

Stand: 04.09.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



**Gemeinde Teningen**  
**LANDKREIS EMMENDINGEN**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gereut“**

### **Begründung**

---

Die Änderungen im Vergleich zur erneuten Offenlage (13.07.-14.08.2023) sind in den Unterlagen markiert.

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	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	14
4.1	Raumordnung und Landesplanung	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
4.3	Verhältnis zu anderen Planungen	15
4.4	Gemeindeentwicklungskonzept	16
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>17</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
5.2	Städtebauliches Konzept	17
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	19
6.1	Bebauung	19
6.2	Verkehr	21
6.3	Technische Infrastruktur	24
6.4	Grünkonzept	26
6.5	Immissionsschutz	27
6.6	Belange des Klimaschutzes	28
6.7	Örtliche Bauvorschriften	28
6.8	Kennzeichnungen   Nachrichtliche Übernahmen   Vermerke	30
7.	AUSWIRKUNGEN	30
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	30
7.3	Verkehr	30
7.4	Ver- und Entsorgung	30
7.5	Natur   Landschaft   Umwelt	30
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	31
8.1	Bodenordnung	31
8.2	Entschädigungen	31
8.3	Erschließung	31
8.4	Kosten und Finanzierung	31
9.	FLÄCHENBILANZ	32

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD GEMEINDE TENINGEN; QUELLE: F4MAP DEMO - INTERACTIVE 3D MAP; EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 09.11.2022; EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 4: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 09.11.2022; EIGENE DARSTELLUNG .....	11
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 09.11.2022; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG), MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETES .....	14
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN (AUSZUG) MIT EINTRAGUNG DES PLANBEREICHES; QUELLE: STADT EMMENDINGEN, EIGENE DARSTELLUNG .....	15
ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN „ERBACKER, 6. ÄNDERUNG“ MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETES „GEREUT“; QUELLE: GEMEINDE TENINGEN, EIGENE DARSTELLUNG .....	15
ABBILDUNG 9: STÄDTEBAULICHER ENTWURF, QUELLE: ZINK INGENIEURE, 16.11.2022 .....	18
ABBILDUNG 10: SCHEMASCHNITT MÖGLICHE FESTSETZUNGEN, GRUNDWASSERSTÄNDE UND GEPLANTES GELÄNDENIVEAU .....	21

## **Teil A Einleitung**

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

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

In der Gemeinde Teningen besteht aufgrund der positiven Entwicklung, der günstigen Lage an der B3 und zur A5 sowie der Nähe zu Freiburg eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Teningen die Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Ortsrand.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ortskernnahe Fläche, die verkehrsmäßig sehr gut angebunden ist. Der Geltungsbereich befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich, auch wenn er als Bestandteil der Siedlungsfläche einzuschätzen ist. Zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

#### **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 Aufstellungsverfahren**

Am 12.12.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gereut“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 25.04.2018 sowie die textlichen Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 12.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 im Rathaus Teningen eingesehen werden. Zusätzlich fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 26.07.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.06.2022 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.

Die Abwägung und Billigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.11.2018.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 07.03.2023 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 26.01.2023 wurde vom 23.03.2023 bis zum 24.04.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 15.03.2023 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 10.03.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.01.2023 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2023 wurde vom Gemeinderat am 27.06.2023 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2023 wurde vom 13.07.2023 bis zum 14.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.07.2023 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.06.2023 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 Gemeinde Teningen ist im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen im Landkreis Emmendingen in den vergangenen Jahren vergleichsweise wenig gewachsen und die Einwohnerzahl pendelte so zwischen 12.000 bis 12.100 Einwohner. Auch die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes bis ins Jahr 2040 geht von einem moderaten Wachstum auf etwa 12.220 Einwohner aus. Diese prognostizierte Einwohnerzahl wurde jedoch bereits Anfang des Jahres 2022 erreicht, und es ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Teningen im Einzugsbereich von Freiburg liegt und darüber hinaus verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist daher die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken

und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen. Der Bedarf begründet sich vor allem aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in räumlicher Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen),
- hohe Arbeitsplatzattraktivität,
- Abrunden des Siedlungsbereichs.

Zwar bestehen im Siedlungsbereich noch Baulücken sowie Entwicklungsflächen. Auf diese hat die Gemeinde Teningen jedoch keinen Einfluss, so dass sie dem Markt nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass mit Maßnahmen zur Innenentwicklung aktuell nicht ausreichend Wohnraum bereitgestellt werden kann. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist daher ein Zusammenspiel aus Innen- und Außenentwicklung erforderlich.

## **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 vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, erhoben. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, der Planungsvorgaben und der vorgeschlagenen Minderungsmöglichkeiten wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Arten, die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Zeitlich vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 2,3 ha (22.471 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung entlang der Forsthausstraße
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche
- im Westen: Wohnbebauung entlang der Immanuel-Kant-Straße.

Begründung

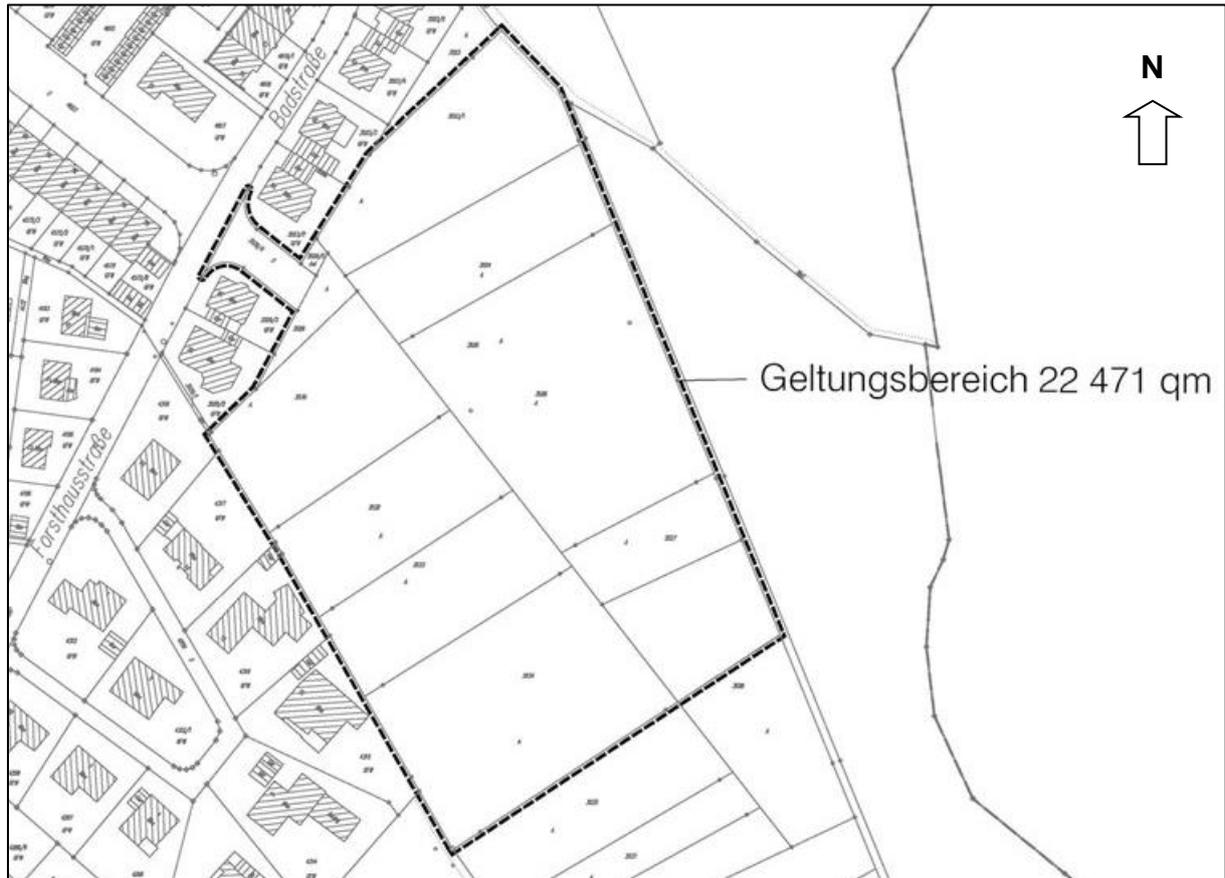


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Teningen etwa 1.400 m vom Ortskern in östlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Forsthausstraße sowie nordöstlich der Immanuel-Kant-Straße. Entlang dieser beiden Straßen befinden sich bereits Wohngebäude, die zum Plangebiet hin den derzeitigen Siedlungsrand bilden.

## Begründung



Abbildung 2: Luftbild Gemeinde Teningen; Quelle: [F4map Demo - Interactive 3D map](#); eigene Darstellung

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Von der Inanspruchnahme betroffen sind sehr gut zu bewirtschaftende Ackerflächen mit guten Böden. Zudem weist die Fläche durch Schlaggrößen von > 1 ha sowie der hofnahen Lage zu den beiden bewirtschaftenden Betrieben eine besondere ökonomische Standortgunst auf. Die hochwertigen, für einen ökonomischen Landbau und Ernährungssicherheit wichtigen, Ackerflächen sind deshalb der Vorrangflur Stufe I zugeordnet. Der Flächenverlust ist nach Einschätzung des Landwirtschaftsamtes für die derzeitigen Bewirtschafter nicht existenzbedrohend.

Nach Westen und Süden schließt vorhandene Wohnbebauung an. Nordöstlich des Plangebietes fließt der Hauptgraben.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet und liegt auf einer Höhe von etwa 194 m+NN. Nach Süden und Südwesten steigt das Gelände leicht um etwa 0,5 m an.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Unter einer 30 bis 70 cm starken Oberbodenschicht wurde zunächst eine 20 bis 70 cm starke Auelehmschicht aufgeschlossen. Diese Schicht reicht bis in Tiefen von 60 cm bis 1,20 m unter der Geländeoberkante (GOK). Bereichsweise sind die Auelehme durch Schwemmsande ersetzt. Das tiefste Schichtglied bilden feinkornarme Kiessande, die die fluviatilen Ablagerungen der Elz darstellen und im Gutachten als Elztalschotter bezeichnet werden.

### Kampfmittel

Mit Schreiben vom 16.04.2018 teilte das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### Bodenbelastung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der angrenzenden Fläche, die durch den historischen Bergbau beeinflusst ist. Aus diesem Grund war mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist jedoch nach Einschätzung des Bodengutachters davon auszugehen, dass im Plangebiet infolge des historischen Bergbaus keine relevanten Bodenverunreinigungen vorliegen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach gutachterlicher Einschätzung gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade sind eingehalten. Abfallrechtlich sind die Böden ohne Nutzungseinschränkung frei verwendbar.

## **3.2.7 Gewässer**

### Fließgewässer

Direkt nordöstlich des Plangebietes verläuft der Hauptgraben. Dieser ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Daher ist eine Einhaltung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens gesetzlich erforderlich. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist die Anlage von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Dies gilt auch für öffentliche Verkehrsflächen. Aufgrund der Ausweisung des Hauptgrabens als FFH-Gebiet wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde die Erhaltung und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens mit 10 m Breite gefordert. Das Anlegen eines 2 m breiten Unterhaltungsweges am südwestlichen Rand des Gewässerrandstreifens wird von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen, da hierdurch eine eindeutige Grenze zwischen Gewässerrandstreifen und Baugrundstück erfolgt. Vorzugsweise soll der Unterhaltungsweg unversiegelt, z. B. mit wassergebundener Decke, angelegt werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Neumattengraben. Dieser ist bislang verdolt und soll zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes im Abschnitt des Plangebietes und südlich davon offen geführt werden. Die Führung des offengelegten Neumattengrabens östlich der Grundstücke Flst.-Nr. 3529/2 und 3529/3 in der Forsthausstraße wurde geprüft, ist aber technisch nicht zu empfehlen. Aus diesem Grund verbleibt die Verdolung im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 3529/2. Hierbei handelt es sich um einen Graben, so dass kein Gewässerrandstreifen erforderlich ist. Entlang des offen gelegten Neumattengrabens wird dann ein schmaler Bewirtschaftungsweg angelegt.

Begründung

## Grundwasser

Der Grundwasserhöchststand (HHW) für das Bauvorhaben wird auf die bestehende Geländehöhe (etwa 194 m+NN) festgelegt. Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHGW) für das Plangebiet beträgt 193 m+NN.

Vorgabe des Landratsamtes ist, dass die Gebäude nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHGW) gegründet werden dürfen. Beispielsweise darf die Unterkante der Bodenplatte demnach die Höhe von 193 m+NN nicht unterschreiten. Darüber hinaus sind bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Gelände wird im Plangebiet auf eine Höhe von mindestens 195,1 m+NN angehoben. Daher ist mit der entsprechenden Sockelhöhe auch die Errichtung von Kellergeschossen oder Tiefgaragen möglich.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird aus gutachterlicher Sicht eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht empfohlen.

## Wasserschutzgebiete



Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete;  
Quelle: LUBW, 09.11.2022; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet Emmendingen TB II+III Gewann Wäldele beginnt etwa 50 m östlich des Plangebietes.

## Überschwemmungsgebiete



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 und steht somit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Das Plangebiet gilt jedoch zu einem großen Teil als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz

Begründung

mögliche Änderung / Fortschreibung	Gewässer	Überflutungsfäche HQ10
Brücke bei HQ100	Verdölung	Überflutungsfäche HQ50
nicht eingestaut	nicht berechneter Gewässerabschnitt	Überflutungsfäche HQ100
eingestaut	Gewässer in Bearbeitung	Überflutungsfäche HQ-Extrem
Hochwasserrückhaltebecken	sonstige Gewässer des AWGN	
Schutzeinrichtung	HMWG Gewässerflächen	
Hochwasserschutzzeineinrichtung (Dämme, Deiche, usw.)	sonstige Gewässerflächen	
Mobile HM-Schutzeinrichtung	Geschützter Bereich bei HQ100	
	Anschlaglinie Überflutungsfächen	
	HQ100	
	HQ-Extrem	

(WHG). Das bedeutet, dass das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet wird. Die Wasser-spiegelhöhe liegt in diesem Fall bei 194,1 – 194,4 m+NN. Die Geländeoberkante liegt im Plangebiet bei etwa 194 m+NN.

Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 09.11.2022; eigene Darstellung

Das Gelände im Plangebiet wird auf einer Höhe von mindestens 195,1 m+NN angehoben, die Höhenlage des Plangebietes wird über Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben. Somit liegt das gesamte Plangebiet zukünftig deutlich über dem Wasserspiegel bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind demnach nicht erforderlich.

**Starkregen**

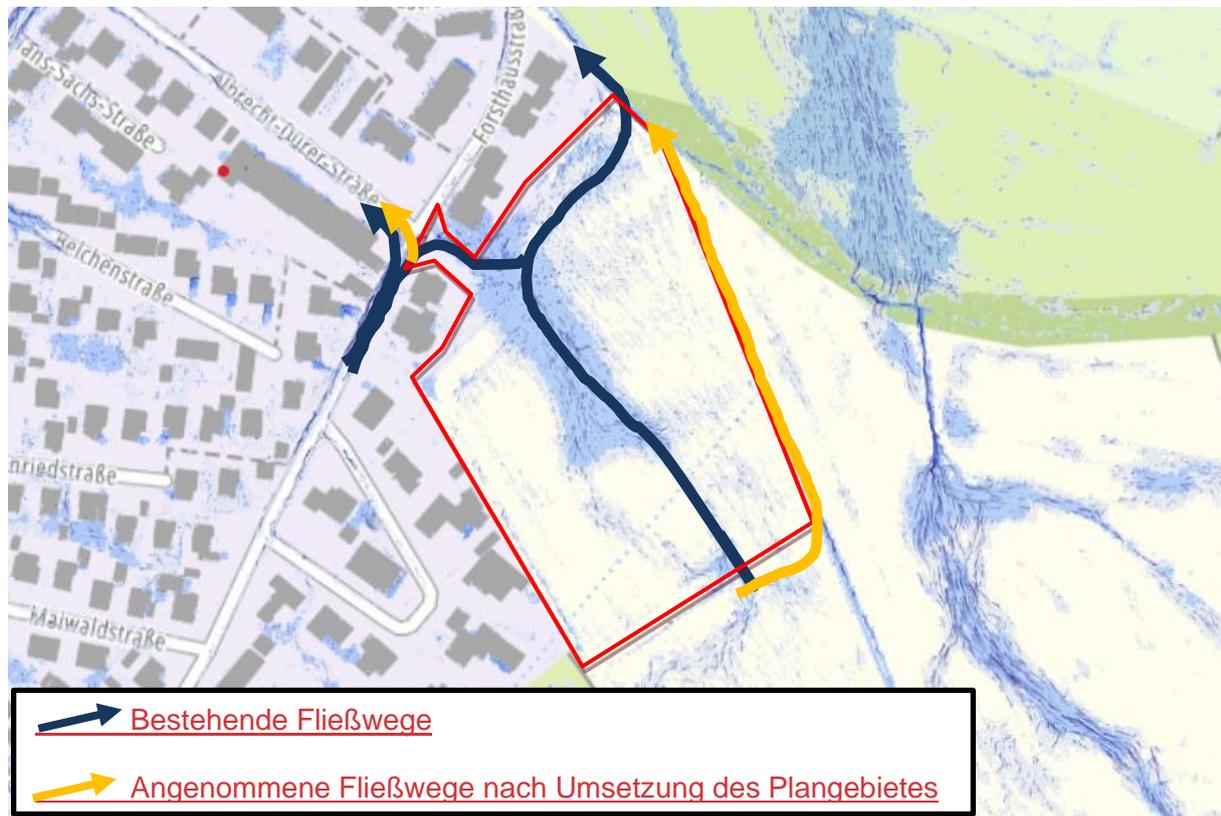


Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Teningen mit Eintragung des Plangebietes und den bestehenden bzw. zukünftigen Fließwegen; Quelle: Teningen - Starkregengefahr, eigene Darstellung

Das Plangebiet wird bei Starkregenereignissen zum einen von Ost nach West durchflossen. In diesem Fall sammelt sich das Wasser im Bereich der geplanten Hauptschließung und fließt dann entlang des bestehenden Siedlungsrandes nach Norden zum Hauptgraben ab. Zusätzlich fließt Wasser von der Forsthausstraße zwischen den Gebäuden Nr. 36 und 38 nach Osten in das Plangebiet und dann ebenfalls in Richtung Hauptgraben.

Durch das Anheben der Geländeoberkante im Plangebiet wird das Wasser bei Starkregenereignissen am neuen Siedlungsrand entlang in Richtung Hauptgraben geleitet. Im Plangebiet

anfallendes Regenwasser wird im Starkregenfall über Fließwege im Bereich der öffentlichen Straßen abgeleitet.

Das in der Forsthausstraße anfallende Wasser wird durch das Anheben der Straßenoberkante auf den Fließweg nach Westen in die Albrecht-Dürer-Straße abgeleitet und fließt über die Friedrich-Meyer-Straße ebenfalls wieder dem Hauptgraben zu. Demnach sind im Bestand keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Etwa 250 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Schießstand der Sportschützengilde Hochberg Emmendingen e.V., der dort seit 1960/61 betrieben wird. Die bestehende Bebauung entlang der „Badstraße“ liegt mit 150 m bereits deutlich näher am Schießstand als das Plangebiet. Auch sind die Emissionen des Schießstandes nicht in Richtung des Plangebietes ausgelegt. Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte im Bestand eingehalten werden, wird daher davon ausgegangen, dass diese auch im Plangebiet eingehalten sind. Diese Einschätzung wird unterstützt, da auch das Landratsamt Emmendingen, Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz, keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes vorgetragen hat. Einschränkungen durch die Ausweitung des Plangebietes sind daher nicht zu erwarten.

Zu den Gewerbegebieten ist ein ausreichend großer Abstand von mindestens 350 m eingehalten. Aufgrund dieses Abstandes sind keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Auch in diesem Fall wurden von Seiten des Landratsamtes Emmendingen keine Bedenken vorgetragen.

Durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es insbesondere während der Erntezeit auch abends oder nachts und an Wochenenden zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Da es sich hierbei überwiegend um einzelne Ereignisse handelt, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes besteht noch nicht. Über landwirtschaftliche Wege ist das Plangebiet jedoch eingeschränkt erreichbar.

Der vorgesehene Anschlusspunkt ist über die Forsthausstraße in der Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Kindergarten in einer Entfernung von etwa 300 m und ist fußläufig erreichbar. Von dort bestehen im Stundentakt Busverbindungen, insbesondere in den Ortskern und zum Bahnhof Emmendingen.

Der Bahnhof Teningen-Mundingen ist mit einer Wegstrecke von etwa 1,1 km, der Bahnhof Emmendingen von etwa 2,2 km zu erreichen.

### 3.2.11 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Forsthausstraße verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

### 3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Das Schulzentrum von Teningen befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m in westlicher Richtung. Der nächste Kindergarten befindet sich etwa 300 m westlich des Plangebietes. Das Schwimmbad ist 700 m nordwestlich des Plangebietes.

### 3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 09.11.2022; eigene Darstellung

- (1) FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“
- (2) Biotop „Feldgehölz im Wäldele und Erbäcker“

Direkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist der Hauptgraben als FFH-Gebiet geschützt. Aufgrund der Planung wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in den Hauptgraben oder die Uferbereiche notwendig werden. Aus gutachterlicher Sicht ist kein erheblicher Eingriff in den FFH-Bestand zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes ist der Hauptgraben zusätzlich als Biotop (Feldgehölz im Wäldele und Erbäcker) geschützt. Eingriffe in das Biotop werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen weiteren Schutzkategorien. FFH-Mähwiesen oder Streuobstbestände finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Biotopverbundes.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

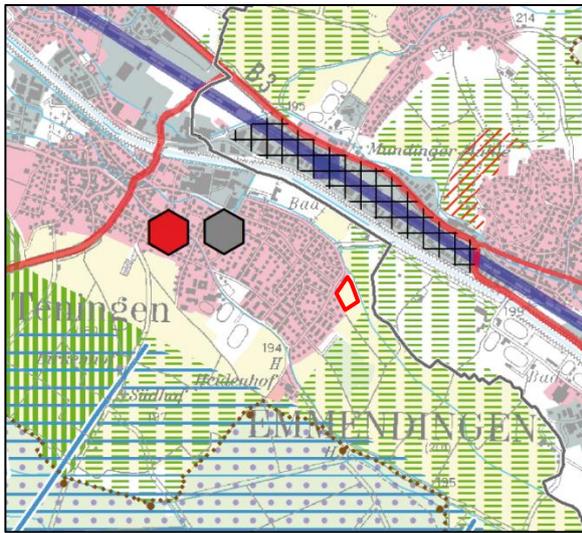


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug), mit Eintragung des Plangebietes

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 bestimmbar, 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.

Die Gemeinde Teningen ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Kleinzentrum festgelegt und liegt auf der Landesentwicklungssachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg. Hinsichtlich der Raumkategorie gemäß des Landesentwicklungsplanes ist Teningen der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Zusätzlich ist die Gemeinde Teningen als Siedlungsbereich für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt. Für ein Kleinzentrum ist gemäß Plan-satz 2.4.1.2 des Regionalplanes eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar anzusetzen.

Für das Plangebiet ist landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 nachrichtlich übernommen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

Der festgelegte Regionale Grünzug beginnt östlich des Hauptgrabens, in diesen wird nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

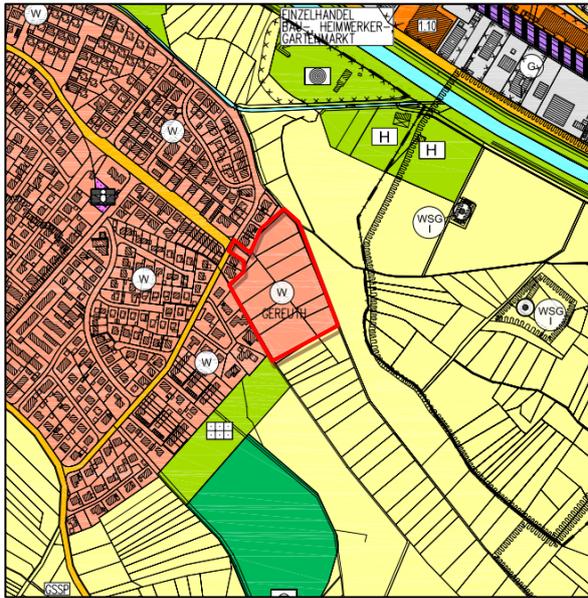


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (Auszug) mit Eintragung des Planbereichs; Quelle: Stadt Emmendingen, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gereut“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich Wohnnutzung (W) dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes oder Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## 4.3 Verhältnis zu anderen Planungen

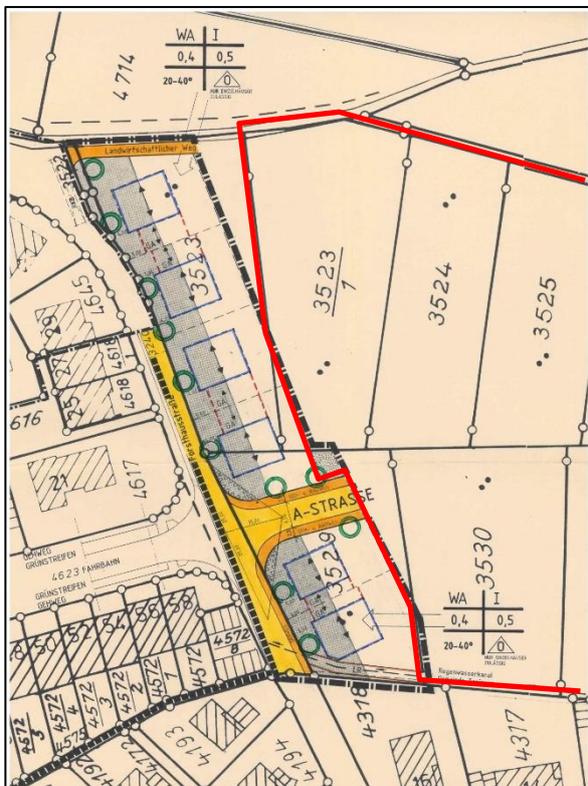


Abbildung 9: Bebauungsplan „Erbacker, 6. Änderung“ mit Eintragung des Plangebietes „Gereut“; Quelle: Gemeinde Teningen, eigene Darstellung

Westlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan „Erbacker, 6. Änderung“ an. In diesem Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 ist der Straßenanschluss für das Plangebiet „Gereut“ bereits vorgegeben.

Die Baugrundstücke im Bebauungsplan „Erbacker, 6. Änderung“ sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5
- Zahl der Vollgeschosse: I

Die Gebäudehöhe wird wie folgt vorgeschrieben:

- Traufhöhe: 4,50 m
- Firsthöhe: 9,00 m

Zulässig sind Dachneigungen von 20° bis 40°; eine Einschränkung der Dachformen (außer Pultdächer) besteht nicht.

In einem Teilbereich nördlich der Planstraße A überlagert der neue Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erbacker, 6. Änderung“.

Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erbacker, 6. Änderung“ durch diese Überlagerung nicht mehr anwendbar, eine separate Änderung dieses Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

#### **4.4 Gemeindeentwicklungskonzept**

Die Gemeinde Teningen hat im Jahr 2021 ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellen lassen. Hierbei wurde ermittelt, dass zwar ein wichtiges Ziel der Gemeinde die Innenentwicklung ist, diese aber nicht alleine den Wohnbauflächenbedarf abdecken kann. Aus diesem Grund ist neben der Innenentwicklung auch eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsränder erforderlich.

Eine Maßgabe aus dem Gemeindeentwicklungskonzept ist hierbei, in neuen Bebauungsplänen höhere Gebäude zuzulassen. Hierdurch kann in den Baugebieten mehr Wohnraum geschaffen und die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Zu berücksichtigen sind aber jeweils die Verträglichkeit im Hinblick auf die Nachbarschaft und die Einfügung in die Umgebung.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Gemeinde Teningen ist es, im Plangebiet die Zulässigkeit von dringend benötigtem, zusätzlichem Wohnraum zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Planziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes von Teningen auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen, umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken für unterschiedliche Lebensphasen. Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt und die Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht.
- Fortschreiben der bestehenden Bebauung.
- Erweiterung des Ortsrandes.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Leitbild

Mit der Entwicklung des Plangebietes soll der östliche Siedlungsrand geschlossen werden. In der Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße ist die Weiterentwicklung der Wohnbebauung angestrebt. Hierbei ist eine Mischung aus lockerer Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und dichten Wohnformen (Reihenhäuser, Mehrparteienhäuser) vorgesehen.

##### 5.2.2 Sektorale Konzepte

###### Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauungsstruktur der umliegenden Wohngebäude wird durch Einzel-, Doppel- und Hausgruppen geprägt. Diese Bebauungsstruktur eines „klassischen“ Wohngebietes soll fortgeschrieben und auch durch einige Mehrfamilienhäuser ergänzt werden.

###### Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße von Nordwesten her. Dabei wird die Straßenraumstruktur mit Parkplätzen und Gehweg weitergeführt. Abgehend der 7,0 m breiten Straße werden die 5,5 m breiten Mischverkehrsflächen als Stichstraßen das Plangebiet in Gänze erschließen.

###### Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt, um sich ins Gebiet zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen.

Zwischen den Parkplätzen werden Bäume gepflanzt, um den Straßenraum aufzulockern und die Biodiversität nicht in Gänze zu unterbinden.



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Zink Ingenieure, 04.09.2023

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Gemeindegebiet werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können, neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

Um die Nutzungsvielfalt der heutigen Anforderungen eines Wohngebiets zu gewährleisten, können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierzu ist, dass die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten Plangebiet führt. Darüber hinaus ist mit Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen häufig ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden. Dies soll im Plangebiet sowie den umgebenden Straßen vermieden werden.

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

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Baugebietsteifläche WA3 entspricht dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Hierdurch wird auf diesen Baugrundstücken eine der Nutzung angemessene Ausnutzung erreicht.

Für die Baugebietsteifläche WA1 wird die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Allerdings sind in dieser Baugebietsteifläche auch Reihenhäuser zugelassen. Um auf den oftmals sehr kleinen Grundstücken der Reihemittelhäuser eine ausreichende Bebauung zu ermöglichen, wird für diese Baugrundstücke die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht. Hierdurch kann eine angemessene Nutzung dieser Baugrundstücke erreicht werden.

Für die Baugebietsteifläche WA2 wird dagegen die Grundflächenzahl generell auf 0,5 erhöht. In diesem Bereich ist die Errichtung von Reihenhäusern vorgegeben. Um insbesondere die kleinen Grundstücke der mittleren Hauseinheiten ausreichend bebauen zu können, wird die Grundflächenzahl entsprechend erhöht. Hierdurch wird ein ressourcenschonender Umgang mit dem Schutzgut Boden ermöglicht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % ist im allgemeinen Wohngebiet durch die BauNVO zugelassen.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen entsprechen dem vorgesehenen Dichteansatz für das Plangebiet, wobei die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für

Obergrenzen der Geschossflächenzahl von 1,2 für allgemeine Wohngebiete auf allen Baugrundstücken eingehalten werden.

In der Baugebietsteifläche WA3 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. In diesem Bereich wird die Geschossflächenzahl daher mit 1,2 festgesetzt. In der Baugebietsteifläche WA2 ist die Errichtung von Reihenhäusern verbindlich vorgegeben, so dass in diesem Bereich die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt wird. In der Baugebietsteifläche WA1 ist die lockerste Bebauung vorgesehen. Aus diesem Grund wird für diese Fläche die Geschossflächenzahl mit 0,8 vorgegeben.

#### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH) als Mindest- und Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks mit der Straßenbegrenzungslinie.

In den Baugebietsteiflächen WA1 und WA2 wird die Gebäudehöhe mit 12,0 m festgesetzt. Im Verhältnis zur direkt angrenzenden Bebauung ist daher in diesen Baugebietsteiflächen eine um ein bis zwei Geschosse höhere Bebauung möglich. Diese höhere Ausnutzung ist vertretbar, da sich die neue Bebauung zum einen im Norden der Bestandsbebauung (Immanuel-Kant-Straße) befindet. Hierdurch erfolgt keine zusätzliche Verschattung. Zum anderen wird zur Bebauung entlang der Forsthausstraße ein Abstand von mindestens 10 m, überwiegend 15 m, eingehalten. Somit ist auch mit den höheren Gebäuden eine ausreichende Belichtung gegeben. Darüber hinaus sind die Gemeinden angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Durch die Zulässigkeit von höheren Gebäuden im Plangebiet kann die Flächeninanspruchnahme reduziert werden.

In der Baugebietsteifläche WA3 ist die Errichtung von Mehrparteienhäusern mit mehreren Geschossen vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe in diesem Bereich mit 16,0 m vorgeschrieben.

Für alle Baugrundstücke festgesetzt wird aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zusätzlich ein Mindestmaß der Gebäudehöhe. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke mit ausreichend hohen Gebäuden bebaut werden. Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden ist daher nicht zulässig. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer Mindesthöhe, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der einzelnen Baugebietsteiflächen eine homogene Bebauung zu erhalten und zu große Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden zu vermeiden.

Zwar ist die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch das festgesetzte Mindestmaß der Gebäudehöhe von 7,0 m in den Baugebietsteiflächen WA1 und WA2 sind jedoch erfahrungsgemäß Festsetzungen mit mindestens zwei bzw. drei Vollgeschossen zu errichten. Durch die festgesetzte Mindestgebäudehöhe von 12,0 m in der Baugebietsteifläche WA3 kann in diesem Bereich von mindestens drei bis vier Vollgeschossen ausgegangen werden. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die angestrebten städtebaulichen Ziele der Gemeinde im Plangebiet zu erreichen.

Begründung

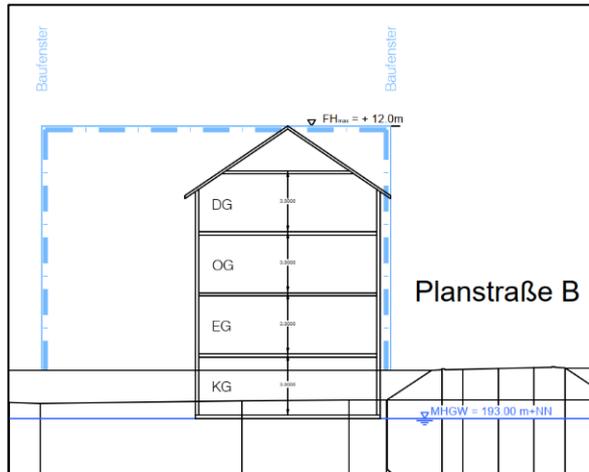


Abbildung 11: Schemaschnitt mögliche Festsetzungen, Grundwasserstände und geplantes Geländeniveau

Festsetzungen zur Sockelhöhe oder Wandhöhe werden im Plangebiet nicht vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe besteht daher ein sehr großes Maß an Baufreiheit.

Nach den Vorgaben des Landratsamtes Emmendingen darf die Gründung von Gebäuden (Unterkante Bodenplatte) den mittleren Grundwasserhöchststand von 193 m+NN nicht unterschreiten. Durch das Anheben des Geländeniveaus von 194 m+NN auf mindestens 195,1 m+NN wird grundsätzlich die Möglichkeit geschaffen, mit entsprechender Sockelhöhe Keller- oder Tiefgaragen zu errichten.

### 6.1.3 Bauweise

Für die Baugebietsteilflächen WA1 und WA2 wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung, in der Baugebietsteilfläche WA2 Reihenhäuser zu errichten, werden in diesem Bereich ausschließlich Hausgruppen zugelassen. In der Baugebietsteilfläche WA1 sind dagegen auch Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, um in diesem Bereich auch eine weniger dichte Bebauung zu ermöglichen.

In der Baugebietsteilfläche WA3 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Für diese Fläche werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um dort Gebäude mit bis zu 50 m Länge zu vermeiden, wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und die zulässige Gebäudelänge auf 35 m reduziert.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Baufenster werden hierbei auf den Baugrundstücken bewusst sehr großzügig ausgestaltet, um ein hohes Maß an Baufreiheit zu ermöglichen. Durch die festgesetzten Baufenster ist eine Ausnutzung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl möglich.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Forsthausstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss erfolgt hierbei in Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße von Westen her. Die Albrecht-Dürer-Straße und in weiterer Verlängerung die Friedrich-Meyer-Straße stellen die direkte Verbindung des Plangebietes in den Ortskern dar.

Begründung

Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)			76
Einwohner (E)	2,3 E/WE		175
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag		577
Anteil motorisierter Individualverkehr	70% Anteil der Kfz-Fahrten		404
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw		367
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>			<b>367</b>
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E		44
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E		9
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E		17
<b>Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt</b>			<b>437</b>
<u>Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde</u>	10% des Kfz-Aufkommens pro Tag		44
<u>Kfz-Aufkommen durchschnittlich:</u>			
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	26
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	3

Abgeschätzt wurde eine baugebietsbedingte zusätzliche Verkehrsmenge von etwa 437 Kfz am Tag. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über den Anschluss an die Forsthausstraße. Der geplante Verkehrsanschluss wird vom Straßenverkehrsamt als leistungsfähig eingestuft.

Die Albrecht-Dürer-Straße ist als direkte Anbindung als Hauptverkehrsstraße ausgebildet und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen. In Richtung Ortskern stellen hierbei die Albrecht-Dürer-Straße und Friedrich-Meyer-Straße die Hauptachse dar, wobei auch die weiter südlich verlaufende Ludwig-Jahn-Straße bzw. Hindenburgstraße für die Verkehrsabwicklung von Bedeutung sein werden. Aufgrund dieser Aufteilung der Verkehrsströme wird davon ausgegangen, dass das bestehende Straßennetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, auch wenn im Einmündungsbereich der Friedrich-Meyer-Straße in die Emmendinger Straße teilweise bereits angespannte Verkehrsverhältnisse bestehen. Eine unverhältnismäßige Zusatzbelastung der bestehenden Straßen wird aufgrund der möglichen Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf mehrere Straßen nicht hervorgerufen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen befindet. Insbesondere Schulzentrum und Schwimmbad sind fußläufig zu erreichen, so dass hierdurch Fahrten mit dem Pkw vermieden werden können. Darüber hinaus sind die Bahnhöfe Teningen-Mundingen und Emmendingen mit dem Fahrrad erreichbar. Auch dieser Aspekt spielt eine wichtige Rolle bei der Vermeidung von Pkw-Verkehrsaufkommen, da hierdurch gute Alternativen zum motorisierten Individualverkehr bestehen.

## 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

### Planstraßen

Die Planstraße A mit Anschluss an die Forsthausstraße stellt die Haupterschließung des Plangebietes dar. In Fortführung der Albrecht-Dürer-Straße wird die Planstraße A hierbei mit

#### Begründung

---

einer Breite von 11,5 m ausgebaut. Aufgrund der Erschließungsfunktion der Planstraße A werden ein einseitiger Gehweg sowie öffentliche Parkplätze angelegt. Auch wenn dies aktuell weder absehbar noch geplant ist, wird die Planstraße A bis zum östlichen Rand des Plangebietes in einer Breite fortgeführt. Eine Siedlungsentwicklung nach Westen ist hierbei weder geplant noch möglich, insbesondere aufgrund der Festlegung eines Regionalen Grünzugs in diesem Bereich. Ziel ist jedoch, zumindest die Möglichkeit eines Anschlusses offenzuhalten.

Die weitere innere Erschließung wird durch drei Stichstraßen (Planstraße B, C, E) mit unterschiedlicher Ausprägung sowie eine Schleifenstraße (Planstraße D) gebildet.

Die gewählte Straßenbreite von 5,5 m für diese vier Planstraßen ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Abfallsammelfahrzeuge). Die Planstraße D ist hierbei durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. In der Planstraße B wird am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit für das Wenden von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen ausgebildet. Hierdurch ist die Befahrbarkeit dieser Planstraßen durch Abfallsammelfahrzeuge und die Abholung von Abfallbehältern gewährleistet.

Die Planstraße C wird zwar mit einer Wendeanlage versehen. Diese wird aber nicht zum Wenden von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen ausgebildet, da hierdurch ein deutlich größerer Flächenbedarf hervorgerufen worden wäre. Zusätzlich handelt es sich um eine Stichstraße mit einer Länge von etwa 40 m in ebenem Gelände. Daher ist zumutbar, dass Abfallbehälter an der Planstraße A zur Abholung bereitgestellt werden. In der Planstraße A wird hierzu im Straßenraum eine Fläche hergestellt.

Die Planstraße E wird nur zur Erschließung der beiden rückwärtigen Baugrundstücke vorgesehen und hat eine Länge von etwa 20 m. Eine Wendemöglichkeit besteht in dieser Planstraße nicht. Das Anlegen einer Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge wäre ebenfalls unverhältnismäßig.

In der Planstraße D werden zwei kurze Stiche mit einer Breite von jeweils 4,0 m angelegt. Hierdurch erfolgt jeweils nur die Erschließung von jeweils bis zu zwei Reihenhausgrundstücken. Ein Begegnungsverkehr ist auf diesen Abschnitten nicht zu erwarten, so dass keine breitere Verkehrsfläche erforderlich ist.

Die Ausgestaltung der Planstraßen B-E ist als Mischverkehrsflächen ohne Ausbildung eines separaten Gehwegs vorgesehen. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Formell sind in solchen Bereichen Sport und Spiel auf der Fahrbahn verboten, Fußgänger müssen jeweils den rechten Fahrbahnrand benutzen. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen. Eine erhöhte Gefährdung verkehrsschwacher Personen ist dennoch nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen in diesen Planstraßen überwiegend aus dem Plangebiet selbst hervorgerufen wird und kein Durchgangsverkehr besteht. Daher ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens vertretbar.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

#### Aufteilung der Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei verbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach

auch Parkplätze, Gehwege oder Abfallsammelplätze befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

### Höhenlage Verkehrsflächen

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

### **6.2.3 Ruhender Verkehr**

In der Planstraße A werden öffentliche Parkplätze als Längsparkplätze angelegt. Vorgesehen sind hierbei etwa 15 - 16 Einstellplätze. Zusätzlich kann aufgrund der gewählten Straßenbreiten von 5,5 m in den Nebenstraßen geparkt werden. Dort ist das Parken überall zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum zulässig.

### **6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Durch das Plangebiet werden derzeit keine Buslinien geführt, da es sich um eine Sackgasse handelt und die Planstraße A am östlichen Rand des Plangebietes endet.

### **6.2.5 Fußgänger und Radfahrer**

Im Plangebiet wird die Planstraße A mit einem einseitigen straßenbegleitenden Gehweg ausgebildet. Hierdurch besteht entlang der Haupteinschließung eine sichere Fußwegeverbindung. Die Stichstraßen nach Norden (Planstraße B und E) werden in Richtung Hauptgraben mit einem Fußweg fortgeführt. Hierdurch ist der Unterhaltungsweg entlang des Hauptgrabens erreichbar.

Verbindungen des Plangebietes nach Osten oder Süden bestehen nicht aufgrund der umgebenden Strukturen und können aktuell auch nicht geschaffen werden.

Im Plangebiet bestehen keine Radwegeverbindungen. Der Radverkehr soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

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

#### Stromversorgung

Das Plangebiet soll über die neu errichtete Straße ‚Planstraße 1‘ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze BW GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Für die Stromversorgung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation ein Platzbedarf mit einer Größe von etwa 5 m x 5 m erforderlich. Diese Fläche wird im westlichen Eingangsbereich des Plangebietes festgesetzt.

#### Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit über das bestehende Leitungsnetz in der Forsthausstraße mit Erdgas versorgt werden. Aufgrund der geplanten Nahwärmeversorgung ist aktuell jedoch kein Anschluss an die Gasversorgung geplant.

## Nahwärme

Das Plangebiet soll an das Nahwärmenetz der Gemeinde Teningen angebunden werden. Über eine entsprechende Satzung wird ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Nahwärmeversorgung vorgegeben. Hierdurch wird vorgegeben, dass jedes Gebäude im Plangebiet an das Nahwärmenetz anschließen muss.

### **6.3.2 Wasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Teningen ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Wasserversorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der ‚Forsthausstraße‘ zugeführt.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal zur Regenwasserrückhaltung geführt und dann gedrosselt in den Vorfluter abgegeben.

Die Jährlichkeit des Bemessungsregens, der für die Dimensionierung des Regenrückhalte-raums anzusetzen ist, wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt und auf ein 5-jährliches Regenereignis festgelegt. Ebenso wurde die natürliche Abflussspende, die zur Ermittlung des Drosselabflusses anzusetzen ist, auf  $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  festgesetzt. Der Drosselabfluss beträgt somit  $22,5 \text{ l/s}$ .

Die Regenwasserrückhaltung ist in Form eines Stauraumkanals in Planstraße A vorgesehen. Als Vorflut dient der Regenwasserkanal in der Forsthausstraße. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im Freispiegel.

Das erforderliche Rückhaltevolumen von  $374 \text{ m}^3$  für das gesamte Plangebiet wird als zentraler Stauraumkanal geschaffen. Das Volumen des Stauraumkanals ist daher so ausgelegt, dass auf Privatgrund keine Zisternen zu erstellen sind.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.5 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, so dass 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.

Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind von dieser unterirdischen Verlegung ausgenommen, da dies einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellt. Diese Anlagen sind daher auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Entlang des Hauptgrabens wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze dort sind zu erhalten und der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Hochstaudensaum mit Einzelbäumen zu entwickeln.

Entlang des Hauptgrabens wird außerdem ein Unterhaltungsweg angelegt. Neben seiner Funktion zur Unterhaltung der Grünflächen ist dieser Wege noch wichtig, um jeweils eine eindeutige Abgrenzung zwischen Baugrundstück und öffentlichen Fläche herzustellen. Aufgrund der Lage am Rand der Grünfläche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Unterhaltungswege mit wassergebundener Decke ausgestaltet werden müssen.

Aktuell ist keine Öffnung des Neumattengrabens geplant. Diese soll aber zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. Aus diesem Grund wird für den Bereich des verdolten Neumattengrabens eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **6.4.2 Eingriff und Ausgleich**

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtungskörper im öffentlichen Raum,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge,
- Reduzierung der Einleitwassermenge in den Hauptgraben,
- Schaffung von Grünflächen durch festgesetzte GRZ und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen.

Darüber hinaus sind folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Entwicklung Gewässerrandstreifen entlang des Hauptgrabens,
- Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken,
- Anpflanzen von Bäumen in der Planstraße A,
- Anpflanzen einer Hecke am südöstlichen Rand des Plangebietes,
- Anbringen von mindestens drei Nistkästen für Vögel des Gartenbereichs bzw. Fledermäuse.

Zusätzlich sind, um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierzu werden verschiedene Flächen der Gemarkungen Köndringen und Heimbach zu Streuobstwiesen entwickelt und den durch das Plangebiet verursachten Eingriffen zugeordnet. Mit den vorgenommenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden.

### **6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei

ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

### Straßenbeleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. 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.

## **6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Baumpflanzungen

Je vollendete Grundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Durch die Maßnahme wird eine Durchgrünung des Wohngebiets erreicht und die Biodiversität erhöht.

### Heckenpflanzung

Auf den privaten Baugrundstücken wird am südöstlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, festgesetzt (P01). Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten. Eine Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche erfolgt nicht, da hierdurch insbesondere für das Freihalten eines Unterhaltungsweges der Hecke eine deutlich größere Fläche bereitgestellt werden müsste.

## **6.5 Immissionsschutz**

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

## 6.6 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 Flachdächern und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der 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 sowie die zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Öffnung des Neumattengrabens leisten 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.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

### 6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachgestaltung

Zur Dachform, -neigung oder -gestaltung werden keine Vorschriften aufgenommen.

Allerdings sind glasierte oder glänzende Materialien nicht zulässig, um eine Blendwirkung auszuschließen. Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) und/oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen). Hierdurch soll die gesetzlich vorgeschriebene Nutzung der Dachflächen ermöglicht werden. Ermöglicht werden hierbei auch Kombilösungen aus Photovoltaik- und Absorberanlagen.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad als Gründach auszubilden. Des Weiteren wird durch die Maßnahme der Sicherung des lokalen Luftaustauschs und die Steigerung der Luftreinheit innerhalb des Wohngebiets entsprochen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Dachüberstände, Eingangsbereiche, Dachgauben usw.) bis 20 m<sup>2</sup> Dachfläche. Ebenfalls ausgenommen von dieser Verpflichtung werden Dachflächen, die komplett mit Photovoltaikanlagen und/oder Absorberanlagen

belegt sind. Hierdurch soll eine Doppelbelastung durch erhöhte Anforderungen vermieden werden.

### Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

## **6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter auf eine Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück begrenzt. Diese Einschränkung 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.

## **6.7.3 Anzahl der Stellplätze**

Gemäß § 7 Abs. 1 LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Diese Stellplatzverpflichtung kann durch § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden.

Die Gemeinde Teningen liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und ist an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Innerhalb von Teningen ist hierbei der öffentliche Personennahverkehr nur durch Busverbindungen gewährleistet, die nächsten Bahnhöfe sind aber mindestens mit dem Fahrrad erreichbar. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Bahnhof und der ländlichen Prägung ist jedoch weiter davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Zwar werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern und Besuchern dienen.

Aus diesem Grund wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO mit 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgelegt.

## **6.7.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Für das Plangebiet wird ein zentraler Stauraumkanal mit 374 m<sup>3</sup> geschaffen. Das Volumen des Stauraumkanals ist so ausgelegt, dass auf den privaten Baugrundstücken keine Rückhaltung erfolgen muss. Die Errichtung von Zisternen wird daher nicht vorgeschrieben, ist aber grundsätzlich zulässig.

## **6.7.5 Höhenlage der Grundstücke**

Für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wird vorgeschrieben, dass diese auf Straßenniveau aufzufüllen sind. Hierdurch soll zum einen erreicht werden, dass weniger Bodenaushub abgefahren werden muss, da dieser direkt vor Ort wieder eingebaut werden kann. Hinzu kommt, dass ohne diese Festsetzung die Bezugspunkte für Grenzgaragen auf

dem bisherigen Geländeniveau zu messen sind. Hierdurch ergibt sich eine Einschränkung für Grenzbauten, die vermieden werden soll. Auch aus diesem Grund wird daher die Höhenlage vorgegeben.

## **6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

### **6.8.1 FFH-Gebiet**

Die Abgrenzung des FFH-Gebietes „Mooswälder bei Freiburg“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

## **7. Auswirkungen**

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

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt durch den Flächenentzug nicht vor.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

In der Bedarfsplanung der Gemeinde Teningen für die Kindergarten- und Schulentwicklung wurde das Plangebiet bereits berücksichtigt. Die Kapazitäten der Schulen in Teningen sind ausreichend.

### **7.3 Verkehr**

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Zwar besteht insbesondere im Einmündungsbereich der Friedrich-Meyer-Straße in die Emmendinger Straße teilweise bereits eine angespannte Verkehrssituation. Allerdings kann sich das Verkehrsaufkommen auf mehrere Straßen in Richtung Ortskern verteilen. Daher wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Erschließungsstraßen den Mehrverkehr aufnehmen können. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen in der Forsthausstraße. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

Der kanalisierte Neumattengraben im Süden des Plangebietes wird ~~im Zuge der Erschließung zu einem späteren Zeitpunkt~~ geöffnet und als Graben geführt. ~~Aufgrund der Einstufung als Graben ist kein Gewässerrandstreifen erforderlich.~~

### **7.5 Natur | Landschaft | Umwelt**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

## **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 Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

### **8.2 Entschädigungen**

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

### **8.3 Erschließung**

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der KiB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung GmbH, Pforzheim, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Zur Erschließung des Plangebiets sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Gemeinde Teningen ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen Ende des Jahres 2023 zu beginnen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ~~sowie die Öffnung des Neumattengrabens~~ ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

### **8.4 Kosten und Finanzierung**

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Teningen.

Begründung

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>22.479 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	4.541 m <sup>2</sup>	20,2%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	4.071 m <sup>2</sup>	18,1%
- Fußweg/ Unterhaltungsweg	etwa	470 m <sup>2</sup>	2,1%
Versorgungsflächen	etwa	36 m <sup>2</sup>	0,2%
Grünflächen	etwa	2.516 m <sup>2</sup>	11,2%
- Gewässerrandstreifen Hauptgraben	etwa	1.585 m <sup>2</sup>	7,1%
- Verdolung Neumattengraben	etwa	859 m <sup>2</sup>	3,8%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>15.386 m<sup>2</sup></b>	<b>68,4%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	16 Bauplätze	24 WE
Doppelhäuser	4 Bauplätze	4 WE
Reihenhäuser	18 Bauplätze	18 WE
Mehrfamilienhäuser	5 Bauplätze	30 WE
<b>Gesamt</b>	<b>etwa</b>	<b>76 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	<b>etwa</b>	<b>175 E</b>
----------------------	----------	-------------	--------------

### Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland)	etwa	114 E/ha
<b>Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland)</b>	<b>etwa</b>	<b>78 E/ha</b>

Teningen, .....

.....

Heinz-Rudolf Hagenacker  
 Bürgermeister

Lauf, 04.09.2023 Kr-la



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

Planverfasser