

Stand: 20.03.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---



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

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Gereut“**

**Begründung mit Umweltbericht**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
4.1	Raumordnung	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>9</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Städtebauliches Konzept	9
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.1	Bebauung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise	13
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.5	Höchstzahl der Wohnungen	14
6.6	Verkehr	14
6.7	Technische Infrastruktur	15
6.8	Schutz, Pflege und Entwicklung	16
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Landwirtschaft	17
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	18
7.1	Dachgestaltung	18
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	18
7.3	Anzahl der Stellplätze	19
7.4	Werbeanlagen	20
7.5	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	20
8.	AUSWIRKUNGEN	20
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
8.2	Verkehr	20
8.3	Ver- und Entsorgung	20
8.4	Natur   Landschaft   Umwelt	20
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	21
9.1	Bodenordnung	21
9.2	Entschädigungen	21
9.3	Erschließung	21
9.4	Kosten und Finanzierung	21
10.	FLÄCHENBILANZ	22
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	23
<b>TEIL C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>
<b>TEIL D</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>23</b>

## **Teil A Einleitung**

### **1. Einleitung**

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

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

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

#### **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 ..... wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gereut“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.03.2018 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus Teningen eingesehen werden.

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

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

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

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 Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Ziel der Gemeinde ist es, im Plangebiet die Zulässigkeit dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Die Gemeinde ist im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen im Landkreis Emmendingen in den vergangenen Jahren vergleichsweise wenig gewachsen. Allerdings ist der allgemeine Siedlungsdruck im Großraum Freiburg auch in der Gemeinde unübersehbar. Die Grundstücks- und Immobilienpreise schießen in die Höhe. In wenigen Jahren haben sich die Grundstückspreise verdoppelt. Allerdings gab und gibt es in Teningen auch gar nicht so viele Baugrundstücke zu erwerben. Das Interesse ist jedoch sehr groß. Was niemanden wundern muss. Die Gemeinde liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Rheintalbahn, mit der Bahn dauert es gerade mal eine halbe Stunde bis zum Hauptbahnhof Freiburg, und an der B3 sowie der A5, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

### **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.

Hierzu wird durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

### **2.3 Hochwasserschutz**

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.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 2,3 ha (22.849 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche
- im Westen: Wohnbebauung

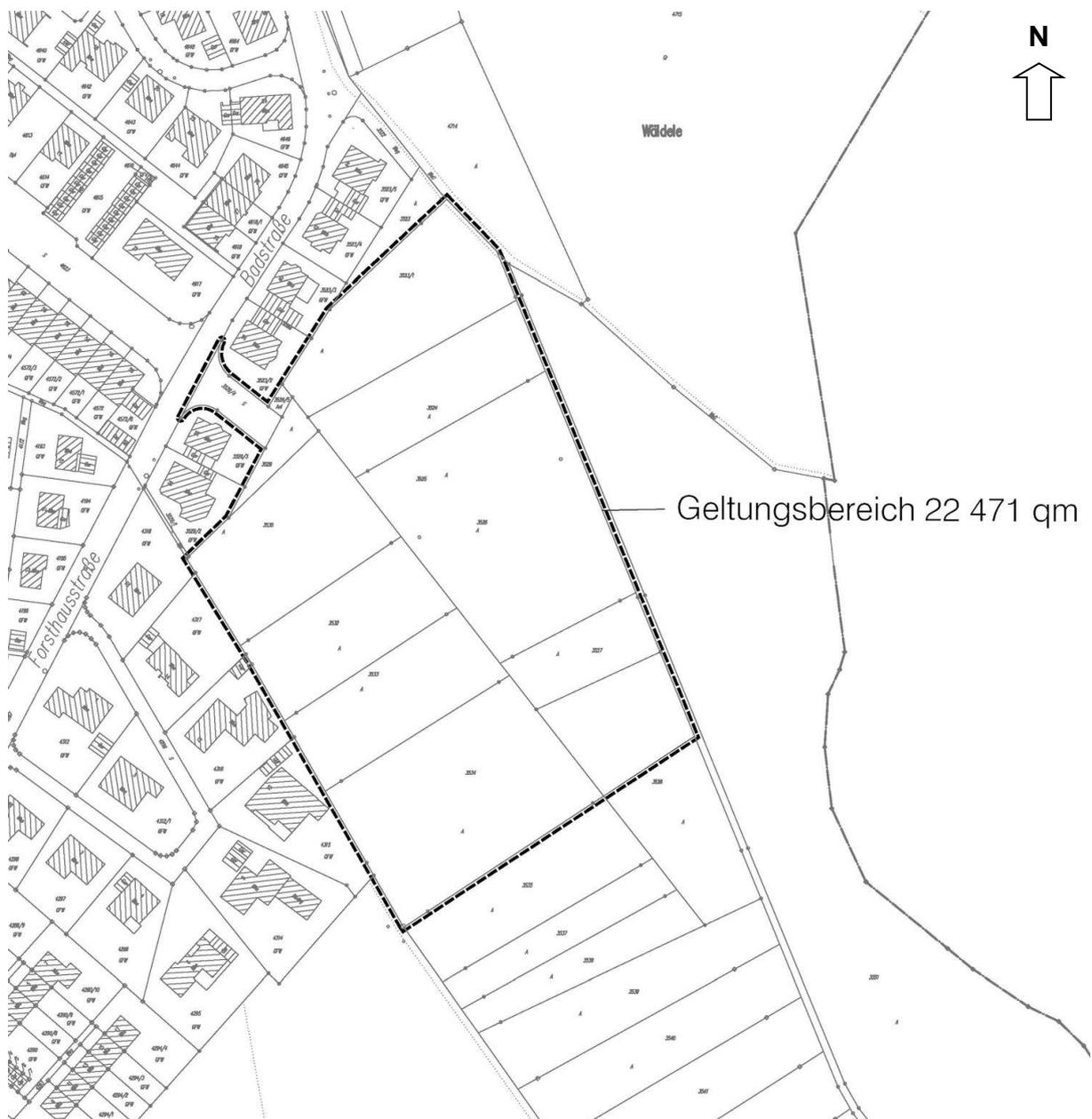


Abbildung 1 – Flurkarte mit Geltungsbereich

## 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 an der Forsthausstraße und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Wohnbauten.



Abbildung 2 – Luftbild Gemeinde Teningen

### 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.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

### 3.2.6 Erschließung

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum besteht derzeit nicht. Das Plangebiet ist über landwirtschaftliche Wege erreichbar.

Über die geplante Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße wird das Plangebiet von Westen her angebunden.

### 3.2.7 Ver- und Entsorgung

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

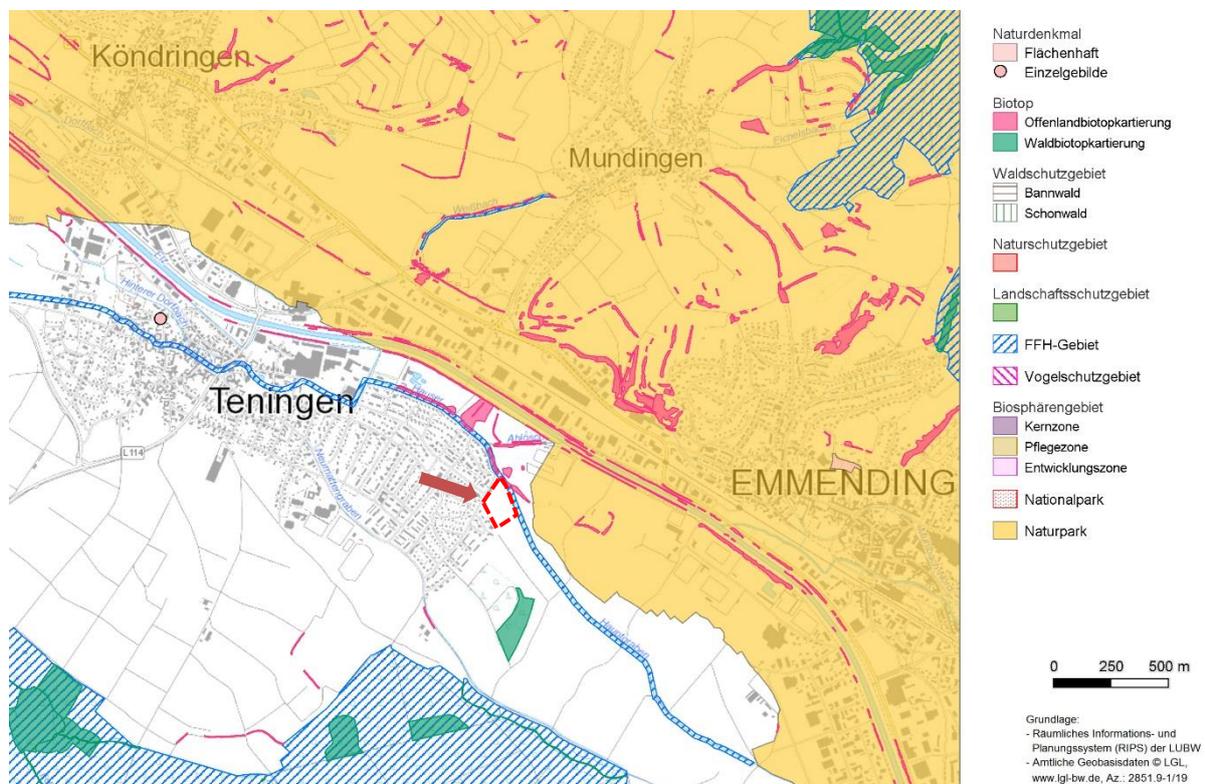
### 3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“. Auch Waldflächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Es befindet sich auch keine Wasserschutzzonen oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasserschutzes nicht entgegen

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.



### 3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

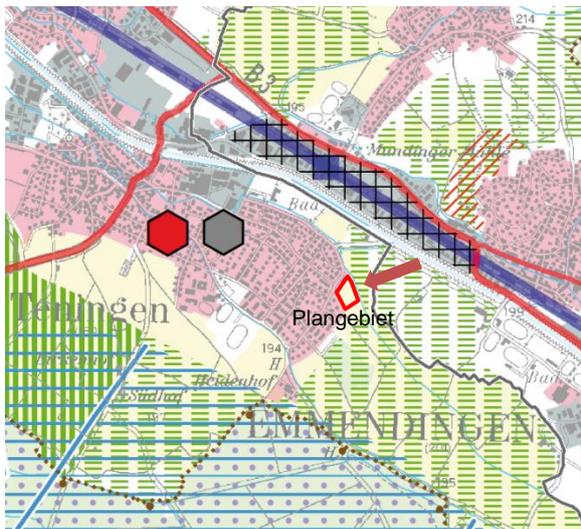


Abbildung 4 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen. Der Planbereich befindet sich südöstlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Teningen.

Die Fläche liegt an Rande der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Durch die Zielsetzung der Gemeinde die Wohnraumentwicklung zu fördern, wird das bestehende Wohnbaugebiet in Richtung Osten erweitert.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

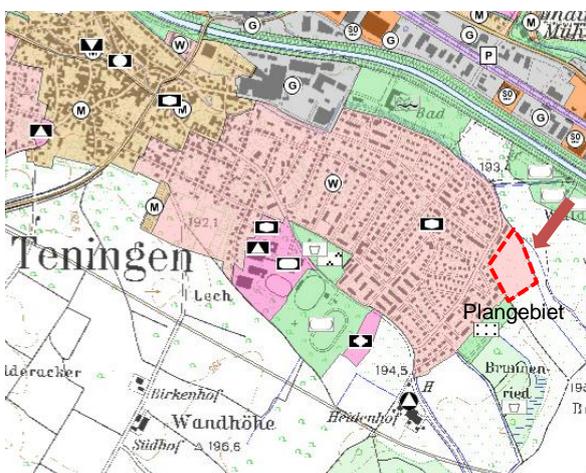


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen © Geoportail Raumordnung BW,03/2018 (Auszug)

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. Vorgeesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

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

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel 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.

Durch eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung soll auch ein ungestörtes Wohnen im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden.

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

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Sektorale Konzepte

###### Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauungsstruktur der umliegenden Wohngebäude wird durch Einzel-, Doppel- und Hausgruppen geprägt. Diese Bebauungsstruktur eines „klassischen“ Wohngebiets soll fortgeschrieben werden 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 5,5 m breite 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 6 - städtebaulicher Entwurf, Zink Ingenieure 12/2017

## **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 Stadtgebiet wird das 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 sowie 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 den heutigen Anforderungen eines Wohngebiets zu gewährleisten, können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Von den gem. § 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 durchgrüneten Plangebiet führt sowie mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung.

Das WA wird in drei allgemeine Wohngebiete unterteilt, um insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude steuern zu können. Auch die Bauweise wird dadurch festgelegt.

WA1 = Einzelhäuser (Einfamilienhäuser)  
WA2 = Reihenhäuser  
WA3 = Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser)

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50% bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 wird im allgemeinen Wohngebiet zugelassen.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der GFZ von 1,2 für das allg. Wohngebiete „WA3“ (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) wird durch die Grundstücksgrößen i. V. m. der Festsetzung der GRZ und der Gebäudehöhenbegrenzung nicht überschritten.

Für die allg. Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ wird die GFZ auf 0,8 begrenzt, um den ländlichen Charakter (insbesondere am Randbereich) weiter zu verfolgen.

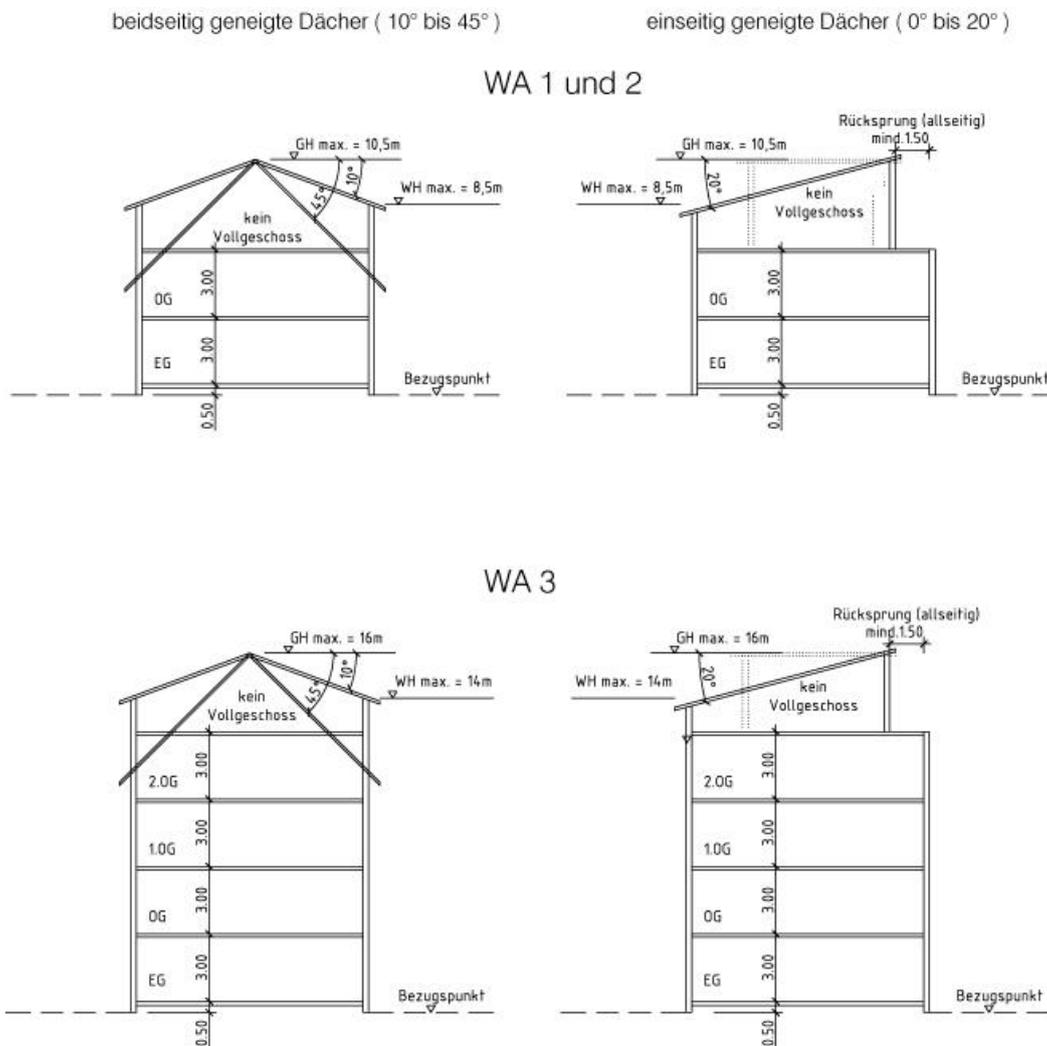
## Vollgeschosse (Z)

Die Vollgeschosse werden für das „WA1“ und „WA2“ auf zwei (II) festgesetzt. Dadurch wird auch der festgesetzten GFZ Rechnung getragen.

Für das „WA3“ werden vier (IV) Vollgeschosse ausgewiesen, um hier den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

## Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH) und Wandhöhe (WH). Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten bei der Bestimmung des Bezugspunkts zu vermeiden, werden für diese die Bezugspunkte festgesetzt.



### a. Bauliche Anlagen mit beidseitig geneigten Dächern (Dachneigung 10° bis 45°)

Als Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bestimmt.

**b. Bauliche Anlagen mit einseitig geneigten Dächern  
(z.B. Pultdach, Dachneigung 0° bis 20°)**

Als maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut, als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

**c. Bauliche Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 10°)**

Als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, inkl. der Attika bestimmt.

Hinweis zur Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes erwünscht. Solaranlagen können planungsrechtlich entweder als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO beurteilt werden oder aber als eigenständige gewerbliche Anlagen. Grundsätzlich gilt folgendes: Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden, die den überwiegenden Teil des Stroms in das öffentliche Netz einspeisen, sind regelmäßig als (nicht störende) gewerbliche Anlagen zu werten. Dienen Solaranlagen auf den Dächern von Wohnhäusern oder Betriebsgebäuden hingegen zur Deckung des Eigenbedarfs, so dient die Solaranlage dem primären Nutzungszweck der Hauptanlage und ist dem Hauptgebäude als untergeordnete Nebenanlage zu- und untergeordnet.

### **6.3 Bauweise**

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden.

Innerhalb des Plangebiets werden drei unterschiedliche Baustrukturen und unterschiedlicher Bauweise entstehen. Daher werden drei unterschiedliche abweichenden Bauweisen definiert.

- Für das WA1 gilt eine abweichende Bauweise (a1) in der nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 24 m zulässig sind.
- Für das WA2 gilt eine abweichende Bauweise (a2) in der nur Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von max. 24 m zulässig sind.
- Für das WA3 gilt eine abweichende Bauweise (a3) in der nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 35 m zulässig sind.

### **6.4 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.

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.

## 6.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ und „WA2“ mit zwei je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es grundsätzlich die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Reihenhäuser in dieser Baugebietsteiffläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Des Weiteren soll sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser im „WA3“ wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude nicht ausgewiesen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge werden als ausreichend betrachtet. Die Anzahl der Wohneinheiten regulieren sich dadurch von selbst.

## 6.6 Verkehr

### 6.6.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der ‚Albrecht-Dürer-Straße‘ von Westen her. Über diese ist die L114 und die B3 erreichbar.

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)		63
Einwohner (E)	2,4 E/WE	151
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	499
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	349
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	318
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>318</b>
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	38
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	8
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	15
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>378</b>

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 22 Kfz je Stunde. Die angrenzenden Straßen können die zusätzliche Verkehrsmenge aufnehmen.

### 6.6.2 Inneres Erschließungssystem

#### Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze, Fußwege und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

### **6.6.3 ruhender Verkehr**

Im allgemeinen Wohngebiet „Gereut“ werden in den Straßenräumen etwa 12 öffentliche Parkplätze angelegt. Das Parken der Anwohner wird auf den jeweiligen privaten Grundstücken realisiert.

*Hinweis: Die genaue Anzahl wird im weiteren Verfahren ermittelt.*

### **6.6.4 Fußgänger und Radfahrer**

Das Plangebiet wird durch einen Fußweg entlang der verlängerten Albrecht-Dürrer-Straße an das örtliche Fußwegenetz angebunden. Ein weiterer Fußweg wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet.

Die Mischverkehrsflächen der Stichstraßen können durch Fußgänger und Radfahrer gefahrlos mitbenutzt werden, da hier ein sehr geringes Verkehrsaufkommen erwartet wird.

## **6.7 Technische Infrastruktur**

### **6.7.1 Energieversorgung**

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

### **6.7.2 Trinkwasser**

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

### **6.7.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

#### Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

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

#### Ableitung der Oberflächenabflüsse

- Straßenflächen

Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht vorgesehen. Das Wasser wird dem Kanalnetz der Gemeinde Teningen zugeführt.

- Private Grundstücke

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Alternativ hierzu kann das unverschmutzte Oberflächenwasser auch auf dem eigenen Grundstück dezentral durch Versickerung beseitigt werden. In diesem Fall muss der Grundstückseigentümer eine Eignung des Bodens hierfür zwingend nachweisen.

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist vom Eigentümer so zu besorgen, dass anderen Anliegern kein Schaden entsteht bzw. Dritte nicht negativ beeinflusst werden.

Der Rückhalteraum der Retentionszisternen ist mit mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem Drosselabfluss von 0,5 Liter pro Sekunde zu bemessen.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Gereut“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

#### **6.7.4 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.

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

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB 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.

### **6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### **6.8.1 Grundwasserschutz**

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.

#### **6.8.2 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, 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.

#### **6.8.3 Beleuchtung**

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarne 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.

## **6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Landwirtschaft**

#### Landwirtschaft

Laut § 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 allen aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Hohe Arbeitsplatzattraktivität,
- Bevölkerungsentwicklung,
- Vorranggebiet Schwerpunkt des Wohnungsbaus,
- Gute Verkehrserschließung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots,
- Ausbau des Betreuungsangebots,

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Vom Landratsamt Emmendingen, Landwirtschaftsamt, wird daher die Einhaltung eines Abstands von 10 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche empfohlen, um zukünftige Konflikte und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Durch diesen Abstand wird nach Einschätzung des Landratsamts ein ausreichender Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln erreicht, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Durch das Anpflanzen einer 2 bis 3-reihigen, mindestens 1,80 m hohen Abschirmhecke (wintergrün bzw. spät Laub abwerfend), kann dieser Abstand reduziert werden. Daher wird ein Abstand von Geltungsbereich zur Baugrenze von 3,0 m eingetragen und Anpflanzfestsetzungen festgesetzt.

Auf den privaten Baugrundstücken wird am südöstlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer 2 bis 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, festgesetzt (PM1). Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten.

#### Dachbegründung

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. Hiervon ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Dachüberstände, Eingangsbereiche, Dachgauben usw.) bis 20 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Für die Begründung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

Des Weiteren wird durch die Maßnahme die Sicherung des lokalen Luftaustauschs und die Steigerung der Luftreinhaltung innerhalb des Wohngebiets entsprochen.

## Baumpflanzungen

Je vollendete Grundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup>, ist ein einheimischer, standortgerechter Baum 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.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

### **7.1 Dachgestaltung**

#### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Teningen weiterentwickelt, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht. Hierzu werden Dachneigungen für beidseitig geneigten Dächern von 10° bis 45° zugelassen und für einseitig geneigten Dächer (z.B. Flachdach und Pultdach) eine Dachneigung bis max. 20° zugelassen. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen. Allerdings sind glasierte oder glänzende Materialien nicht zulässig, um eine Blendwirkung auszuschließen. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten. Dadurch sollen Gebäude als Einheit erkennbar sein.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

#### 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.

### **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. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

## Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von insgesamt maximal 0,8 m über dem Straßenrand beschränkt. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen wird die Sicherheit erhöht, da schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden.

Allgemein nicht zulässig sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Die Materialien entfalten eine Störfunktion und passen sich nicht in das ökologische geplante Gesamtkonzept.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun zu errichten und mit Heckenhinterpflanzungen auszuführen sind. Alternativ können tote Einfriedungen auch durch Heckenabschnitte unterbrochen werden.

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen.

## Bodenanpassungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## Standflächen für Müllbehälter

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

## **7.3 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, für Wohnungen im

- „WA1“ auf 2,0 Stellplätzen,
- „WA2“ auf 1,0 Stellplätze,
- „WA3“ auf 1,5 Stellplätzen

pro Wohneinheit festgelegt.

Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

Zwar liegt Teningen in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und ist an den schienenengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Bahnhof (etwa 4,5 km) und der ländlichen Prägung ist jedoch davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Zwar werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern und Besuchern dienen.

## **7.4 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis unterhalb der Traufe, bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

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

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO je Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Das Volumen der Zisterne muss hierbei jeweils mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen. Der Drosselabfluss ist auf 0,5 Liter pro Sekunde vorzusehen. Dieses Rückhaltevolumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasserkanalisation. Sofern auf den Baugrundstücken die Nutzung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, ist hierzu zusätzliches Rückhaltevolumen ohne Drosselabfluss herzustellen.

# **8. Auswirkungen**

## **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt.

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.

## **8.2 Verkehr**

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Forsthaus Straße vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

## **8.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

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

### **9.2 Entschädigungen**

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

### **9.3 Erschließung**

Abgehend der Forsthausstraße, in Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße, wird das Baugebiet erschlossen. Bei der Errichtung der öffentlichen Straßen, werden alle benötigten Medienleitungen mit verlegt.

### **9.4 Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Eine Kostenschätzung wird sobald ein hinreichender Planungsstand erreicht ist, ergänzt.

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>2,25 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,45 ha	19,9%
- Verkehrsfläche	etwa	0,38 ha	17,0%
- Gehweg (Nord)	etwa	0,06 ha	2,9%
andere Flächen			
- Grünfläche	etwa	0,08 ha	3,7%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>1,72 ha</b>	<b>76,4%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser		15 Bauplätze	18 WE
Reihenhäuser		16 Bauplätze	16 WE
Mehrfamilienhäuser		6 Bauplätze	30 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>64 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,4 E/WE	<b>etwa</b>	<b>154 E</b>
----------------------	----------	-------------	--------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	89 E/ha
--	------	---------

Mit der Besiedlungsdichte werden die vorgegebenen raumordnerischen Orientierungswerte für die Bruttosiedlungsdichte (53 E/ha) bei Gemeinden mit Eigenentwicklung bzw. Ortsteilen eingehalten.

## 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## Teil C Umweltbericht

Wird zur Offenlage ergänzt.

## Teil D Zusammenfassende Erklärung

Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Teningen, .....

.....  
Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

Lauf, 20.03.2018 Jä

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser