stark reflektierende Materialien und grelle Farben.

Vorgeschrieben wird, dass Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° zu begrünen sind. Diese Festsetzung soll der Durchgrünung des Gebietes dienen. Darüber hinaus können Lebensräume für Kleintiere geschaffen werden.

#### Außenwände

Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sowie des Ortsbildes zu vermeiden, dürfen die Außenflächen der Gebäude weder mit stark reflektierenden Materialien noch mit grellen Farben verkleidet werden.

### **6.6.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind für Gewerbebetriebe unerlässlich und daher für ein Gewerbegebiet wesentlich. Vorgegeben wird, dass die Höhe der Werbeanlagen die Traufhöhe der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten darf. Hierdurch soll vermieden werden, dass das Ortsbild zu stark prägende Werbeanlagen entstehen.

### **6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Im Gewerbegebiet sind die Freiflächen nur von untergeordneter Bedeutung. Um dennoch einen gewissen Freiflächenanteil zu erhalten, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen oder zu gestalten. Darüber hinaus werden Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Diese Festsetzung für sogenannte Schottergärten erfolgt, um negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden.

## Einfriedungen

Für die Einzäunung der Dauerkleingärten werden Vorschriften erlassen. Diese sollen zum einen dem Sicherheitsbedürfnis der Nutzer entsprechen, zum anderen aber auch eine gewisse gestalterische Vorgabe darstellen.

## **6.7 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

### **6.7.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) teilweise überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Zusätzlich wird die betroffene Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Zu den baulichen Sicherungsmaßnahmen gehört insbesondere, dass

1. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
2. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
3. bestehende Heizölverbraucheranlagen – soweit wirtschaftlich vertretbar – bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
4. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verdrängt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, der bislang jedoch nicht umgesetzt wurde.

### **7.2 Verkehr**

<<wird noch ergänzt>>

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

<<wird noch ergänzt>>

### **7.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

<<wird noch ergänzt>>

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt.

### 8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### 8.3 Erschließung

<<wird noch ergänzt>>

### 8.4 Kosten und Finanzierung

<<wird noch ergänzt>>

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>134.997 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa 14.993 m <sup>2</sup>	11,1%
- Straßenverkehrsfläche	etwa 11.948 m <sup>2</sup>	8,9%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa 3.045 m <sup>2</sup>	2,3%
Grünflächen	etwa 29.147 m <sup>2</sup>	21,6%
- Dauerkleingärten	etwa 0 m <sup>2</sup>	0,0%
- Gewässerrandstreifen	etwa 0 m <sup>2</sup>	0,0%
- Eingrünung	etwa 0 m <sup>2</sup>	0,0%
Wasserlächen	etwa 1.499 m <sup>2</sup>	5,1%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 89.358 m<sup>2</sup></b>	<b>66,2%</b>
Mischgebiet	etwa 1.353 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet	etwa 88.003 m <sup>2</sup>	

## Teil C Umweltbericht

<<wird noch ergänzt>>

Teningen,.....

.....

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

Lauf, 18.11.2021 Kr



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser