

## **INHALT**

|          |                                                                              |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINES .....</b>                                                     | <b>2</b>  |
| 1.1      | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                                     | 2         |
| 1.2      | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....                             | 2         |
| 1.3      | Regionalplan .....                                                           | 3         |
| 1.4      | Flächennutzungsplan .....                                                    | 3         |
| 1.5      | Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte .....                          | 4         |
| 1.6      | Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....                                   | 5         |
| 1.7      | Verfahrensablauf.....                                                        | 6         |
| 1.8      | Veränderungssperre .....                                                     | 6         |
| <b>2</b> | <b>ORTSMITTE TENINGEN – BESTAND &amp; PLANUNGSZIELE.....</b>                 | <b>6</b>  |
| 2.1      | Emmendinger Straße (L 114) .....                                             | 7         |
| 2.2      | Friedrich-Meyer-Straße .....                                                 | 8         |
| 2.3      | Riegeler Straße / Neudorfstraße / Reetzenstraße (Kronenplatz) .....          | 10        |
| 2.4      | Zusammenfassung.....                                                         | 12        |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>                                 | <b>14</b> |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                              | 14        |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                                              | 15        |
| 3.3      | Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....                                | 16        |
| 3.4      | Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen .....                       | 16        |
| 3.5      | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....                                          | 16        |
| 3.6      | Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz) ..... | 16        |
| 3.7      | Grünordnerische Festsetzungen .....                                          | 17        |
| <b>4</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>                                         | <b>18</b> |
| 4.1      | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....                                     | 18        |
| 4.2      | Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....         | 18        |
| 4.3      | Müllbehälterstandorte / Einfriedungen und Mauern .....                       | 18        |
| 4.4      | Werbeanlagen.....                                                            | 19        |
| 4.5      | Außenantennen.....                                                           | 19        |
| 4.6      | Stellplatzverpflichtung .....                                                | 19        |
| 4.7      | Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....              | 19        |
| <b>5</b> | <b>UMWELTBELANGE .....</b>                                                   | <b>19</b> |
| 5.1      | Umweltbeitrag .....                                                          | 19        |
| 5.2      | Schutzgebiet Natura 2000 .....                                               | 20        |
| 5.3      | Hochwassergefahr HQ <sub>extrem</sub> .....                                  | 21        |
| 5.4      | Lärmschutz .....                                                             | 21        |
| <b>6</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                                             | <b>22</b> |
| <b>7</b> | <b>BODENORDNUNG.....</b>                                                     | <b>22</b> |
| <b>8</b> | <b>KOSTEN.....</b>                                                           | <b>22</b> |
| <b>9</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>                                      | <b>22</b> |

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Teningen ist bestrebt die Ortsmitte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Ortsmitte umfasst dabei die Bereiche Emmendinger Straße (ab Rheinstraße), Kronenplatz, Reetzenstraße, der westliche Teil der Friedrich-Meyer-Straße sowie die Riegeler Straße etwa bis zur Straße „Am Faschinad“.

Die Ortsmitte übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde, denn hier finden sich vielfältige Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen. Im unmittelbaren Umfeld liegt mit dem Rathaus eine wichtige Verwaltungseinrichtung. Neben der Versorgungsfunktion übernimmt die Ortsmitte zudem eine Identitätsfunktion und eine soziale Funktion als Ort der Begegnung und Kommunikation.

Innerhalb der Ortsmitte ist eine fast durchgängige gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss feststellbar. Eine hohe und durchgängige Nutzungsdichte gewerblicher, öffentlicher oder kultureller Nutzungen in der Erdgeschosszone – die städtebaulich besonders prägend ist – ist dabei eine wichtige Voraussetzung für ein lebendiges und kommunikatives Ortszentrum.

Die Ortsmitte von Teningen ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant, die Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre in Kraft getreten sind. Bei einem kleineren Teilbereich handelt es sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Konkret werden mit der vorliegenden Änderung folgende Bebauungspläne überlagert: „Kronenplatz / L 114“ (in Kraft seit 4.11.1993), „Reetzenstraße“ (in Kraft seit 4.12.1989) sowie an den Randbereichen durch die Bebauungspläne „Rathausplatz – Grünlestraße – Faschinad“ (in Kraft seit 30.04.1987) und „Unterdorf“ (in Kraft seit 8.10.1992).

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erhalt und Stärkung der Versorgungs- und Kommunikationsfunktion des Ortszentrums durch den Erhalt gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone
- Vermeidung von Trading-Down-Effekten im Ortszentrum
- Erhaltung der städtebaulich prägenden und identitätsstiftenden Strukturen und Schaffung von einheitlichen Gestaltungsleitlinien für den Ortskern
- Vereinheitlichung der Festsetzungen (bisher vier verschiedene Bebauungspläne) innerhalb der Ortsmitte und Anwendung einer einheitlichen Rechtsgrundlage (bisher galten verschiedene Fassungen der BauNVO)

In weiten Teilen des Ortszentrums sollen daher Wohnnutzungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen sollen auch Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Um negative Entwicklungen zu verhindern und die Situation im Sinne einer gemeindepolitisch wünschenswerten Form nachhaltig zu sichern, wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte von Teningen. Diese erstreckt sich entlang der Emmendinger Straße, ab Kronenplatz im Süden und bis zur Rheinstraße im Norden, entlang der Riegeler Straße (bis zur Straße „Am Faschinad im Wes-

ten) und schließt den überwiegenden Teil der Bebauung entlang der Reetzenstraße sowie den Bereich des Lebensmittelmarktes (Friedrich-Meyer-Straße) ein.



Luftbild des Plangebiets mit schematischer Darstellung des Plangebiets  
(Quelle: BürgerGIS Emmendingen 2020, ohne Maßstab)

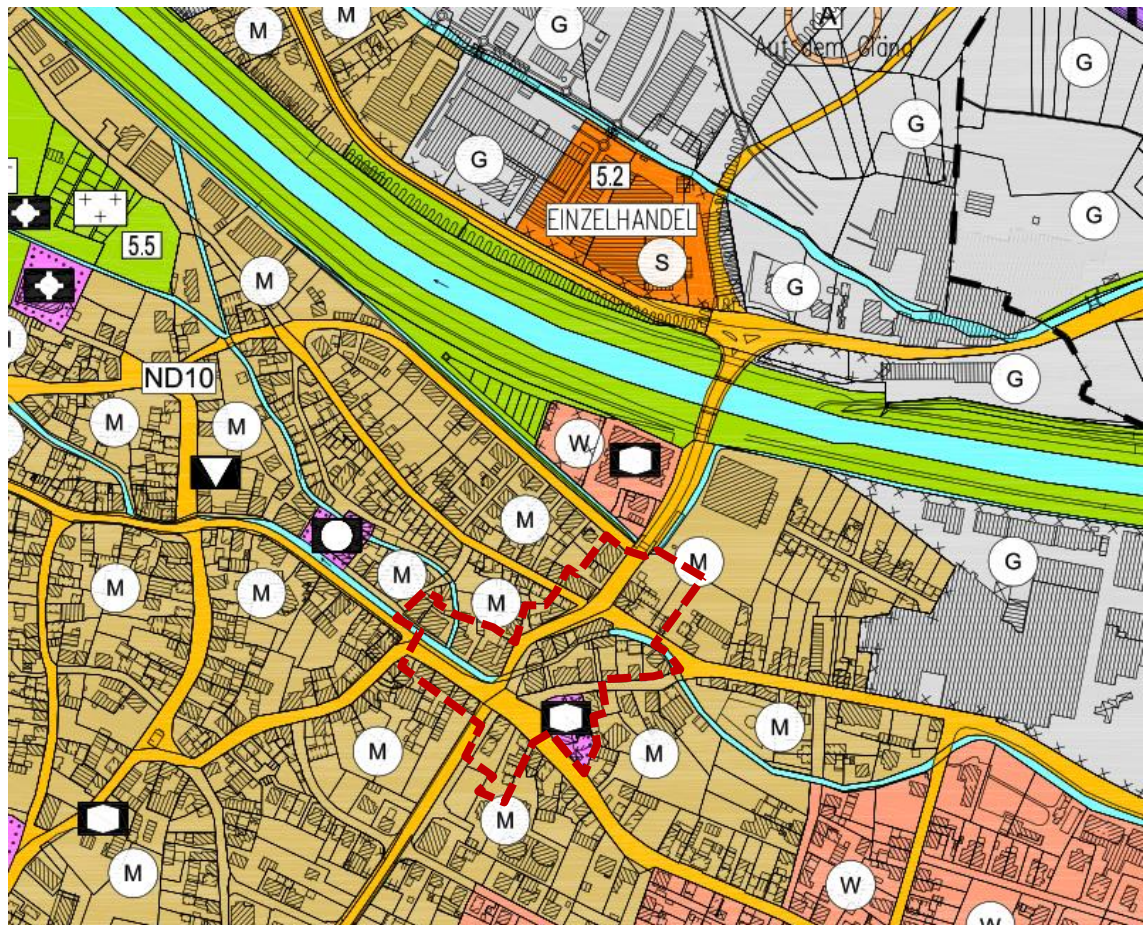
### **1.3 Regionalplan**

Für das Plangebiet liegen keine regionalplanerischen Vorgaben vor. Es ist hierdurch sichergestellt, dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden und die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entspricht.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. In einem Teilbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt.

Das Plangebiet soll auf BPL-Ebene vollständig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Da auch die im Bereich der Gemeinbedarfsflächen geplanten Nutzungen ausdrücklich in einem MU zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



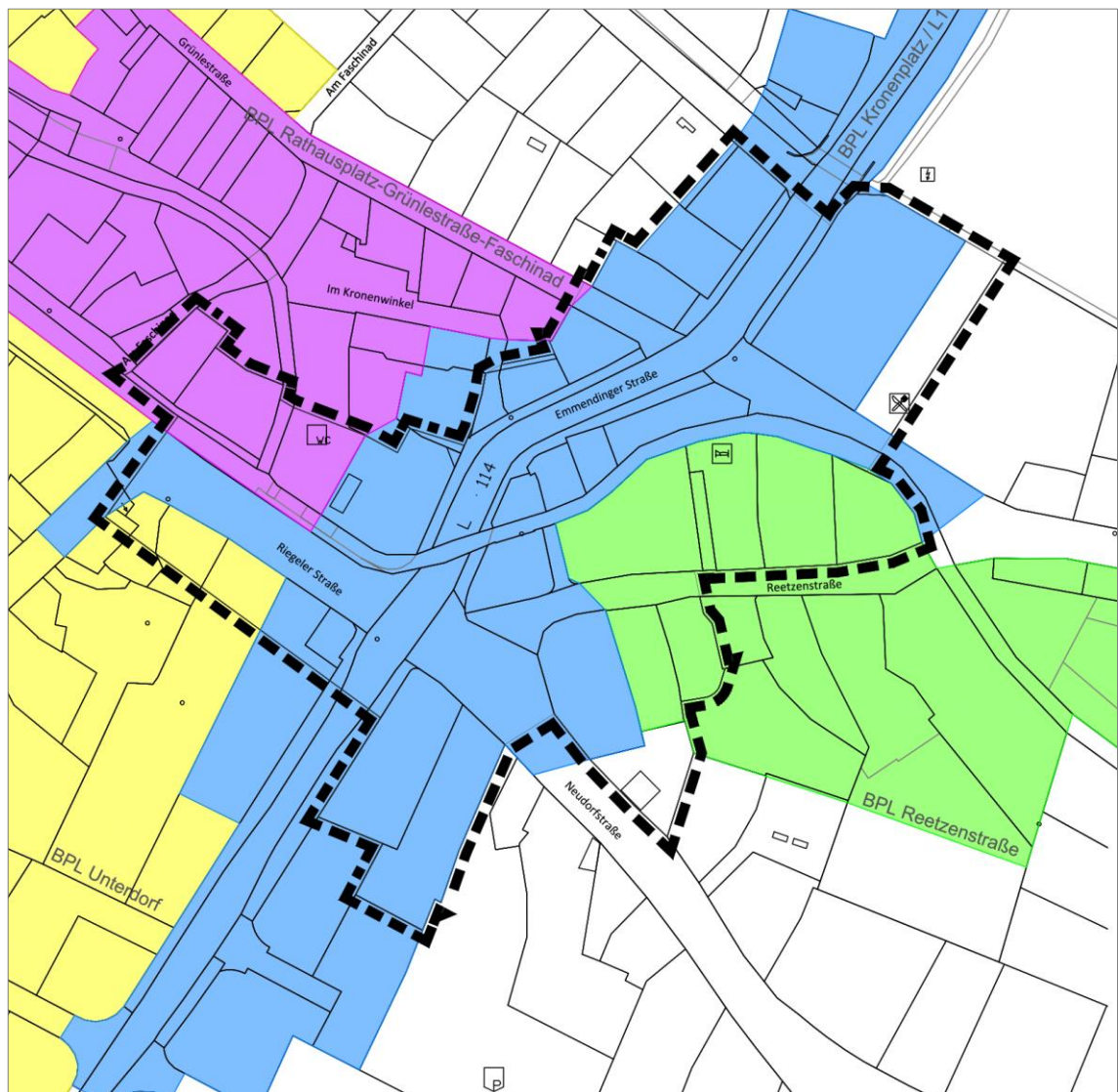
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006 (ohne Maßstab)

### 1.5 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Die Ortsmitte von Teningen ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant und bereits nahezu vollständig bebaut. Bei einem kleineren Teilbereich handelt es sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Konkret werden mit der vorliegenden Änderung folgende Bebauungspläne überlagert:

- „Kronenplatz / L 114“ (In Kraft seit 4.11.1993),
- „Reetzenstraße“ (in Kraft seit 4.12.1989)
- „Rathausplatz – Grünlestraße – Faschinad“ (in Kraft seit 30.04.1987)
- „Unterdorf“ (in Kraft seit 8.10.1992)

In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den jeweils überlagerten Bebauungsplänen dargestellt.



Geltungsbereich BPL „Ortsmitte neu“ mit überlagerten Bebauungsplänen (blau: BPL „Kronenplatz / L 114“, grün: BPL „Reetzenstraße“, gelb: BPL „Unterdorf“, lila: BPL Rathausplatz-Grünlestraße-Faschinad), eigene Darstellung (ohne Maßstab)

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Eine Grundvoraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Die Größe des Plangebiets liegt im vorliegenden Fall bei rund 2,0 ha, wobei die Größe der Baugebiete insgesamt 1,3 ha beträgt. Mit einer GRZ von bis zu 0,8 wird hierdurch eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 10.500 m<sup>2</sup> erreicht, was damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Um das beschleunigte Verfahren anzuwenden, muss auch die Voraussetzung gegeben sein, dass es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Innerhalb des Plangebiets verläuft der Dorfbach, welcher als wertvoller Naturraum zum FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Schutzgebietsnummer 7912311) gehört. Ob

durch die Planung mit Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet zu rechnen war, wurde im Rahmen einer Vorprüfung im Einzelfall vorher ausgeschlossen, sodass auch diese Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung (sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung), den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden.

### **1.7 Verfahrensablauf**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.03.2018                                                            | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ gem. § 2 (1) BauGB                                                                                                            |
| 02.02.2021                                                            | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                                                                 |
| ____.____.____ bis<br>____.____.____                                  | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                        |
| Anschreiben<br>vom _____.____.____<br>mit Frist bis<br>____.____.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                                                               |
| ____.____.____                                                        | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung. |

### **1.8 Veränderungssperre**

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.03.2018 auch eine Veränderungssperre erlassen (Bekanntmachung am 21.03.2018), um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss am 18.02.2020 verlängert, so dass sie nun bis zum 26.02.2021 gilt.

## **2 ORTSMITTE TENINGEN – BESTAND & PLANUNGSZIELE**

Das Ortszentrum von Teningen erstreckt sich im Wesentlichen in nord-südlicher Richtung entlang der Emmendinger Straße, beginnend hinter der Elz-Brücke bis etwa zum Kronenplatz und umfasst zusätzlich die Reetzenstraße. Vom Kronenplatz aus erstreckt sich das Ortszentrum weiter Richtung Westen in die Riegeler Straße etwa bis zur Straße Am Faschinad. Mit dem Rathaus befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet (ca. 100 m Entfernung) eine wichtige Funktion mit gesamtgemeindlicher Bedeutung.

Prägend ist die stark frequentierte Emmendinger Straße (L 114). Damit verbunden ist ein hoher Durchgangsverkehr, wobei dies für die ansässigen Gewerbebetriebe auch bedeutet, dass ein hohes Aufkommen potenzieller Kunden vorhanden ist. Auf der anderen Seite reduziert die hohe Verkehrsbelastung jedoch die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum erheblich. Eine Querung der Emmendinger Straße ist lediglich an zwei

Stellen möglich. Mit den Bereichen Reetzenstraße und Riegeler Straße gibt es jedoch auch ruhigere Bereiche, die über gute Voraussetzungen für mehr Aufenthaltsqualität verfügen. Im Bereich der Riegeler Straße verläuft der Dorfbach als offenes Gewässer, die Verkehrsbelastung ist deutlich geringer als in der Emmendinger Straße, gleichzeitig ist der Straßenraum breiter und bietet somit Platz für öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen.

An der Bebauung ist ablesbar, dass es sich um eine historisch gewachsene Ortsmitte handelt. Prägend sind hier eine dichte Bebauung (teilweise geschlossene Bauweise) und eine weitgehend homogene Dachlandschaft mit Sattel- und Walmdächern.

## **2.1 Emmendinger Straße (L 114)**

Wie zuvor beschrieben, stellt die Emmendinger Straße als Ortsdurchfahrt eine besonders wichtige Verkehrsachse dar, die zugleich auch mögliche Kunden in den Kernort Teningen leitet.

Bei der Bestandsaufnahme konnte festgestellt werden, dass in diesem Bereich zum größten Teil gewerbliche und gastronomische Nutzungen angesiedelt sind (Tattoostudio, Imbiss, Café-Bar, Schreibwarengeschäft, Versicherung, Raumausstatter, Metzgerei mit Gemüseladen, Augenoptikergeschäft). Nur vereinzelt finden sich auch Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen, wobei dies innerhalb des Geltungsbereichs nur bei zwei bzw. drei Gebäuden der Fall ist. Das ehemalige Gasthaus Sonne stellt eines der historisch wertvollsten Gebäude entlang der Emmendinger Straße dar.

Leider sind an der Emmendinger Straße auch einige Leerstände zu verzeichnen, die das Ortsbild auf Dauer negativ belasten. Der Erhalt einer hohen Aufenthaltsqualität und eines lebendigen Ortskerns ist in diesem wichtigen Straßenzug an die Nutzungen in der Erdgeschosszone geknüpft, darunter beispielsweise Gastronomie / Imbiss, Einzelhandel und Kultur. Hierdurch kann ein stabiles Gefüge entstehen, welches Menschen in den Ort zieht und damit auf Dauer Leerstände verhindert. Dies möchte die Gemeinde durch den Bebauungsplan weiter fördern und diese Nutzungen insbesondere an der stark frequentierten Ortsdurchfahrt in den Erdgeschosszonen unterbringen.

In den nachfolgenden Bildern sind einige Eindrücke der Emmendinger Straße dargestellt. Die Fotos zeigen deutlich, wie sich die jeweiligen Nutzungen in den Erdgeschosszonen auf den öffentlichen Raum auswirken. Bei den gewerblichen Nutzungen ist eine Öffnung zum öffentlichen Raum hin erkennbar. Bei den Wohngebäuden eher eine Abkehr vom öffentlichen Raum.



Emmendinger Straße mit Blick auf das ehemalige Gasthaus Sonne (links) und Imbiss Elz Döner, eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße mit Blick auf ehemalige Gaststätte Sonne, Erdgeschosszone steht aktuell leer, eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße, Blick auf leerstehendes Wohngebäude, eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße mit Blick auf den Imbiss Elz Döner mit Außensitz, eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße mit Blick auf Café-Bar Enjoy mit Außensitzbereich und auf den Imbiss Elz Döner, eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße mit Blick auf die Metzgerei Feißt mit Außenverkauf, eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße mit Blick Richtung Elz, Wohngebäude (rechts), Raumausstatter mit Schaufenster (links) eigene Aufnahme 2020



Emmendinger Straße / Übergang zur Theodor-Frank-Straße mit Blick auf Versicherung Allianz, eigene Aufnahme 2020

## **2.2 Friedrich-Meyer-Straße**

Die Friedrich-Meyer-Straße schließt an die Emmendinger Straße an und verläuft von dort nach Osten. Über die Straße sind einige größere Gewerbebetriebe erschlossen. Dazu zählt auch der leer stehende ehemalige Lebensmittelmarkt. Entlang der Zufahrt befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze.

Der Markt stellte in Teningen auf dieser Uferseite das einzige größere Lebensmittelangebot dar. Wunsch der Gemeinde ist deshalb in Zukunft wieder einen Einzelhandelsstandort an dieser Stelle zu etablieren, der wiederum für die notwendige Frequenz in der Ortsmitte sorgt und damit die Entwicklung eines funktionierenden, lebendigen Ortszentrums beitragen kann. Hierbei spielt auch die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung sowie das Konzept der Stadt der kurzen Wege eine wichtige Rolle. In direkter Nähe zum Standort befindet sich eine Wohnanlage für Senioren. Gerade diese Bevölkerungsgruppe würde von einem solchen Angebot profitieren. Aktuell befindet sich die Gemeinde in Gesprächen mit dem Eigentümer des Grundstücks. Eine Entwicklung des Standortes soll in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Die bestehenden Parkplätze entlang der Einzelhandelszufahrt sollen erhalten werden, damit für Kunden, die die Ortsmitte besuchen möchten, ein ausreichendes Parkraumangebot bestehen bleibt.

Neben einiger gewerblicher Nutzungen befinden sich entlang der Straße auch verstärkt Wohngebäude. Diese zeichnen sich oft dadurch aus, dass diese entlang der Straße mit einem Sockel errichtet sind, wodurch eine Einsichtnahme verhindert werden kann. Gleichzeitig fällt hierdurch eine Belebung des öffentlichen Raums weg.

Auf einem Teilstück entlang der Friedrich-Meyer-Straße wird der Dorfbach offen geführt. Dies wirkt sich positiv auf den öffentlichen Raum aus. Dahinter schließen sich Wohngebäude an, die vorwiegend über die Reetzenstraße erschlossen werden.



Kreuzung Emmendinger Straße / Friedrich-Meyer-Straße mit Blick auf ein Wohngebäude, eigene Aufnahme 2020



Friedrich-Meyer-Straße mit Blick auf ein Wohngebäude, eigene Aufnahme 2020



Friedrich-Meyer-Straße mit Blick zum ehemaligen Lebensmitteleinzelhandel (ungenutzt) sowie den öffentlichen Parkplätzen, eigene Aufnahme 2020



Friedrich-Meyer-Straße mit Blick zum ehemaligen Lebensmitteleinzelhandel (ungenutzt), eigene Aufnahme 2020



Friedrich-Meyer-Straße mit Blick Richtung Dorfbach und die Emmendinger Straße, eigene Aufnahme 2020



Friedrich-Meyer-Straße mit Dorfbach, eigene Aufnahme 2020

### **2.3 Riegeler Straße / Neudorfstraße / Reetzenstraße (Kronenplatz)**

Dort, wo die Emmendinger Straße in die Theodor-Frank-Straße übergeht und ein größerer Kreuzungsbereich durch die Riegeler Straße im Westen und die Neudorfstraße im Osten entsteht, befindet sich auch der namensgebende Kronenplatz. Das historische Rathaus der Gemeinde in der Riegeler Straße ist vom Kronenplatz aus fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen (Entfernung ca. 200 m).

Der Kronenplatz mit Übergang in die Reetzenstraße ist dabei attraktiv und freundlich gestaltet. Neben einer Möblierung des öffentlichen Raums durch Sitzgelegenheiten und Infotafeln, erweckt insbesondere der gepflasterte Straßenbelag den Eindruck einer ruhigen Fußgängerzone. Fuß-, Rad- und Autoverkehr teilen sich dabei den Straßenraum gleichberechtigt. Durch die gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone, wie z.B. das Eiscafé mit Außensitzbereich, wird der Platz zusätzlich belebt und lädt zum Verweilen ein. In diesem Bereich befinden sich auch mehrere prägnante Bäume, die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erhalten werden sollen.

Die drei Straßenzüge sowie der Kronenplatz wirken insgesamt einladender als der Straßenverlauf der verkehrsbelasteten Emmendinger Straße. Obwohl auch hier der Verkehr den öffentlichen Raum dominiert, handelt es sich eher um den ruhenden Verkehr. So befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten am und rund um den Platz.

Zum öffentlichen Raum hin befinden sich im Kreuzungsbereich überwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote (Apotheke, Bekleidungsgeschäft, Paketshop, Tankstelle, Bäckerei, Florist, Pizzeria, Café, Fahrschule, Versicherung, Banken). Das markante, historische Gebäude Gasthaus Krone, welches sich im Kreuzungsbereich Riegelerstraße / Emmendinger Straße befindet, trägt an dieser Stelle positiv zum Erscheinungsbild der Ortsmitte bei. Heute wird das Gebäude nur noch gelegentlich für Festlichkeiten genutzt. Auf Dauer wünscht sich die Gemeinde eine langfristige und nachhaltige Nutzungslösung, die ebenfalls dazu beiträgt, dass das öffentliche Leben in der Ortsmitte davon profitiert.

Gebäude, die auch im Erdgeschoss Wohnnutzungen beherbergen, befinden sich eher in den Hinterhofbereichen sowie weiter entfernt zur Kreuzung bzw. zur Ortsmitte. Auch hier zeigt sich im öffentlichen Bild, dass durch die Wohnnutzungen im Erdgeschoss eine ganz andere Wirkung auf den öffentlichen Raum entsteht. Durch Abgrenzung der Grundstücke (durch Einfriedungen) und die baulichen Eigenschaften, wie höhere Sockel und kleinere Fenster, entsteht eher eine Abkehr zum Straßenraum.

Der Dorfbach verläuft entlang der Riegeler Straße weitgehend offen, wodurch der Straßenraum aufgelockert wird. Auch im Hinterhofbereich der Reetzenstraße kann ein Teil des Bachs offen geführt werden.

Die nachfolgenden Fotos zeigen die aktuelle Situation rund um den Kronenplatz.



Riegeler Straße mit Blick auf das historische Gebäude Gasthaus Krone; links befindet sich die Bäckerei Fleig; im Hintergrund – am Kronenplatz – die Sparkasse, eigene Aufnahme 2020



Riegeler Straße mit Blick auf die öffentlichen Stellplätze, den Florist Flora Nova (rechts) und die das Gasthaus Krone sowie die Bäckerei Fleig (links), eigene Aufnahme 2020



Blick auf den Kronenplatz mit der Sparkasse (links) und dem Eiscafé (rechts), eigene Aufnahme 2020



Blick vom Kronenplatz aus in Richtung Eiscafé mit öffentlichen Stellplätzen, eigene Aufnahme 2020



Blick vom Kronenplatz aus in die Reetzenstraße, eigene Aufnahme 2020



Blick vom Kronenplatz in Richtung Emmendinger Straße mit dem Gasthaus Krone (links), eigene Aufnahme 2020



Wohngebäude in der Reetzenstraße, eigene Aufnahme 2020



Wohngebäude in der Reetzenstraße, eigene Aufnahme 2020



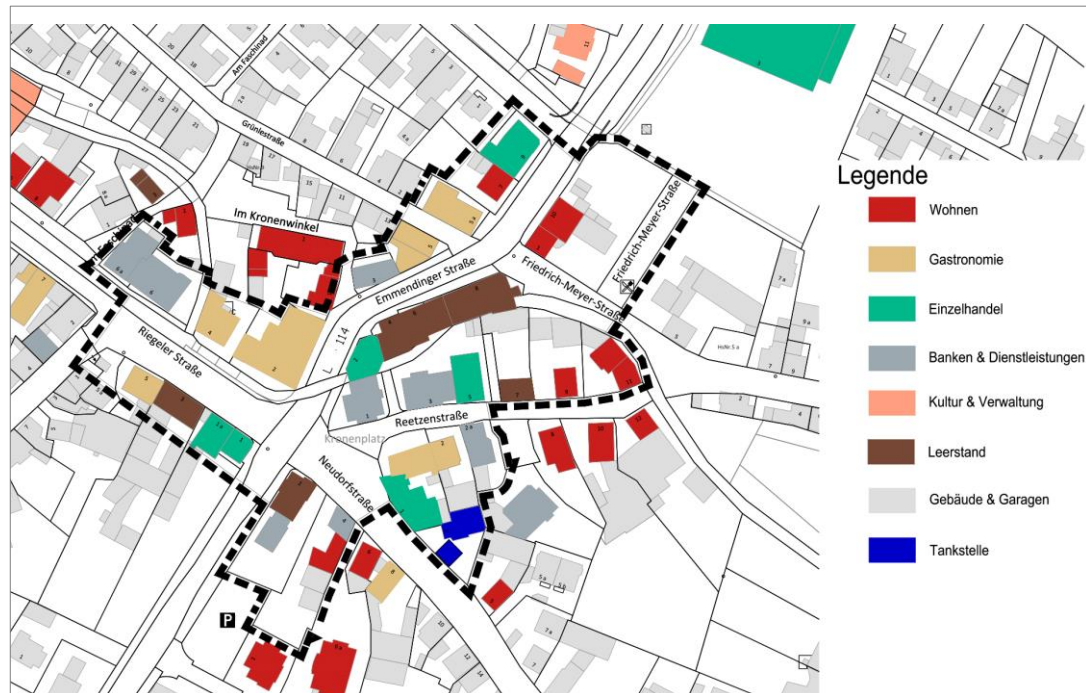
Hinterhof in der Reetzenstraße, eigene Aufnahme 2020



Hinterhof in der Reetzenstraße mit dem Gasthaus Sonne (Hinterseite) und dem Dorfbach, eigene Aufnahme 2020

## **2.4 Zusammenfassung**

In der nachfolgenden Abbildung sind noch einmal alle Erdgeschossnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kartiert. Teilweise wurden dabei auch Gebäude außerhalb des Plangebiets erfasst.



Nutzungen im Erdgeschoss, eigene Darstellung 2020 (ohne Maßstab)

Das ganze Gebiet bietet an einigen Ecken schöne öffentliche Plätze, an denen man sich gut aufhalten kann. Charakteristisch sind die recht hohe Dichte und das Vorhandensein ortskerntypischer Nutzungen. Typischer Weise sind diese Nutzungen auf eine gute Kundenfrequenz angewiesen und tragen selbst zur Kundenfrequenz bei.

Leerstände sind vereinzelt, vorwiegend entlang der Emmendinger Straße vorhanden (Häuserreihe Gasthaus Sonne), wobei die Gemeinde das Ziel hat, diese Gebäude mit Nutzungen zu belegen, die dem Gemeinbedarf dienen oder als Treffpunkte zu verstehen sind.

Als generell problematisch anzusehen ist die recht starke Verkehrsbelastung der Emmendinger Straße, wodurch aktuell kein attraktiver und unbedingt sicherer Aufenthaltsort für Fußgänger angeboten werden kann.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, den Ortskern in Zukunft als lebendiges und identitätsstiftendes Ortszentrum weiterzuentwickeln. Dies soll insbesondere dadurch erreicht werden, dass als Art der baulichen Nutzung auf die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) zurückgegriffen wird und in einem großen Teilbereich des Gebiets eine vertikale Nutzungsgliederung durch einen Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss festgesetzt wird.

Auch im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) (aktuell in Bearbeitung) und der Bürgerworkshops Kronenplatz (25.06.2018 & 12.07.2018) wurden für den Ortskern Ziele definiert, die durch den Bebauungsplan gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB berücksichtigt und möglich bleiben sollen. Dabei spielen insbesondere die folgenden Themen eine wichtige Rolle:

- Verkehrsreduzierung im Bereich des Motorisierten Individualverkehrs (MIV)/ Verlagerung der Verkehrsströme durch Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und alternativer Verkehrsmittel (Fahrrad) / attraktivere Gestaltung der Straßen (u.a. Pflasterung)
- Parkflächenmanagement
- Förderung kleinteiliger Einzelhandel

- Behebung Leerstände
- Nachverdichtung mit Augenmaß (ortstypisch)
- Erhalt prägender Grünstrukturen
- Schaffung von Treffpunkten, u.a. durch soziale und kulturelle Nutzungen

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die Baugebiete im Plangebiet als Urbane Gebiete (MU1 und MU2) ausgewiesen. Mit dem Urbanen Gebiet das Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung forciert werden. Sie zeichnen sich insbesondere durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen, aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen aus. Die Wahl des Urbanen Gebiets unterstützt die in Teningen bestehende und auch weiterhin beabsichtigte Gemengelage eines belebten Ortskernes mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgungsnutzungen.

Im Plangebiet werden dabei zwei Urbane Gebiete, MU1 und MU2, festgesetzt, wobei sich diese insbesondere bei der Zulässigkeit von Wohnnutzungen und ähnlicher Nutzungen in der Erdgeschosszone unterscheiden.

In beiden Urbanen Gebieten werden Tankstellen aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zusätzlichen zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zugelassen.

Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots (Trading-Down-Effekt) zu verhindern, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu verhindern.

Zur Stärkung der Funktionen und Entwicklung des Ortskernes wird im Urbanen Gebiet teilweise eine vertikale Nutzungsgliederung vorgenommen. Der Ausschuss der genannten Nutzungen bezieht sich jedoch vorwiegend auf Bereiche, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzen bzw. durch die Öffentlichkeit frequentiert werden (MU1).

Ziel der Planung ist es im Urbanen Gebiet MU1 gemäß § 1 (7) BauNVO festzusetzen, dass im Erdgeschoss jeweils nur solche Nutzungen zulässig sind, die besonders geeignet sind einen Beitrag zum Erhalt und zur Wiederbelebung des Plangebiets als lebendiger Ortsmittelpunkt und Kommunikationszentrum zu leisten. Hierzu sind nicht alle in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungsarten geeignet, sondern nur solche Nutzungsarten, die eine hohe Personenfrequenz erwarten lassen. Für diese Zielrichtung kommen aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen des § 6a (2) BauNVO insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften in Betracht. Dagegen kann diese Zielsetzung insbesondere bei folgenden Nutzungsarten im Erdgeschoss nicht erreicht werden. Diese werden deshalb im Urbanen Gebiete MU1 im Erdgeschoss nicht zugelassen:

- Wohnnutzungen,
- Schlafräumlichkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO als Unterart der sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne von § 6a BauNVO.

Mit den Ausschlüssen sind auch alle Unterarten der o.g. Nutzungen gemeint, so beispielsweise auch Monteursunterkünfte. Bei Beherbergungsbetrieben sind Gastronomie, Rezeption im Erdgeschoss wiederum förderlich und werden deshalb nicht ausgeschlossen.

Durch die vertikale Gliederung soll die Bedeutung des Ortszentrums als lebendiger Ortsmittelpunkt und Kommunikationszentrum innerhalb der Gemeinde aufrechterhalten und gestärkt werden. Insbesondere in der Reetzenstraße besteht damit die Möglichkeit eine Art Fußgängerzone zu entwickeln.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Ursprungsbebauungsplänen wurde das Maß der baulichen Nutzung recht unterschiedlich festgesetzt. So werden beispielsweise im BPL „Unterdorf“ keine Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen gemacht und die festgesetzten Grundflächenzahlen variieren in den verschiedenen Planurkunden zwischen 0,4 und 1,0. Durch die Überplanung des Gebiets werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Planungszielen angepasst und für den Bereich vereinheitlicht, um im Falle einer Neubebauung das Einfügen in die bestehenden baulichen Strukturen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Aktualisierung des Planungsrechts für die Ortsmitte wird die Gebäudehöhe (GH), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Z) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Plan durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) geregelt. Diese ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei der oberste Punkt des Gebäudes. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den Höhen der Bestandsbebauung. Gebäude können somit bei einer durchschnittlichen Straßenhöhe von 189 m ü. NHN ungefähr zwischen 12,5 m (bei einer GH = 201,5 m ü. NHN) und 15 m (bei einer GH = 204 m ü. NHN) hoch werden. Für Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,5 m festgesetzt, wobei als Bezugspunkt hier das Gelände nach der Herstellung der Baumaßnahme gewählt wird.

Zur weiteren Konkretisierung der möglichen Gebäudehöhen werden zusätzlich auch die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Z) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet einheitlich festgesetzt. So müssen die Gebäude im Plangebiet mindestens 2 und dürfen maximal 4 Vollgeschosse aufweisen. Die Festsetzung orientiert sich dabei ebenfalls an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und soll Optionen für eine Nachverdichtung bieten. Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes wird auch bei einer Neubebauung eine nachhaltige Bodennutzung sichergestellt.

Für die Baugebiete im Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Urbane Gebiete entspricht und sich mit dem tatsächlichen Versiegelungsgrads im recht dicht bebauten Plangebiet deckt. Da im Plangebiet im Bestand auch einige sehr kleine Grundstücke vorhanden sind, die fast vollständig durch Hauptgebäude überdeckt sind, wird für diese Fälle eine GRZ von 1,0 festgesetzt, sodass hierdurch eine erweiterte Bestandssicherung besteht. Zudem wird für die Errichtung von Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und unterirdischen Bauteilen eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 festgesetzt. Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit der Flächen macht diese Ausnutzung notwendig und erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auch verträglich. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen ist eine hohe Ausnutzung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächen-

versiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus. Durch die flächensparende und kompakte Bauweise wird die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv genutzt. Durch die zum Teil bereits bestehende hohe Versiegelung und die getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich und Minderung der Versiegelungen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplatzflächen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Die GFZ wird ebenfalls entsprechend der Obergrenze der BauNVO auf 3,0 festgesetzt.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung definiert. Diese sind mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung gewählt worden. Mit den vereinzelt Baulinien entlang der Emmendinger Straße, entlang der Riegeler Straße und der Reetzenstraße sollen die durchgängigen Raumkanten gesichert werden, die das Ortszentrum städtebaulich maßgeblich prägen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird weitgehend verzichtet, da diese im vorliegenden Fall aufgrund der unterschiedlichen Situationen als nicht zielführend erachtet wird. Ausgenommen davon sind die südliche Gebäudereihe entlang der Riegeler Straße und der östliche Bauabschnitt der Emmendinger Straße zwischen der Friedrich-Meyer-Straße und der Reetzenstraße. In diesen Bereichen hat sich eine historisch gewachsene geschlossene Bauweise entwickelt, die vereinzelt durch Tordurchfahrten unterbrochen wird. Diese Bauweise soll erhalten und im Falle eines Neubaus fortgeführt werden. Für diese beiden Abschnitte wird durch Eintrag in die Planzeichnung deshalb eine geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Stellplatzunterbringungen nahe den Hauptgebäuden errichtet werden. Kfz-Stellplätze sind hingegen in allen Baugebieten zulässig, da diese das Ortsbild weniger stark beeinträchtigen. Auch sollen Tiefgaragen in allen Baugebieten zulässig sein, um die Möglichkeit zu geben, Stellplätze zu verlagern und damit auf den Grundstücken weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind ab einer gewissen Größe (25 m³) nur noch in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass größere, hochbauliche Anlagen auf den Baugrundstücken in der Nähe der Hauptgebäude errichtet werden, um eine klarere städtebauliche Struktur zu erreichen. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig, um ausreichende Spielräume sicherzustellen.

### **3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb des Plangebiets werden einige Gebäude (u.a. Gästehaus Sonne) über eine private Zufahrtsstraße erschlossen. Um dies in Zukunft sichern zu können, wird die private Straße im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

### **3.6 Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz)**

Im Plangebiet ist mit recht hohen Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zu rechnen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt. Dazu zählen der Einsatz von schallschützenden Gebäudeaußenbauteilen (unterscheidet sich je nach Raumart und

Nutzung), der Einbau von Lüftungsanlagen in Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen sowie der Ausschluss von Außenwohnbereichen in Teilen des Plangebiets.

Die in der Festsetzung gegebenen Außenlärmpegel wurden durch die Erstellung eines Modells berechnet, welches die bestehenden Gebäude berücksichtigt. Sobald sich die Bebauung im Plangebiet ändert, könnten sich die Berechnungsergebnisse ändern, da durch Gebäude eine entsprechende Abschirmung entsteht. Im Baugenehmigungsverfahren kann es deshalb dazu kommen, dass die Anforderungen etwas reduziert werden können. Dies muss jedoch entsprechend nachgewiesen werden.

Diese festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen, sobald Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen auf den Grundstücken geplant sind.

Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5.5 der hier vorliegenden Begründung sowie auf das Gutachten selbst verwiesen, welches dem Bebauungsplan beigelegt wurde.

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Damit der Abflussbeiwert reduziert und die Kanalisation entlastet wird, sind die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

Des Weiteren wird zum Schutz des Grundwassers und der bestehenden Fließgewässer festgelegt, dass kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer / Dachgauben nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metalleionen verhindert werden.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ist. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Lichtfarbe und des Spektralbereichs gemacht.

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich eine Grundwassermessstelle (0110/068-5). Auf dieser Grundlage wird zum Schutz des Grundwassers festgesetzt, dass eine Gründung, die unter den mittleren Hochwasserstand (MHW) eingreift, nicht zulässig ist, um nicht in den natürlichen Grundwasserspiegel einzugreifen. Die Gebäude müssen dabei bis zum höchsten gemessenen Wasserspiegel (HHW) dicht gegen drückendes Wasser (weiße Wanne) ausgebildet werden. Die Grundwasserstände sind in den Bebauungsvorschriften als Hinweis aufgenommen.

Im Plangebiet befinden sich einige wertvolle Bestandsbäume, die die Aufenthaltsqualität und das lokale Klima maßgeblich positiv beeinflussen. Diese werden deshalb im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Für Hauptgebäude werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 55° und ausschließlich rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene Materialien zugelassen. Damit werden gegenüber den überlagerten Bebauungsplänen bei der Dachneigung und den Dachfarben etwas größere Spielräume gegeben. Durch die Festsetzung kann bei Um- und Neubau dennoch eine harmonische Einfügung in den angrenzenden Siedlungsbestand sichergestellt werden.

Bei Nebengebäuden werden größere Spielräume bei der Dachgestaltung gegeben, da diese gegenüber den Hauptgebäuden eine geringere Auswirkung auf das Ortsbild haben. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 45°. Sollten Flachdächer bzw. flachgeneigte Dachformen bis zu einer Dachneigung von 10° realisiert werden, so sind diese extensiv zu begrünen. Davon kann abgesehen werden, wenn diese anderweitig als Terrasse oder für die Unterbringung von Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen genutzt werden.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Dachbegrünungen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.). Die Anlagen für die solare Energiegewinnung müssen jedoch aus blendfreiem Material hergestellt werden.

Um bei der Realisierung von geneigten Dächern eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Dennoch sollen deren Dimensionen eingeschränkt werden, um ein klares städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Dazu wird festgesetzt, dass lediglich die Hälfte der zugehörigen Dachseite (Dachlänge ist mit dem Dachüberstand zu rechnen) durch solche Aufbauten/Einschnitte genutzt werden darf. Zusätzlich werden einheitliche Mindestabstände zum First und zu den Ortsgängen festgesetzt, um bei der eingeräumten Flexibilität auch eine städtebauliche Klarheit herzustellen. Aus demselben Grund ist je Dachfläche nur eine Gaubenform zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind an den Gebäuden zulässig.

### **4.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Gemäß den neuen gesetzlichen Regelungen ist das Anlegen von sogenannten Steingärten ausgeschlossen.

### **4.3 Müllbehälterstandorte / Einfriedungen und Mauern**

Standorte für Abfallbehälter müssen dauerhaft mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Dadurch kann eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch solche Nebenflächen verhindert werden.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m aufgenommen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen auch die Gehwege, da diese nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg als Teil des Straßenkörpers gelten.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Einfriedungen aus Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### **4.4 Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Schutzes des historisch geprägten Ortsbildes sind im Plangebiet Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalten. Diese werden hinsichtlich des Standortes (nur am Gebäude), der Größe (max. 2 Werbeanlagen je Fassade mit max. 3 m<sup>2</sup> je Anlage) und der Beleuchtung eingeschränkt.

#### **4.5 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Wenn bedacht wird, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt – insbesondere in kleineren Gemeinden – mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit deshalb auf 1,5 Kfz-Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

#### **4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads nicht möglich. Um die bestehende Kanalisation nicht zu überlasten, wird deshalb festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Retentionszisternen zurückzuhalten ist. Eine Abgabe des gespeicherten Wassers an die öffentliche Kanalisation ist nur mit einer Drosselung von 0,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche zulässig. Das Mindestrückhaltevolumen muss je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mindestens 2 m<sup>3</sup> betragen.

### **5 UMWELTBELANGE**

#### **5.1 Umweltbeitrag**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erarbeitet und ist den Unterlagen beigelegt.

#### **5.2 Artenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch verschiedene Tierarten betroffen sind. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, ebenfalls durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg, durchgeführt.

Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Baugebiet jedoch um ein bereits dicht bebautes Gebiet handelt und aktuell keine größeren Baumaßnahmen geplant

sind, die mit konkreten Eingriffen verbunden sind, werden auf der Ebene des Bebauungsplans keine konkreten Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes gemacht. Es werden aber Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen: zu Gehölzrodungszeiträumen und zur Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bei Baugenehmigungs- / Kennntnisgabeverfahren und baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben.

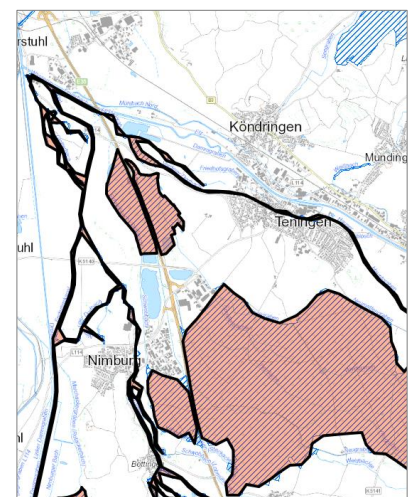
Die Untersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei (Stand: 19.01.2021).

### **5.3 Schutzgebiet Natura 2000**

Der Dorfbach, der das Plangebiet durchquert, ist als FFH-Gebiet (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) mit der Bezeichnung „Mooswälder bei Freiburg“ (Schutzgebietsnummer 7912311) kartiert und stellt damit ein Schutzgebiet des Natura-2000-Netzwerkes auf europäischer Ebene dar.

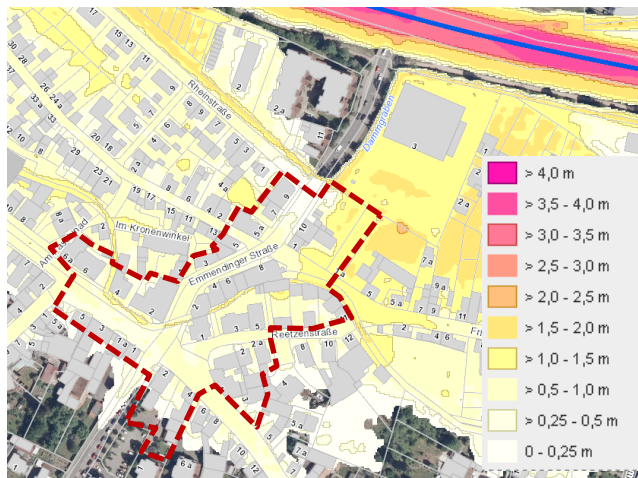
Das Schutzgebiet umfasst eine Fläche von mehr als 5.000 ha und zeichnet sich durch ausgedehnte, meist feuchte Wälder aus, die von kleinen Bächen durchzogen werden. Zudem sind einige Baggerseen, angrenzende Acker- und Wiesengebiete, Wasserläufe sowie zwei weitere Teilflächen bei Gottenheim (Teich) und Wasenweiler (Wald) durch das FFH-Gebiet umfasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, ob es durch die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes im betroffenen Bereich kommen kann. In der sogenannten Vorprüfung wird die Verträglichkeit der Planung mit den festgelegten Erhaltungszielen (FFH-Managementplans) des betreffenden Gebietes überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kronenplatz“ mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Eine Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.



FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Quelle: LUBW 2021)

#### 5.4 Hochwassergefahr HQ<sub>extrem</sub>



Überflutungstiefen bei einem HQ<sub>extrem</sub> mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,  
Quelle: LUBW 2021

Für einen großen Teil des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ<sub>extrem</sub>).

Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann. Für den Bereich kann dann mit Überflutungstiefen zwischen 0 und 2 m gerechnet werden (s. Abbildung links).

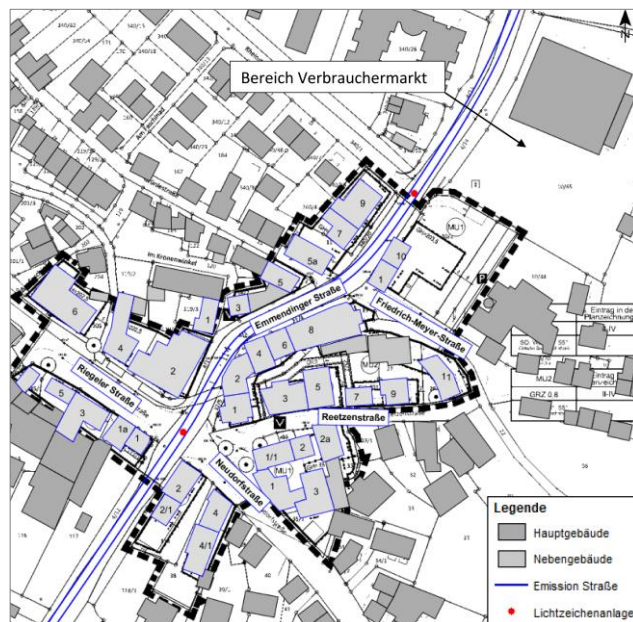
Die Bestandsgebäude im und um das Plangebiet wurden teilweise mit Sockeln ausgestattet, wodurch im Bestand eine Überflutung der

Erdgeschosse bei vielen Gebäuden voraussichtlich ausgeschlossen werden kann. Die Errichtung von Sockeln ist im Rahmen der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans auch in Zukunft möglich, wird jedoch nicht festgesetzt, da es das Ziel sein soll in den Erdgeschosszonen belebende Nutzungen für die Ortsmitte zu etablieren. Auch würde eine solche Festsetzung einer barrierefreien Gestaltung entgegenstehen.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Verhinderung von erheblichen Sachschäden bzw. Schäden an baulichen Anlagen auf die bestehende Lage innerhalb eines Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

#### 5.5 Lärmschutz

Die Lage des Plangebiets inmitten des Ortskerns von Teningen ist auch durch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen geprägt, weshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Untersuchung erstellt, um sicherzustellen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Heine + Jud erstellt und liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.



Lärmquellen und Immissionsorte (Quelle: schalltechnische Untersuchung, Büro Heine + Jud 2020, S.10)

In der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an den beiden Immissionsorten im Plangebiet bei Tag (bis zu 74 dB(A)) und bei Nacht (bis zu 67 dB(A)) überschritten werden. Teilweise liegen die Beurteilungspegel sogar oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Zur Eindämmung der Lärmeinwirkung müssen im Bebauungsplan deshalb entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor einer übermäßigen Lärmeinwirkung getroffen werden. Dabei wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Gutachten definiert. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wände,

Wälle) wurde nur am Rande betrachtet, da diese im innerörtlichen Bereich aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden können. Außerdem würden aktive Schallschutzmaßnahmen einer Belebung der Ortsmitte entgegenstehen.

Im Bebauungsplan wurden deshalb die durch den Gutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Darunter die folgenden:

- Schalldämmung der Außenbauteile
- Einsatz von Lüftungsanlagen in Schlafräumen / schutzbedürftigen Räumen
- Ausschluss von Außenwohnbereichen

Zu den Details, u.a. weiteren Karten und Tabellen, wird auf das entsprechende Gutachten verwiesen.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

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

## 7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

## 8 KOSTEN

Die Kosten für das Verfahren sind im Haushalt der Gemeinde Teningen vorgesehen.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

|                                |            |                             |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Urbane Gebiete MU1 und MU2     | ca.        | 13.075 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Verkehrsflächen    | ca.        | 6.854 m <sup>2</sup>        |
| Gewässerflächen                | ca.        | 480 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b> | <b>ca.</b> | <b>20.409 m<sup>2</sup></b> |

Teningen, den

Hagenacker  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser