

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 2 |
| 1.1 | Planungsanlass und -ziel | 2 |
| 1.2 | Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes | 3 |
| 2 | Bauleitplanung | 3 |
| 2.1 | Bestehender Bebauungsplan | 3 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.3 | Planungsverfahren | 5 |
| 3 | Konzeption der Planung | 6 |
| 4 | Inhalte des Bebauungsplans | 7 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 4.2 | Erlass örtlicher Bauvorschriften | 10 |
| 5 | Umweltbeitrag | 12 |
| 5.1 | Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope | 12 |
| 5.2 | Schutzgut Boden und Wasser | 13 |
| 5.3 | Schutzgut Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild | 13 |
| 5.4 | Schutzgut Mensch | 13 |
| 5.5 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 14 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 7 | Bodenordnende Massnahmen | 14 |
| 8 | Städtebauliche Daten | 14 |
| 9 | Kosten der Planung | 14 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in der Region um Freiburg wirkt sich auch auf die Gemeinde Teningen aus und sorgt für eine erhöhte lokale Nachfrage nach neuen Wohnungen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dort wo es möglich ist, eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben und durch eine verträgliche Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen, ohne dass die Baulandpolitik zum Erliegen kommt.

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

Die festgesetzte Grünfläche inmitten der bestehenden Bebauung war in der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen, um den Kindern eine Spielmöglichkeit innerhalb des Quartiers zu bieten.

In Zeiten des demografischen Wandels und der damit einhergehenden niedrigen Geburtenrate (durchschnittlich 1,49 Kinder je Frau), wurde die dem Bebauungsplan im vorliegenden Bereich zugrunde liegende Zielsetzung im Zuge der Anfrage für ein Wohnbauvorhaben jedoch überdacht: Eine Realisierung der Spielfläche kommt aufgrund des ausreichenden Angebots an Spielplätzen (Spielplatz am Nimburger Weg – 650 m, Spielplatz an der Feldbergstraße – 1.000 m) in der näheren Umgebung sowie der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr infrage, weshalb hier die Chance besteht, ungenutzte Flächen im Innenbereich einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zuzuführen.

Die Gemeinde Teningen möchte das Vorhaben unterstützen und wird für den Bereich einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Unterdorf II“ aufstellen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes schaffen.

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

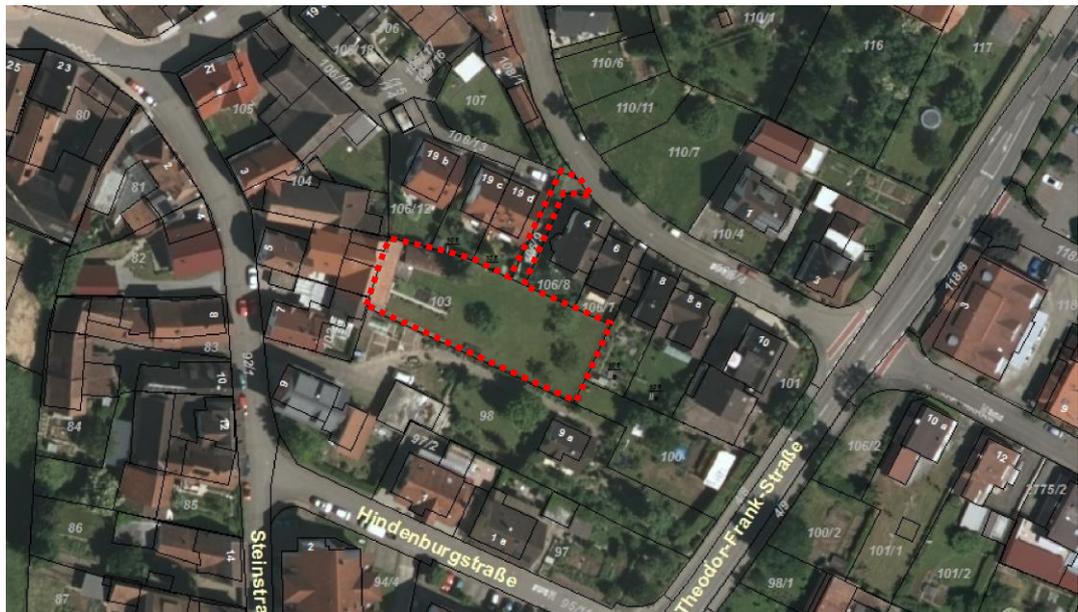
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

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

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.040 m² und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 106/9 (geplante Zuwegung) und einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst. Nr. 103.



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

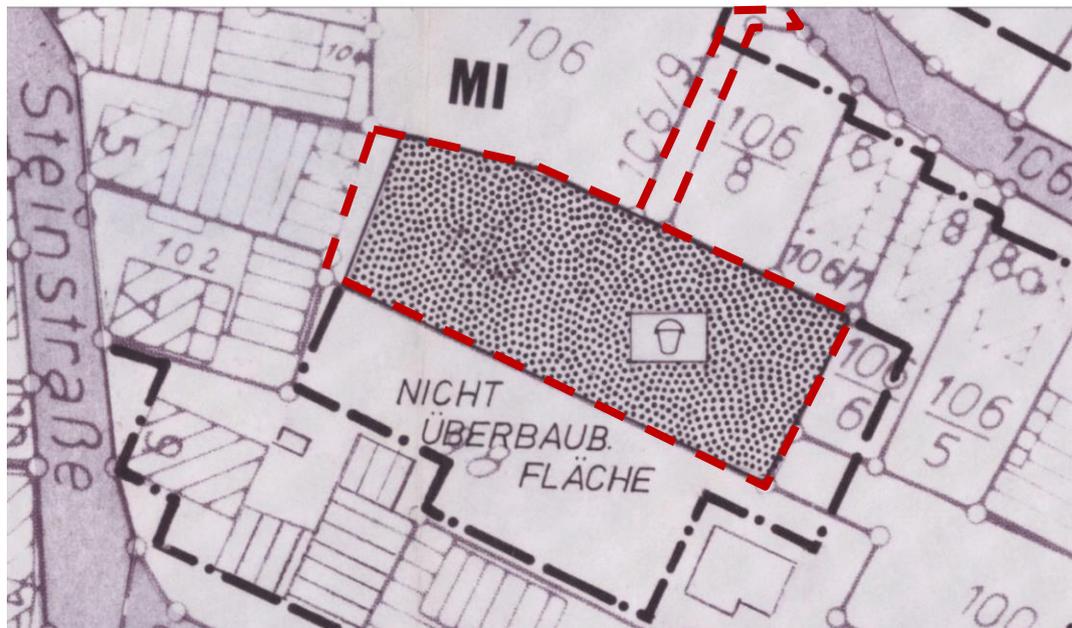
Das Plangebiet wird aktuell hauptsächlich als private Gartenfläche genutzt und gehört zum Wohngebäude in der Steinstraße (Hausnummer 5). Neben einer großen, gepflegten Wiesenfläche gibt es mehrere Obstbäume im Geltungsbereich. Im Westen des Plangebiets, direkt hinter der Wohnbebauung, befinden sich kleinere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

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Bestehender Bebauungsplan

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

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



Ausschnitt aus dem BPL Unterdorf mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

2.2 Flächennutzungsplan

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

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



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

2.3 Planungsverfahren

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

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

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

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit 340 m² deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² aufweist. Durch den Anschluss an die bestehende Straße kann wertvolles vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt werden, was zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beiträgt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Im näheren Umkreis des Bebauungsplans gibt es derzeit keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

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

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

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

Verfahrensablauf

- 29.11.2016 Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“.
- 29.11.2016 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- von _____._____._____. Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- bis _____._____._____.
Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ als Satzung.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Zur Untermauerung der Vorhabensidee wurde durch einen Architekten bereits eine Planung entwickelt, die für das Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten vorsieht.

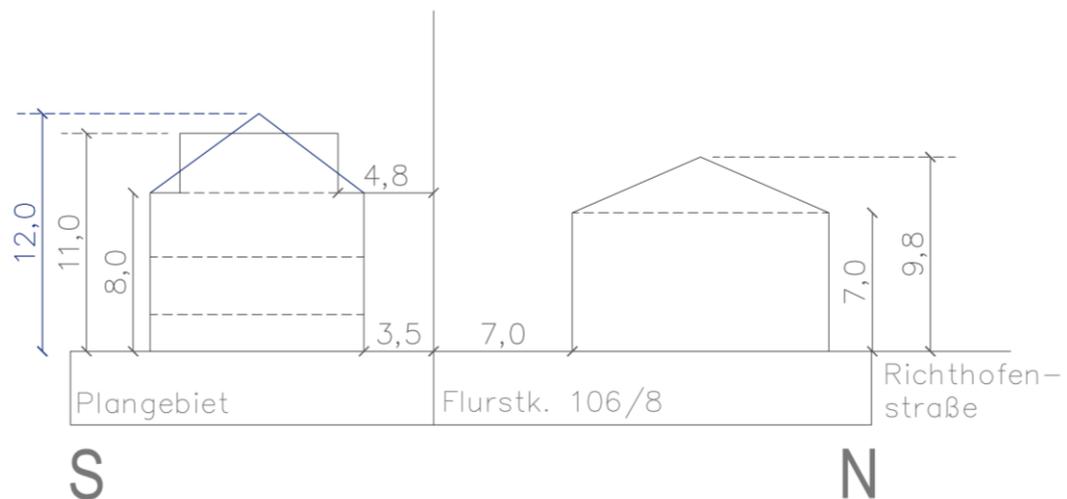


Lageplan des Vorhabens, Architekturbüro Thomas Nagel 2016

Das Grundstück wird durch ein bisher öffentliches Flurstück an die Richthofenstraße angebunden. Die Zufahrt wurde von der Gemeinde damals als Weg zur geplanten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) vorgesehen, bis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans jedoch als Privatfläche der angrenzenden Grundstücke genutzt. Aufgrund der Breite von lediglich 3 m, ist lediglich der Anschluss der fünf

Wohneinheiten geplant. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Stellplätze und Garagen befinden sich im westlichen Bereich des Grundstücks. Da das Flurstück aktuell zum Grundstück des Wohnhauses mit der Hausnummer 5 in der Steinstraße gehört, soll ein Teilbereich im Westen der Fläche als private Gartenfläche erhalten bleiben, um den notwendigen Freiraum für dieses Gebäude zu erhalten.

Das Mehrfamilienhaus wird insgesamt dreigeschossig in Erscheinung treten, wobei lediglich zwei Vollgeschosse verwirklicht werden. Das dritte Geschoss wird kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung darstellen und entweder als Attikageschoss oder als Dachgeschoss realisiert. Die Höhenlage des Gebäudes richtet sich nach den Höhen der Umgebungsbebauung, wodurch sich das Bauvorhaben in den ortsbaulichen Kontext einordnen kann (s. Kapitel 4.1). Geplant ist ein modernes Flachdach, was in diesem Gebiet eher zu einer untypischen Dachform zählt. Durch die Lage des Gebäudes im Innenbereich des Baublocks kann ein Flachdach jedoch als angemessene Dachform angenommen werden. Dennoch wird im Bebauungsplan auch die Dachform des Satteldaches zugelassen, um die ortstypische Dachform grundsätzlich zu ermöglichen. Der nachfolgende Schnitt zeigt das Höhen- und Lageverhältnis des Neubaus zu dem sich nördlich anschließenden Gebäudes an der Richthofenstraße.



Schematischer Schnitt zur Darstellung der Höhenverhältnisse, eigene Darstellung 2016

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der tatsächlichen Nutzung der umliegenden bestehenden Gebäude, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Grundstücksgröße und dem Wunsch, auf der Fläche das Wohnen als Hauptnutzung zu etablieren, werden Nutzungen wie beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die

normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus demselben Grund ausgeschlossen. Außerdem verursachen diese Nutzungen einen erhöhten Verkehr, was über die Leistungsfähigkeit der beengten Zufahrt hinausgehen würde. Auch die Größe des Baugrundstücks von gerade einmal 825 m² lässt das Unterbringen von notwendigen Stellplätzen für andere Nutzungen als das Wohnen schwierig werden.

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets wird entsprechend der bestehenden Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Dieser Bereich soll weiterhin als Freiraum für das zugehörige Wohnhaus genutzt werden und von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GR) von 340 m² orientiert sich dabei an der vorliegenden Planung für das Mehrfamilienhaus. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen (II) (erlaubt ist dazu ein Dachgeschoss oder ein Attikageschoss) entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die maximale Gebäudehöhe, wird in Abhängigkeit der Dachform entweder eine Gebäudehöhe von 11 m (Flachdach / flachgeneigtes Dach, FD) bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 12 m (Satteldach, SD) erreicht. Die umgebende Bebauung des Plangebiets weist Gebäudehöhen zwischen 9,5 m und 11,7 m auf, wodurch sichergestellt werden kann, dass sich das Bauvorhaben im Hinblick auf die Höhen in die Bestandsbebauung einfügt.

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

Zusätzlich wurde eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche festgesetzt, die eine Versiegelung bis zu einer Grundfläche von 660 m² ermöglicht. Damit können dem Bedarf und dem Flächensparen entsprechend ausreichende Hof- und Stellplatzflächen geschaffen werden, die notwendig sind, um das kleine Grundstück für eine wohnbauliche Nutzung zugänglich zu machen.

Im Hinblick auf das Gesamtkonzept einer guten Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs in Verbindung mit einer hohen Wohnqualität der Bewohner werden diese Festsetzungen als sinnvoll erachtet.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen – des sog. Baufensters - bestimmt. Hierdurch wird die Lage des Gebäudes bereits konkret bestimmt. Das Baufenster hat eine Gesamtfläche von 346 m². Durch die Festsetzung einer Grundfläche von 340 m² kann davon ausgegangen werden, dass dieses jedoch nicht ganz ausgenutzt werden kann.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass das Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden muss und der Baukörper nicht länger als 50 m sein darf. Aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks sowie der festgesetzten Baugrenzen (Länge: 24,5 m) ist eine derartige Baukörperlänge jedoch nicht erreichbar.

Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet auf fünf Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze

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

Garagen und Carports werden hingegen nur im Baufenster und entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb einer Garagen- und Carportzone (GA/CP) zugelassen, um diese hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem kleinen Grundstück zu gliedern.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Pkw-Stellplatzflächen sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

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

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Gebiet wurde zum Schutz des Gebäudes vor drückendem Wasser und zum Schutze des Grundwassers festgesetzt, dass Geschosse die unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) eingreifen als sog. „wasserdichte Wanne“ auszuführen sind. Grundsätzlich darf nicht tiefer als bis zur Höhe des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHW) gegründet werden. Die ungefähren Grundwasserstände wurden in den Bauvorschriften als Hinweis aufgenommen. Die Höhenangaben liegen jedoch lediglich als Höhen über Normalnull (m ü. NN) vor. Die sonstigen Höhenangaben im Bebauungsplan (Gebäudehöhen, Straßen- und Geländehöhen) sind auf Normalhöhennull (m ü. NHN) bezogen. Die Differenz zwischen den beiden Höhensystemen beträgt im Landkreis Emmendingen max. ca. 4 cm.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

4.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°. Die Umgebungsbebauung ist durch Satteldächer geprägt, weshalb diese im Plangebiet zulässig sein sollen. Um auch Spielraum für neuere Dachformen zu eröffnen, werden auch Flachdächer zugelassen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohnblocks ist dadurch keine negative Beeinflussung des Ortsbildes zu befürchten.

Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis braune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die im Falle der Realisierung eines Flachdaches als zwingend festgesetzt wurde. Dadurch kann ein Ausgleich für die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Eine Dachbegrünung ist auch im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser auf der Dachfläche von Vorteil. Die Begrünung kann zudem neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden und einen positiven Beitrag für das Lokalklima leisten. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisches Material nicht verwendet werden.

Attikageschoss

Bei der Wahl eines Flachdaches für das Hauptgebäude ist festgesetzt, dass das dritte Stockwerk als Attikageschoss ausgebildet werden muss. Der Rücksprung muss mindestens an der südlichen und an der nördlichen Gebäudeseite eingerichtet werden und mindestens eine Tiefe von 1,5 m bzw. 1,0 m aufweisen. Durch den Rücksprung kann die Wirkung der Gebäudehöhe optisch abgemildert werden und es können zudem attraktive Außenbereiche mit guter Südausrichtung für die Wohnbereiche im oberen Geschoss geschaffen werden.

Müllbehälterstandorte

Auf dem Grundstück soll der Standort für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven

Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsmissionen.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Grundstücks, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Wohngebiet „eingezäunt“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen getroffen. So dürfen Einfriedungen gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes vor der Baumaßnahme nicht höher als 1 m sein. Die Geländehöhen sind in der Planzeichnung in Meter ü. NHN eingetragen.

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

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

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

Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

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

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

Pkw-Stellplatzverpflichtung

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

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

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der

Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Teningen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

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

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich und das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen, um die örtliche Kanalisation nicht zu überlasten.

5 UMWELTBETRAG

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

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

5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotop

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

Insbesondere der Gartenbereich wird im Bebauungsplan nicht durch die Ermöglichung einer baulichen Nutzung beeinflusst. Durch eine Pflanzfestsetzung wird der Verlust der Obstbäume ausgeglichen, indem neue Pflanzungen auf der Fläche getätigt werden müssen.

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

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

5.2 Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet wird aktuell als private Gartenfläche genutzt und ist somit noch unversiegelt. Dennoch ist die Fläche durch die bauliche Nutzung in der direkten Umgebung bereits vorgeprägt. Angaben zu besonderen Bodenfunktionen liegen nicht vor. Durch die Überlagerung des Gebiets mit dem Bebauungsplan „Unterdorf II“ wird die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugänglich, mit welcher natürlich auch eine großflächige Versiegelung einhergeht. Gefährdungen für das Grundwasser können durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden. Ein Verlust der Bodenfunktion in den versiegelten Bereichen kann jedoch nicht vermieden werden. Durch die Festsetzung von einer Dachbegrünung bei einem Flachdach, kann die Versiegelung teilweise ausgeglichen werden.

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

5.3 Schutzgut Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild

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

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

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

5.4 Schutzgut Mensch

Es handelt sich um die Schaffung neuer Wohnnutzungen in einem Bereich, der bereits durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt ist. Sowohl in Bezug auf die Lärm-

situation wie auch hinsichtlich sonstiger Immissionen sind durch angrenzende Straßen Vorbelastungen gegeben, die durch die Planung jedoch nicht verschärft werden. Ebenso erfahren die Rahmenbedingungen für die Erholung keine wesentliche Veränderung. Wesentliche negative Veränderungen für das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

5.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

6 VER- UND ENTSORGUNG

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

Der Regenwasserabfluss in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) ist über sog. Retentionszisternen gedrosselt vorzunehmen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | | |
|---|-----|----------------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | ca. | 1.040 m ² |
| davon: | | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 825,5 m ² |
| private Verkehrsfläche | ca. | 88,5 m ² |
| private Grünfläche | ca. | 126 m ² |

9 KOSTEN DER PLANUNG

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

Gemeinde Teningen, den

Hagenacker
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser