

Stand: 17.08.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Teningen
Landkreis Emmendingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lehle I, 4. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Begründung

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	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	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Städtebauliches Konzept	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	15
6.3	Technische Infrastruktur	15
6.4	Belange des Klimaschutzes	16
6.5	Umweltbelange	17
6.6	Örtliche Bauvorschriften	18
7.	AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	19
7.4	Kosten und Finanzierung	19
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	20
8.1	Bodenordnung	20
8.2	Planungsrecht	20

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE; QUELLE: LUBW, 15.08.2023; 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	7
ABBILDUNG 4: BEBAUUNGSPLAN "LEHLE I, 3. ÄNDERUNG VON 1989 (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES BEREICHS DER 4. ÄNDERUNG; QUELLE: GEMEINDE TENINGEN, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 02.03.2018; EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 3780/3 (Breisacher Straße Nr. 23), welches bereits im Bebauungsplan „Lehle I“ gelegen und mit einem Gebäude bebaut ist, möchten an diesem Gebäude gerne einen An- und Umbau tätigen, um entsprechend weiteren Wohnraum im Bestand generieren zu können.

Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ notwendig.

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan (Lehle I) enthalten. Im Norden wird es durch die Straßenfläche der „Breisacher Straße“, im Osten durch bestehende Wohnbebauung, im Süden durch bestehende Wohnbebauung und im Westen ebenfalls durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Durch die Änderung sollen Um- und Anbaumaßnahmen auf dem Grundstück am bestehenden Gebäude ermöglicht werden und hierdurch neuer Wohnraum im Bestand entstehen. Dies ist als eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu verstehen.	ja	ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?	Nettobauland 466 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 186 m²	ja	ja

Begründung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 186 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

nein

ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

nein

ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig. Jedoch sind die Umweltbelange weiterhin zu beurteilen und zu berücksichtigen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 27.06.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.08.2023 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

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 3780/3 (Breisacher Straße Nr. 23) möchte durch den Umbau des auf seinem Grundstück bereits bestehende Gebäudes neuen Wohnraum im Bestand entwickeln und hierdurch eine Nachverdichtung und Innenentwicklung auf seinem Grundstück betreiben. Durch dieses Vorhaben sollen in Zukunft drei Generationen unter einem Dach wohnen können, was für den sozialen Zusammenhalt innerhalb einer Familie besonders wichtig ist.

Es soll das Dachgeschoss, sowie der Dachspitz, ausgebaut, als auch in südlicher Richtung ein Anbau realisiert werden.

Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, müssen die Festsetzungen auf dem Grundstück angepasst werden. Hier sind vor allem die Wand- und Gebäudehöhe, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, sowie das Baufenster entsprechend anzupassen. Dies soll durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ realisiert werden.

2.2 Artenschutz

Durch das Büro „Institut für Biotopverbund und Artenschutz“ (IBA) aus Ihringen wurde am 24.07.2023 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Bericht über die Umweltauswirkungen angefertigt. In dieser Ausfertigung wurde auf die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange, sowie auf die Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt eingegangen.

Das Plangebiet weist geringwertige Biotoptypen auf, bestehend aus einem Garten mit Trittrassen, Staudenbeeten und einer Terrasse bestehend aus verfugten Steinplatten.

Reptilien, Vogelnester, Fledermausquartiere und weitere geschützte Tierarten konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Es wurden keine Eidechsen gefunden. Aktiv besetzte oder alte Vogelnester sind nicht vorhanden. Hängeplätze für Fledermäuse oder Hinweise auf Fledermausbesiedlung (Kotspuren) wurden nicht festgestellt.

Das Plangebiet weist keine hochwertigen Lebensraumstrukturen für geschützte Arten auf. Aufgrund der bestehenden Bebauung, der Lage im Wohngebiet und der Terrassennutzung ist keine Besiedlung durch störungssensible Arten zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks, der bestehenden Bebauung und der Lage im Wohngebiet, sind keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen anzunehmen.

Es sind daher keine naturschutzfachliche Festsetzungen erforderlich.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Überschwemmungsgebiete; Quelle: LUBW, 15.08.2023; eigene Darstellung

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete am Rand eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es daher nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen

Zum Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) im Norden des Plangebiets wird mit ca. 20 m ein ausreichender Abstand eingehalten.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,46 ha (466 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Breisacher Straße
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung

Es wird ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 3780/3 in diese 4. Änderung einbezogen.

Begründung



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

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

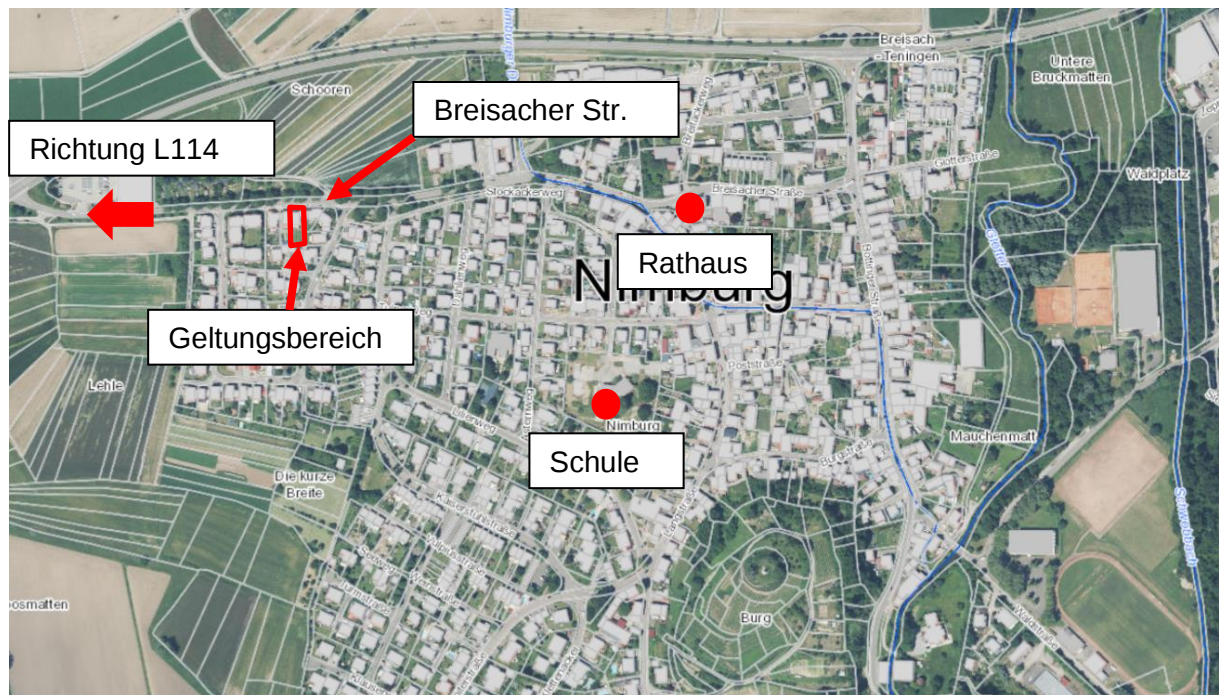


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt in etwa 400 m nordwestlicher Richtung des Dorfkerns des Ortsteils Nimburg der Gemeinde Teningen. Es liegt am dortigen Ortsrand.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits durch ein Wohngebäude bebaut und weist in südlicher Richtung eine Gartenfläche auf. Es wird als Wohnbaugrundstück genutzt. An dieser Nutzung wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ keine Änderung vorgenommen.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es bestehen keine Kulturdenkmale auf dem Grundstück.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück liegt in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Grundstück liegt in flachem Gelände. Es bestehen kaum Steigungen auf dem Plangebiet.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt im Bereich von braunem Auenboden über Gley-Pseudogley-Parabraunerde aus Auenlehm.

3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Des festgesetzte Wasserschutzgebiet „Teningen OT Nimburg“ weist mit einem Abstand von 150 m einen ausreichenden Abstand auf, sodass dort mit keinen Einwirkungen durch die Maßnahmen auf dem Grundstück Flst.- Nr. 3780/3 zu rechnen ist.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt an keiner übergeordneten Straße, die eine hohe Frequentierung aufweist und befindet sich auch nicht in der Nähe emissionsintensiver Nutzungen. Es ist daher mit keinen untersuchungswürdigen Immissionsbelastungen auf dem Bereich der 4. Änderung zu rechnen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über die Breisacher Straße erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird über die Breisacher Straße realisiert.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Begründung

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen

Es werden jedoch keine Bereiche der trockenen, mittleren oder feuchten Standorte, sowie Bereiche, die als Wildkorridore dienen, beansprucht.

3.2.13 Verschattung

Da das Gebäude nicht wesentlich verändert wird, sondern nur einen Aus- und Anbau erhält, ist mit keiner Veränderung der Verschattungssituation für die benachbarten Gebäude zu rechnen.

3.2.14 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Der Bebauungsplan „Lehle I, 3. Änderung“ von 1989 wird geändert. Nach Inkrafttreten dieser 4. Änderung gelten die neuen Festsetzungen auf dem Gebiet dieser 4. Änderung gemäß dem Grundsatz „das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ (lex posterior derogat legi priori).

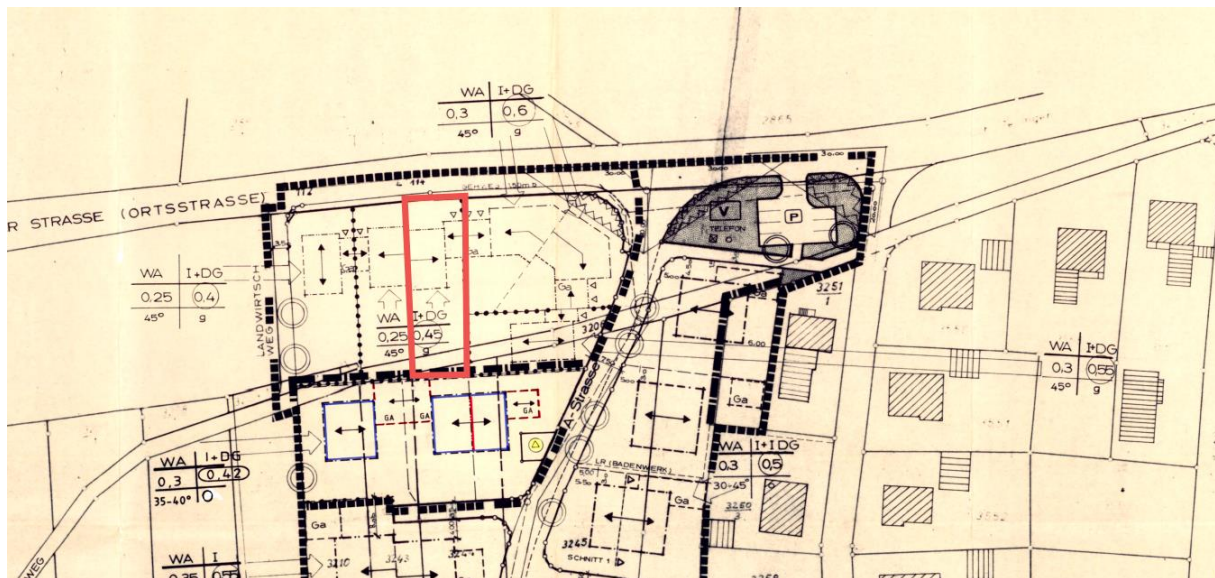


Abbildung 4: Bebauungsplan "Lehle I, 3. Änderung" von 1989 (Auszug) mit Darstellung des Bereichs der 4. Änderung; Quelle: Gemeinde Teningen, eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben**4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb des Bebauungsplans „Lehle I, 3. Änderung“ von 1989 gemäß § 30 BauGB. Es liegt daher im planungsrechtlichen Innenbereich und kann daher aktuell durch Zugrundelegung der bisher dort geltenden Festsetzungen bebaut werden.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

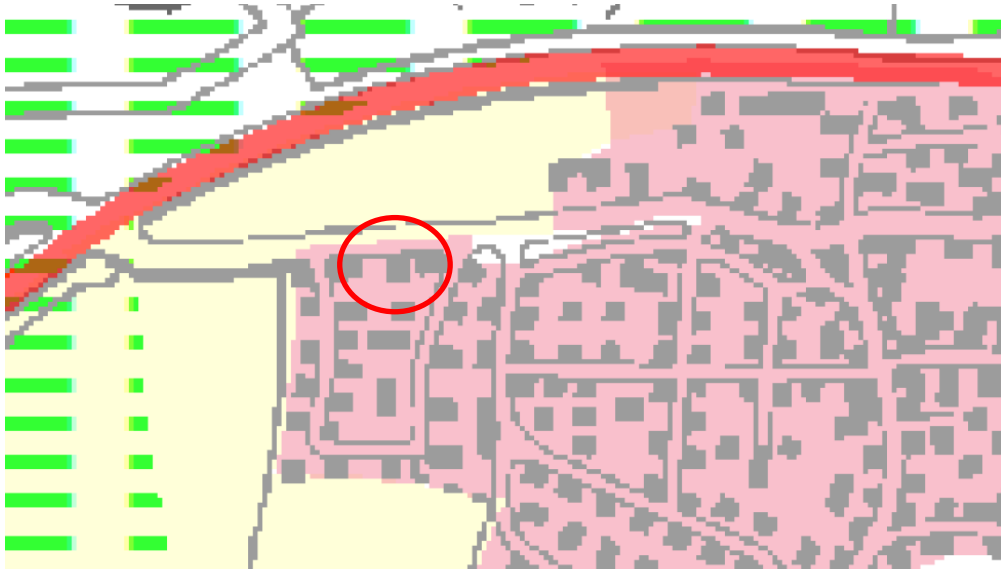


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Es soll dort auch in Zukunft Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die geplante Änderung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

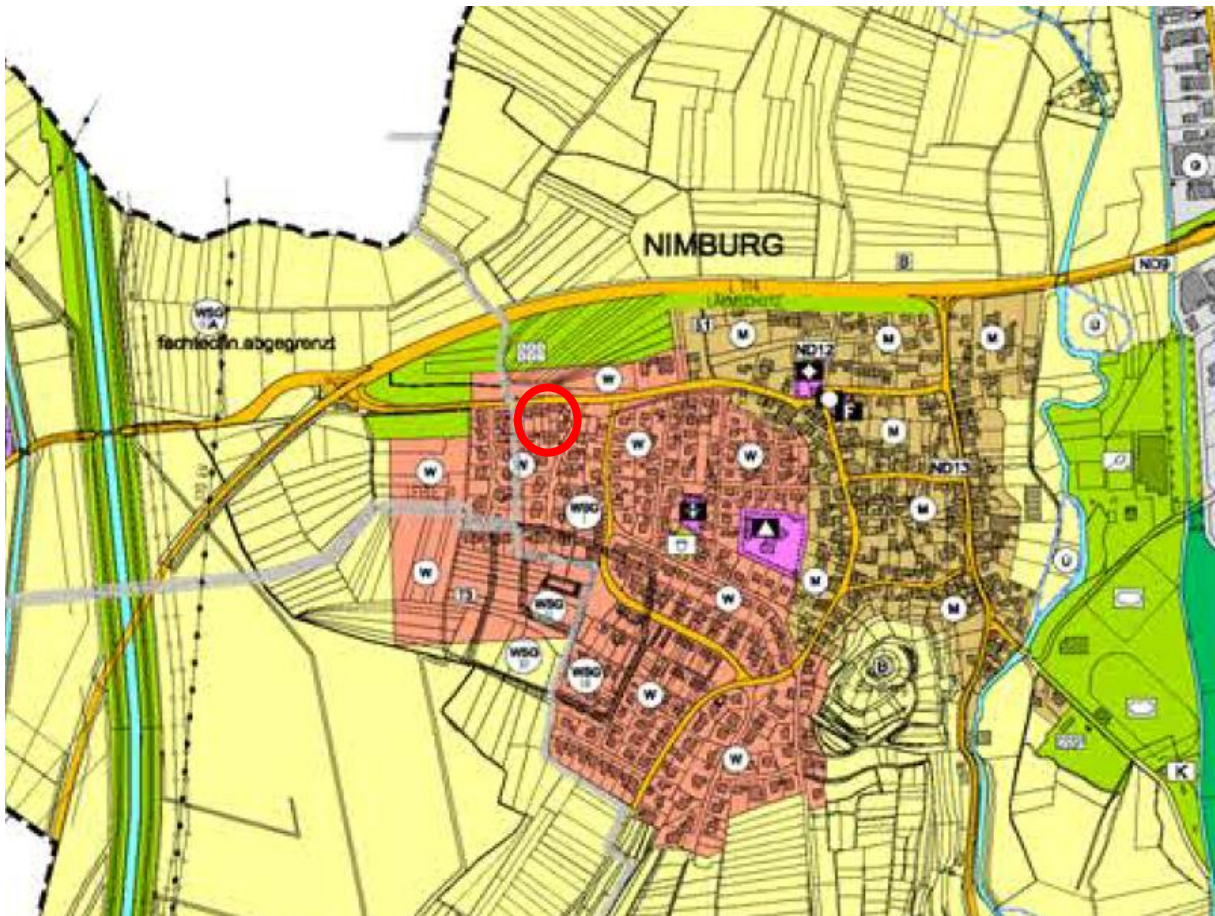


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Emmendingen ist nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ werden die für den Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt. Ab Rechtskraft der 4. Änderung gelten auf dem Plangebiet die entsprechenden neuen Festsetzungen, die durch die 4. Änderung vorgegeben werden (siehe auch Ziffer 3.2.14).

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lehle I“ sollen die geplanten Aus- und Anbauten des dortigen Wohngebäudes ermöglicht werden. Hierdurch soll eine entsprechende Innenentwicklung und Nachverdichtung umgesetzt werden, indem im Bestand neuer Wohnraum entstehen kann. Hierfür sind diverse Festsetzungen zu ändern und anzupassen. Ziel ist es, im bestehenden Wohngebäude Wohnraum für mehrere Generationen zu schaffen und somit den sozialen Zusammenhalt der Familie des Eigentümers zu stärken.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Wohngebäude soll im Bereich des Dachgeschosses und des Dachspitzes umgebaut und in südlicher Richtung durch einen Anbau vergrößert werden.

5.2.1 Planungsalternativen

Das Grundstück Flst.-Nr. 3780/3 liegt im Eigentum der Familie des Bauherrn. Eine Alternative für die Schaffung von neuem Wohnraum außerhalb des Grundstücks besteht daher nicht. Durch diese Änderung wird eine Nachverdichtung und Innenentwicklung an dieser Stelle realisiert, was einem der oberen Ziele der Stadt- und Raumplanung entspricht.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin als Baugrundstück genutzt.
Das dort bereits bestehende Wohngebäude wird um- und angebaut.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Lehle I“ und den vorhergehenden Änderungen, die durch diese 4. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert werden, bleiben weiterhin unverändert bestehen.

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen

Begründung

Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u.Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, sodass auf dem Plangebiet eine größere Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden können und diese Nutzungen dem allgemeinen Nutzungszweck eines allgemeinen Wohngebiets nicht entgegenstehen.

Ausnahmsweise zugelassen werden weitere wohnähnliche, oder die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. B&B-Angebote, Pensionen), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Ferienwohnungen) und Anlagen für Verwaltungen. Somit kann ein größeres Nutzungsspektrum auf dem Plangebiet angeboten werden.

Nutzungen, die einen hohen Publikumsverkehr, oder ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, werden auf dem Plangebiet ausgeschossen, da sie dem Nutzen als allgemeines Wohngebiet mit der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse entgegenstehen. Hierzu gehören die meist auch flächenintensiven Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ein hohes Verkehrsaufkommen zur Folge haben.

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 auf dem Plangebiet bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann einerseits das Grundstück nach aktuell geltenden Standards ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

Begründung

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet. Hier soll ein Umbau und auch Anbau am bestehenden Gebäude ermöglicht werden.

Um dies ermöglichen zu können, wird die Gebäudehöhe mit 11,0 m bei Satteldächern und auf 9,5 m bei Flachdächern festgesetzt.

Hierdurch kann ein entsprechend dimensionierter Rahmen für den geplanten An- und Umbau angeboten werden. Diese Gebäudehöhen entsprechen einem nach heutigen Standards errichteten Wohngebäude und sind daher als einem allgemeinen Wohngebiet angemessen zu betrachten.

Als Bezugspunkt für die Höhenmessung wird die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche herangezogen. Somit kann die exakte Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe ermöglicht werden.

Um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes ermöglichen zu können, kann bei Flachdächern die Gebäudehöhe durch die Attika oder durch Brüstungen als Absturzsicherung bei Dachterrassen um bis zu 1,0 m überschritten werden

Durch diese Ausnahmeregelung ist von keiner schädlichen Veränderung der Gebäudekubatur auszugehen.

Zahl der Vollgeschosse

Für den Änderungsbereich wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird in diesem Bereich die Errichtung eines entsprechenden Wohngebäudes ermöglicht.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist dagegen im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit

Begründung

1,2 festlegt. Die Festsetzung im Plangebiet liegt daher unterhalb des Orientierungswertes der gültigen Baunutzungsverordnung.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch das Baufenster vorgegeben. Hier sind die Hauptgebäude zu platzieren. Dieses wird um ca. 5 m nach Süden erweitert, um auf dem Plangebiet den notwendigen Anbau in südlicher Richtung ermöglichen zu können. Durch diese Erweiterung wird jedoch noch ausreichend Fläche auf dem Plangebiet vor eine Versiegelung durch Hauptgebäude geschützt.

Diese Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, oder durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn diese nicht breiter als 5,0 m sind, um bis zu 1,5 m überschritten werden. Hierdurch ist mit keiner negativen Veränderung der Kubatur des Gebäudes zu rechnen, weshalb diese Ausnahmen zur Steigerung der Flexibilität des Bauherren bei der Ausgestaltung des neuen Gebäudes zugelassen werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Breisacher Straße angeschlossen. Von dort sind die weiteren verkehrlichen Infrastrukturen der Gemeinde erreichbar.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung wird über die Breisacher Straße realisiert.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird über die Breisacher Straße realisiert.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Breisacher Straße realisiert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Breisacher Straße und die dort vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit den notwendigen Telekommunikationseinrichtungen wird über die Breisacher Straße realisiert.

6.3.5 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckungen

Zum Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag metallener Stoffe, werden Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei in unbeschichteter Form ausgeschossen.

Begründung

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. 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 und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Beleuchtung

Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigen.

Hierdurch soll der Stress für nachtaktive Arten und Insekten gemindert werden.

6.4 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Dachflächen ≤ 15 Grad kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

6.5.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell bereits teilweise bebaut. Einzig der südliche Bereich wird als Gartenfläche genutzt und ist noch teilweise unversiegelt.

6.5.3 Mensch

Während der Bauphase kann es vorübergehend verstärkt zu Lärm- und Schadstoffemissionen (z.B. Staub) kommen, die sich jedoch im gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegen werden. Es ist daher langfristig mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

6.5.4 Boden und Wasser

Die Terrasse ist bereits versiegelt, eine Neuversiegelung weiterer Bereiche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Eine Verschlechterung des Zustands der Fläche auf das Schutzgut Boden und Wasser tritt daher nicht ein.

6.5.5 Tier und Pflanzen

Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks, der bestehenden Bebauung, der Lage im Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen anzunehmen.

6.5.6 Klima und Luft

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.5.7 Kultur- und Sachgüter

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.5.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt und vorbelastet. Das Landschaftsbild wird daher nicht beeinträchtigt. Bezüglich des Schutzguts der Erholung ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

6.5.9 Abwägung der Umweltbelange

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Wohnbaugrundstück mit bereits bestehender Wohnbebauung und Teilversiegelung des Grundstücks ist durch die geplante Änderung mit keinen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen. Es wird keine

Begründung

zusätzliche Versiegelung vorgenommen, da sich der Anbau auf den Bereich konzentrieren wird, der bereits durch die Terrasse beansprucht wird.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Es werden mit dem Satteldach und auch dem Flachdach eine traditionelle und auch eine moderne Dachform zugelassen. Somit kann hier eine Gestaltungsflexibilität vorgehalten werden. Die Dachneigung wird daher auf einen Wert von 0 bis 45 Grad festgesetzt.

Dachflächen mit einer Dachneigung ≤ 15 Grad sind für eine bessere Durchgrünung des Plangebiets durch Gräser, Kräuter und Sedum-Arten dauerhaft extensiv zu begrünen.

Auf den Dachflächen, die für eine entsprechende Nutzung geeignet sind, sind in die Dacheindeckung integrierte oder aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) zu installieren, sodass die Nutzung regenerativer und nachhaltiger Energieformen vorangetrieben werden kann.

Die Dachgestaltung der einzelnen Einheiten bei Doppel- oder Reihenhäusern soll mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung ausgeführt werden, sodass ein einheitliches Gesamtbild der jeweiligen Reihen- oder Doppelhäuser entstehen kann.

Außenwände

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Nicht zulässig sind leuchtende oder reflektierende Materialien.

Hierdurch können traditionell gestaltete Außenfassaden entstehen und gleichzeitig negative Auswirkungen durch reflektierende Materialien und Metalle auf die Umgebungsgebiete und der Eintrag von Metall in das Grundwasser durch Auswaschung verhindert werden.

Bei Doppel- oder Reihenhäusern sollen die Außenwände der jeweiligen einzelnen Einheiten gleichartig gestaltet werden, sodass ein entsprechendes Gesamtbild der Doppel- oder Reihenhäuser entstehen kann.

6.6.2 Werbeanlagen

Um den störenden Einfluss von größeren Werbeanlagen auf dem Grundstück zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf eine Größe von bis zu 0,5 m² reglementiert. Sie dürfen um einen negativen, optischen Eindruck zu verhindern nur bis zum oberen Wandabschluss und nur an den Fassaden errichtet werden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Auswirkungen nicht zulässig.

6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün –und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Begründung

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

6.6.4 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum mit einer häufig weniger flächendeckenden Ausstattung mit Verkehrsmittel des ÖPNVs, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird die Anzahl der vorzuweisenden Stellplätze auch für den Änderungsbereich entsprechend angehoben, sodass möglichst viele Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Baugrundstück wird durch die 4. Änderung unverändert Bestand haben.

7.2 Verkehr

Durch die 4. Änderung und der dadurch hinzukommenden Wohneinheit auf dem Grundstück wird es jedoch zu keiner Mehrbelastung der Verkehrswege kommen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Es wird zu keiner Mehrbelastung der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung kommen.

7.3.2 Trinkwasser

Es wird zu keiner Mehrbelastung der Trink- und Frischwasserversorgung kommen.

7.3.3 Elektrizität

Es wird zu keiner Mehrbelastung der Stromversorgung kommen.

7.3.4 Gasversorgung

<< Gasversorgung vorhanden?? >>

7.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans wird durch die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 3780/3 übernommen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Das Grundstück liegt bereits im privaten Eigentum. Es sind daher keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

8.2 Planungsrecht

Es ist geplant das Verfahren im Herbst 2023 in die Satzung und damit in Rechtskraft zu bringen.

Teningen,.....

.....

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Lauf, 17.08.2023; Ro



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser