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 „Unterdorf“ ... 3
2.2 Flächennutzungsplan ... 4
2.3 Planungsverfahren ... 4
3 Konzeption der Planung 6
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster, Bauweise ... 9
4.4 Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen ... 10
4.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen ... 10
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 10
4.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 10
5 Örtliche Bauvorschriften 11
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 11
5.2 Müllbehälterstandorte ... 11
5.3 Einfriedungen ... 11
5.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen ... 11
5.5 Außenantennen ... 12
5.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung ... 12
5.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser ... 12
6 Umweltbeitrag 12
6.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope ... 13
6.2 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser ... 13
6.3 Schutzgut Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild ... 13
6.4 Schutzgut Mensch ... 14
6.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 14
7 Verschattungsstudie 14
8 Ver- und Entsorgung 15
9 Bodenordnende Massnahmen 15
10 Städtebauliche Daten 15
11 Kosten der Planung 15

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

In den letzten Jahren ist in der Gemeinde Teningen und der Region ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt und aktuell teilweise sogar zu einer wachsenden Wohnungsknappheit. 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 bei der Gemeinde angefragt, ob in diesem Bereich die Schaffung einer Wohnnutzung realisierbar wäre.

Die Gemeinde Teningen unterstützt das Vorhaben und wird für den Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Unterdorf II“ aufstellen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden schaffen. Für das Verfahren wurde bereits eine Offenlage durchgeführt – aufgrund zahlreicher Einwendungen wurde die Planung jedoch noch einmal grundlegend überarbeitet und im Zuge dessen die Baumassen reduziert, weshalb eine erneute Offenlage erforderlich wurde. Zusätzlich hat die Gemeinde entschieden das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu nutzen, um die bauliche und insbesondere gestalterische Entwicklung sowie die zeitnahe Realisierung des Vorhabens sicherzustellen. Der Vorhabenträger (Grundstücksbesitzer) verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

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 vorhabenbezogenen 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. 3,0 m breites öffentliches Flurstück an die Richthofenstraße angebunden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.283 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

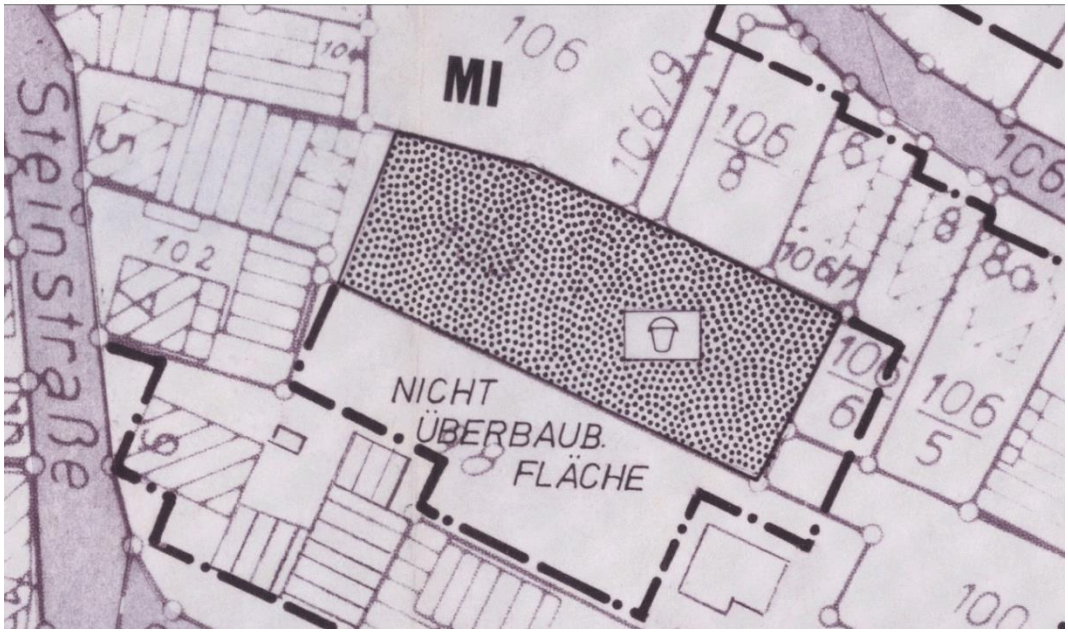
Das Plangebiet wird aktuell hauptsächlich als private Gartenfläche genutzt und gehört zum Wohngebäude in der Steinstraße (Hausnummer 5). Neben einer großen, gepflegten Wiesenfläche gibt es mehrere Obstbäume im Geltungsbereich. Im Westen des Plangebiets, direkt hinter der Wohnbebauung, befinden sich kleinere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

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Bestehender Bebauungsplan „Unterdorf“

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

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 vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach §

13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung mit Umweltbeitrag
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 3 Jahren nach erteilter Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (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 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m^2, 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 (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit einer Plangebietsgröße von rd. 1.287 m² deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (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 (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. Es gibt auch keine Anhaltspunkte darüber, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwe-

ren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 (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.

Aufgrund größerer Änderungen (u.a. Miteinbezug der Scheune, Reduzierung der Baumassen) musste eine erneute Offenlage durchgeführt werden. Im Zuge dessen hat sich die Gemeinde auch dazu entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Verfahrensablauf:

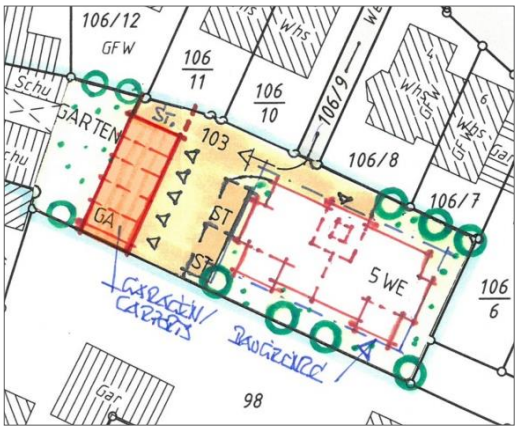
29.11.2016	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“.
29.11.2016	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
von 15.12.2016 bis 16.01.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
12.03.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
von 28.03.2019 bis 29.04.2019	Durchführung der 2. Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
05.11.2019	Behandlung der in der Offenlage eingegangen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterdorf II“ jeweils als Satzung.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

Die Gemeinde muss bei ihrer Planung sowohl auf Flächenknappheit als auch auf das anhaltende Bevölkerungswachstum reagieren und gerade im Hinblick auf umweltbezogene Ressourcenschonung entsprechend geeignete Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung nutzen. Im Rahmen der Offenlage gingen zur vorgelegten Planung jedoch viele Stellungnahmen zur Gebäudehöhe und zu den Abständen zu den Nachbargrundstücken ein. Aus diesem Grund haben die Gemeinde und der Vorhabenträger beschlossen, das Plankonzept noch einmal grundlegend zu überarbeiten, um die einzelnen Punkte zu berücksichtigen.

Die neue Planung mit zwei kleineren Gebäuden stellt aus Sicht der Gemeinde nun eine sinnvolle und mit der Umgebung verträgliche Nachverdichtung dar.

Zuvor war der Bau eines Wohngebäudes mit insgesamt fünf Wohneinheiten geplant. Insgesamt sollen nun im Bereich der ehemaligen Scheune drei und im Bereich der Gartenfläche ein Gebäude mit vier Wohneinheiten errichtet werden. In den nachfolgenden Abbildungen sind beide Planungen dargestellt.

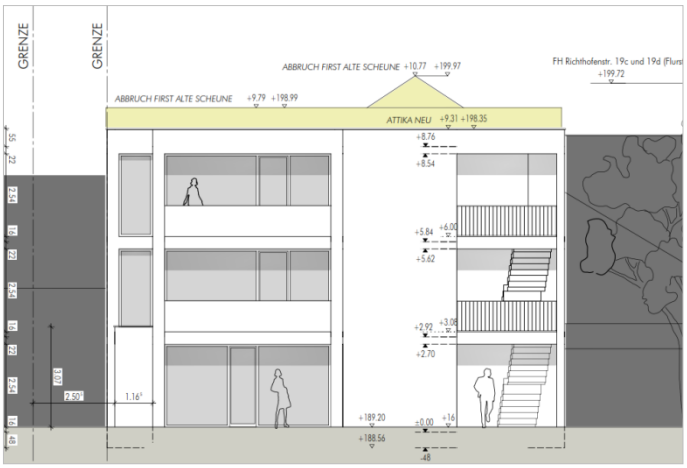


Alte Planung - Lageplan des Vorhabens, Architekturbüro Thomas Nagel 2016 (Offenlage)

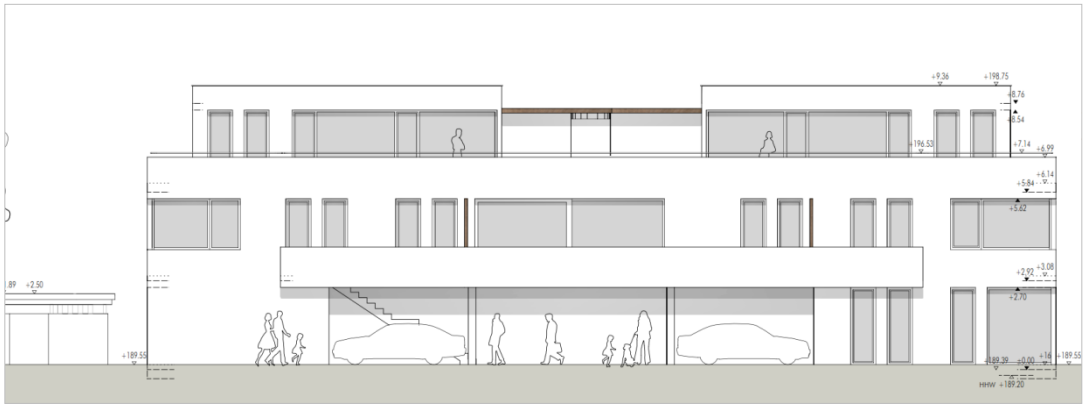
Neue Planung - Lageplan des Vorhabens, Architekturbüro Sennrich & Schneider 2019

Das Besondere des neuen Entwurfs liegt in der Integration der Stellplätze im Erdgeschoss des zweiten Wohngebäudes. Vom privaten Zufahrtsweg kann geradeaus in das Wohngebäude B (Gebäude-Unterführung) eingefahren und von dort aus die Stellplatzflächen (im Erdgeschoss des Gebäudes) erreicht werden. Hierdurch können insgesamt 9 Stellplätze geschaffen werden. Das zweite Gebäude, welches anstelle der Scheune entstehen wird, kann über die Steinstraße erschlossen werden, sodass nicht alle Wohnungen über die schmale Zufahrt erschlossen werden müssen. Beim Wohngebäude A werden weitere 2 Stellplätze geschaffen. Insgesamt kann damit ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit erfüllt werden. Das Wohngebäude A (Bereich Scheune) wird sich durch die geschlossene Bauweise gut in die Bestandsbebauung einfügen und den Raum, der durch die leerstehende Scheune belegt war, nachhaltig nutzen. Durch Beschluss des Gemeinderats wurde in der Planung nun auch die Möglichkeit einer Durchfahrt berücksichtigt, sodass eine Einbahnstraßensituation geschaffen wird und über die Zufahrt von der Richthofenstraße nur noch die Einfahrt möglich ist. Zur besseren Nutzbarkeit wird die Zufahrt durch ein Teilstück des Flurstücks Nr. 108/1 erweitert.

Die beiden Wohngebäude werden insgesamt dreigeschossig in Erscheinung treten. Das Wohngebäude B wird jedoch lediglich mit zwei Vollgeschossen verwirklicht. Das dritte Geschoss wird kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung darstellen und als Attikageschoss realisiert. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Höhen der Umgebungsbebauung und bleibt sogar unter dem Bestand zurück, wodurch sich das Bauvorhaben gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen kann. Geplant sind moderne (begrünte) Flachdächer, was in diesem Gebiet eher zu einer untypischen Dachform zählt, durch die Lage der Gebäude im Innenbereich eines Baublocks jedoch als angemessene Dachform angenommen werden kann.

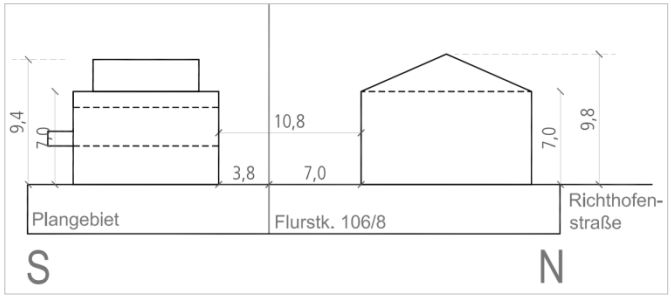


Ost-Ansicht Wohngebäude A, Sennrich & Schneider Architekten 2018



Süd-Ansicht Wohngebäude B, Sennrich & Schneider Architekten 2018

Der nachfolgende Schnitt zeigt das Höhen- und Lageverhältnis des Wohngebäudes B zu dem sich nördlich anschließenden Gebäude an der Richthofenstraße. Im Zuge der Planungen wurde auch eine Verschattungsstudie erstellt, um zu prüfen, ob der Schattenwurf des neuen Baukörpers (Wohngebäude B) negative Folgen für die Nachbarbebauung hat (s. hierzu Kapitel 7).



Schematische Schnitte zur Darstellung der Höhenverhältnisse,
Quelle: eigene Darstellung 2018

Durch das Schaffen der Wohnbaufläche entfällt der im alten Bebauungsplan geplante Spielplatz. Hierfür würde die Gemeinde bei Bedarf jedoch entsprechende Ausweichflächen bereitstellen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da es sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits um ein konkretes Vorhaben handelt, das keine allgemeine Nutzungsfestsetzung benötigt. Der Bereich wird als Fläche „Wohngebäude“ festgesetzt, in welchem zwei Wohngebäude mit (in der Summe) maximal 7 Wohneinheiten zugelassen werden. Erforderliche Nebenanlagen bzw. Nebengebäude, die der Nutzung dienen, sind ebenfalls zulässig. Zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze zugelassen.

Mit der Aufzählung sind alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nutzungen abgedeckt. Durch die eigene Festsetzung kann somit bereits im Rechtsplan eine sehr konkrete Festsetzung des Vorhabens sichergestellt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich dabei an einer für Wohngebiete typischen Versiegelungsrate und ermöglicht eine gute, aber maßvolle Nachverdichtung am Standort.

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da die Obergrenzen nach § 17 BauNVO gelten und diese nicht überschritten werden dürfen.

Für das Wohngebäude A werden dabei drei Vollgeschosse zugelassen, da dadurch eine optimale Einbindung des Gebäudes in die Bestandsbebauung gegeben ist, an die das Gebäude beidseitig anschließt. Für den Bereich des Wohngebäudes B werden hingegen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um sicherzustellen, dass zu den angrenzenden Grundstücken keine zu massive Bebauung entsteht und auch weiterhin eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist. Durch die Höhenfestsetzung ist jedoch ein zusätzliches Attikageschoss möglich, wodurch eine gute Ausnutzung des Grundstücks erreicht und attraktive Wohnungen entstehen können.

Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird je Baufenster festgesetzt und ist in Meter über Normalnull (m ü. NN) angegeben. Hierdurch erreicht das Wohngebäude A eine maximale Gebäudehöhe von ca. 9,30 m und das Wohngebäude B eine Gebäudehöhe von ca. 9,36 m. Die umgebende Bebauung des Plangebiets weist Gebäudehöhen zwischen 9,50 m und 11,70 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. NN (Normalnull) eingetragen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen – der sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch wird die Lage der Gebäude bereits konkret festgelegt.

Im Plangebiet wird für die beiden Wohngebäude jeweils eine unterschiedliche Bauweise festgesetzt. Für das Wohngebäude A gilt dabei eine geschlossene

Bauweise, sodass wie bisher eine geschlossene Baustruktur an dieser Stelle gesichert bleibt. Für das Wohngebäude B wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass das Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden muss und der Baukörper nicht länger als 50,0 m sein darf. Aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks sowie der festgesetzten Baugrenzen (Länge: 30,4 m) ist eine derartige Baukörperlänge jedoch nicht erreichbar.

4.4 Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind nur im Baufenster zugelassen, um diese hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem kleinen Grundstück zu gliedern.

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

Nebenanlagen sind zur Gliederung des Grundstücks ab einem Bruttorauminhalt von 25,0 m³ nur im Baufenster und der entsprechenden Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig. Diese Zone befindet sich zwischen den beiden Wohngebäuden A und B. Kleinere hochbauliche Nebenanlagen bis 25,0 m³ und ebenerdige Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig, da davon ausgegangen wird, dass bis zu dieser Größe nur eine geringe ortsbauliche Wirkung entfaltet wird. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser etc.), sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein. Die Höhe von Nebenanlagen wird aus den oben genannten Gründen auf eine Höhe von max. 3,5 m (Oberkante) beschränkt.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

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

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

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.

4.7 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.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Hierdurch kann eine gute Ausnutzung der Geschossfläche bei gleichzeitig niedrigeren Gebäudehöhen erreicht werden. Zusätzlich eignen sich diese Dachflächen gut für eine Dachbegrünung. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohnblocks ist dadurch keine negative Beeinflussung des Ortsbildes zu befürchten.

Als Dacheindeckung wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 5,0 cm festgesetzt, es sei denn die Flächen werden als Terrassen oder für die Unterbringung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, vorgesehen. 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. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

5.1.2 Attikageschoss

Für das Wohngebäude B ist als drittes Geschoss ein Attikageschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung LBO) vorgesehen, wobei festgesetzt wird, dass ein allseitiger Rücksprung gegenüber der darunter liegenden Außenwand von mindestens 1,5 m vorgenommen werden muss. Durch den Rücksprung kann die Wirkung der Gebäudehöhe optisch abgemildert werden und es können zudem attraktive Außenbereiche für die Wohnbereiche im oberen Geschoss geschaffen werden.

5.2 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 Geruchsimmissionen.

5.3 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 Einfriedigungen gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes vor der Baumaßnahme nicht höher als 1,0 m sein. Die Geländehöhen sind in der Planzeichnung in Meter ü. NN eingetragen.

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

5.4 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.

5.5 Außenantennen

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.

5.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung

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

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz 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 der Gemeinde 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.

5.7 Anlagen zum Sammeln 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 100,0 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2,0 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100,0 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen, um die örtliche Kanalisation nicht zu überlasten.

6 UMWELTBEITRAG

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 (6) Nr. 7 BauGB).

6.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatschG) oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen, Natura-2000-Gebiete werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Fläche wird bisher als 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.

Durch 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 artschutzrechtliche Untersuchung und eine Untersuchung der Scheune hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen 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), die Blaumeise sowie Fledermäuse nachgewiesen. Im gutachterlichen Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung sowie im Aktenvermerk zum Vorkommen von Fledermäusen werden Maßnahmen aufgezeigt, um Verbotstatbestände i.S.d. Artenschutzrechts für diese 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.

6.2 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet wird aktuell als Gartenfläche genutzt und ist somit überwiegend 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 vorhabenbezogenen 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.

6.3 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 ge-

ringen Flächenausdehnung (sehr) gering. Aus klimatischer Sicht ist von einer Vorbelastung auszugehen. Durch die Planung 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.

6.4 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 Lärmsituation 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.

6.5 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.

7 VERSCHATTUNGSSTUDIE

Durch die Planung wird ein bisher unbebauter Innenhof baulich genutzt und hierdurch ein bestehendes Wohngebiet nachverdichtet. Innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung haben insbesondere die Bewohner der nord- und nordöstlich angrenzenden Bestandsgebäude Bedenken hinsichtlich des entstehenden Schattenwurfs des Wohngebäudes B geäußert.

In einer Studie wurden daher die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verschattung dieser Gebäudereihe geprüft. Hierzu wurde ein dreidimensionales Computermodell erstellt, in dem einerseits die heutige Bestandsbebauung und andererseits die zukünftig nach Umsetzung des Bebauungsplans maximal mögliche Bebauung sowie die Topographie und die Umgebung berücksichtigt wurden. Der Schattenwurf wurde für die im Bebauungsplan zulässigen Gebäude für verschiedene Tages- und Jahreszeiten visualisiert und bewertet.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es dabei keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese sehen nach Gebietsfestsetzung gestaffelte Abstände vor und sollen so unter anderem grundsätzlich eine ausreichende Besonnung sicherstellen. Die für die vorliegende Planung erforderlichen Abstandsflächen werden auf allen Gebäudeseiten eingehalten. Die DIN 5034-1:2011-07 („Tageslicht in Innenräumen") definiert zusätzlich Anforderungen für die Innenraumbeleuchtung mit Tageslicht, die im vorliegenden Fall herangezogen wurde, um zu beurteilen, ob für die Nachbarbebauung auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung / Besonnung gewährleistet

werden können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwar mit einer stärkeren Verschattung der nördlichen Bebauung zu rechnen ist, die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 von 4 Stunden Besonnung pro Tag bei Tag- und Nachtgleiche und 1 Stunde am 17. Januar werden jedoch eingehalten. Die Besonnungsdauer beträgt während der Tag- und Nachtgleiche ca. 6 Stunden (in den oberen Geschossen sogar mehr) und am 17. Januar ca. 2 bis 3 Stunden. In der Abwägung ist diese auftretende, stärkere Verschattung vor dem Hintergrund des zu schaffenden Wohnraums hinnehmbar.

Generell kann angemerkt werden, dass bei der vorliegenden Verschattungsstudie die Verschattung durch direktes Sonnenlicht, d.h. die astronomisch mögliche Besonnung ohne Berücksichtigung von meteorologischen Einflüssen wie z.B. Bewölkung geprüft wurde. Außer der direkten Solarstrahlung ist der Einfluss der Himmelsstrahlung oder der reflektierenden Strahlung von z.B. gegenüberliegenden Gebäuden für die Helligkeit in einem Gebiet ebenfalls ein wesentlicher Faktor.

Die Verschattungsstudie wird dem Bebauungsplan beigefügt.

8 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.

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1.287,0 m²
davon:		
Fläche des Vorhabens „Wohngebäude“	ca.	1.194,5 m²
private Verkehrsfläche	ca.	92,5 m²

11 KOSTEN DER PLANUNG

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

Teningen, den

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

Hagenacker
Bürgermeister

Der Planverfasser