INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich Deckblatt 2
1.3 Flächennutzungsplan 3
1.4 Wasserschutzgebiet 4
1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 4
1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 5
1.7 Inhalte der Änderung 6
2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7
2.1 Art der baulichen Nutzung 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise 8
2.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen 8
2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
2.6 Pflanzgebote und Bindungen 9
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9
3.1 Dächer 9
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 10
3.3 Einfriedungen 10
3.4 Außenantennen 10
3.5 Stellplatzverpflichtung 10
3.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser 10
4 UMWELTBELANGE 10
4.1 Umweltbeitrag 10
4.2 Artenschutzrechtliche Belange 11
4.3 Starkregenereignisse 11
5 BODENORDNUNG 12
6 VER- UND ENTSORGUNG 12
7 KOSTEN 12
8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Moosbreite“ wurde im Jahr 1978 im Ortsteil Nimburg der Gemeinde Teningen rechtskräftig und ist derzeit in der Fassung der 2. Änderung wirksam. Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Siedlungsbestandes und ermöglichte damals eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde. Das Gebiet ist inzwischen komplett aufgesiedelt.

Im Sinne der wohnbaulichen Nachverdichtung wurde der Gemeindeverwaltung eine informelle Bebauungsanfrage innerhalb des geltenden Bebauungsplans vorgelegt. Die Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 3741 beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses, welches sich zugleich in Teilen auf das Flurstück Nr. 3742 und Nr. 3742/2 erstreckt. Im Bebauungsplan „Moosbreite“ ist für das Flurstück Nr. 3741 jedoch lediglich im westlichen Teilbereich eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im östlichen Teilbereich hingegen sind lediglich Nebenanlagen zulässig. Für das Flurstück Nr. 3742 sind bisher eine öffentliche Grünfläche sowie öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Das Vorhaben ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans somit nicht genehmigungsfähig, weshalb der rechtskräftige Bebauungsplan „Moosbreite“ für diesen Bereich geändert werden (2. Änderung) soll. Dabei soll das bestehende Grundstück mittels Fortführungsnachweis geteilt werden. Zugunsten einer zusätzlichen Baufläche im Innenbereich soll die öffentliche Grünfläche entsprechend verkleinert werden. Die Parkflächen im Osten können unverändert bestehen bleiben.

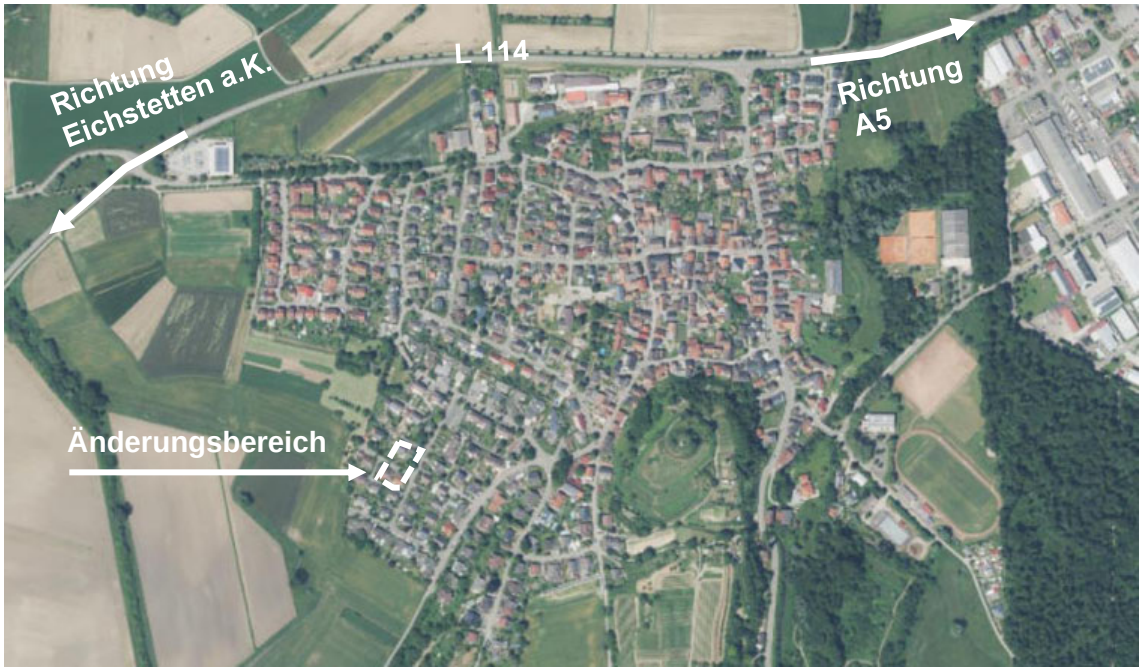
Die 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt damit im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung der Innenentwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbebauung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich Deckblatt

Der Geltungsbereich der Änderung liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans „Moosbreite“. Der Bereich umfasst das Flurstück Nr. 3741 und Nr. 3742/2 in Gänze sowie das Flurstück Nr. 3742 in Teilen. Die Größe des Deckblatts beträgt ca. 791 m². Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplans „Moosbreite“ an.



Luftbildausschnitt OT Nimburg der Gemeinde Teningen (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

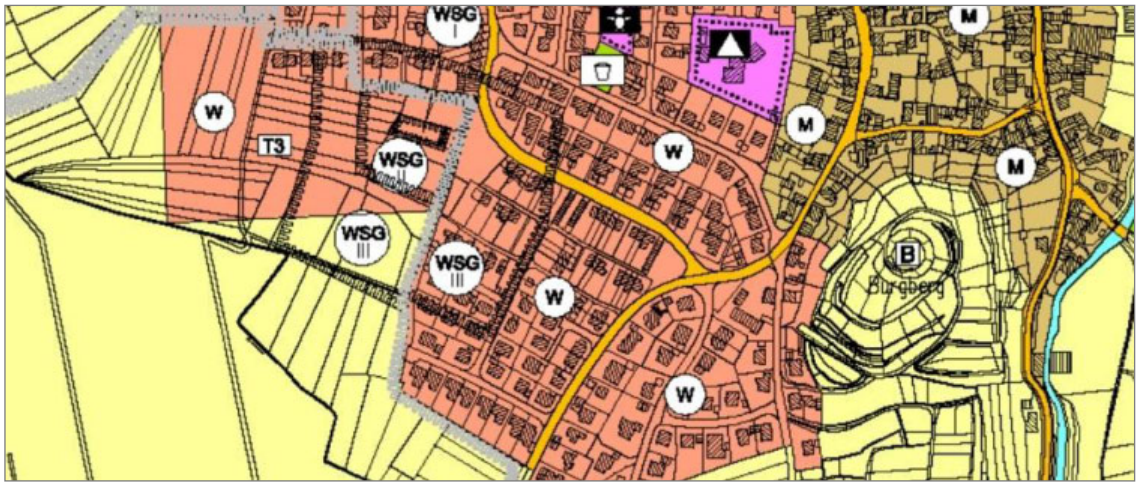
Der Deckblattbereich wird dreiseitig von öffentlichen Flächen umschlossen. Dabei grenzt er im Norden und im Süden an bestehende Straßen (Seeweg und Turmstraße) an. Die bisherige und geplante Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Seeweg im Norden. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichen Parkflächen. Der Planbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt.

Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplans „Moosbreite“ (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt im Bereich der 2. Änderung eine

Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



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

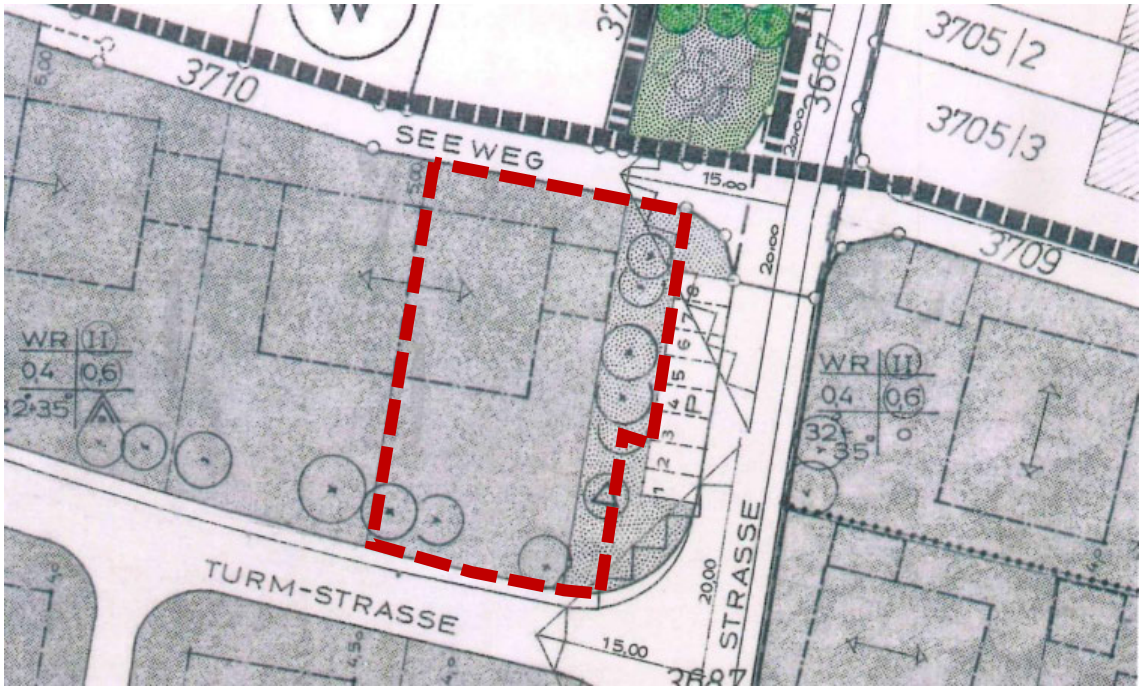
1.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets WSG-Teningen OT Nimburg. Die entsprechende Verordnung vom 27.04.1967 ist zu beachten und kann auf der Homepage des Landratsamts Emmendingen abgerufen werden. Ziel der Verordnung ist der Schutz des Grundwassers im festgesetzten Bereich.

Luftbild mit Lage des Wasserschutzgebiets (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung gilt bislang der Bebauungsplan “Moosbreite“ vom 19.01.1978. Die seither erfolgten Änderungen beschränken sich auf räumliche Teilbereiche, die von der 2. Änderung nicht berührt werden.



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Moosbreite“ mit schematischer Überlagerung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, denn sie leistet einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Änderungsbereichs liegt bei rund 791 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine Grundflächenzahl von 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt damit sehr deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die vom Landschaftsförster Fabian Mayer aus Breisach am Rhein dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Aufgrund Veränderungen in der Bebauungsplanänderung, die sich erst nach der Offenlage ergeben haben, wird eine erneute Offenlage (gem. § 4 (3) BauGB) durchgeführt. Die Dauer der Auslegung bzw. die Frist zur Stellungnahme wird dabei auf zwei Wochen

verkürzt und es können nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

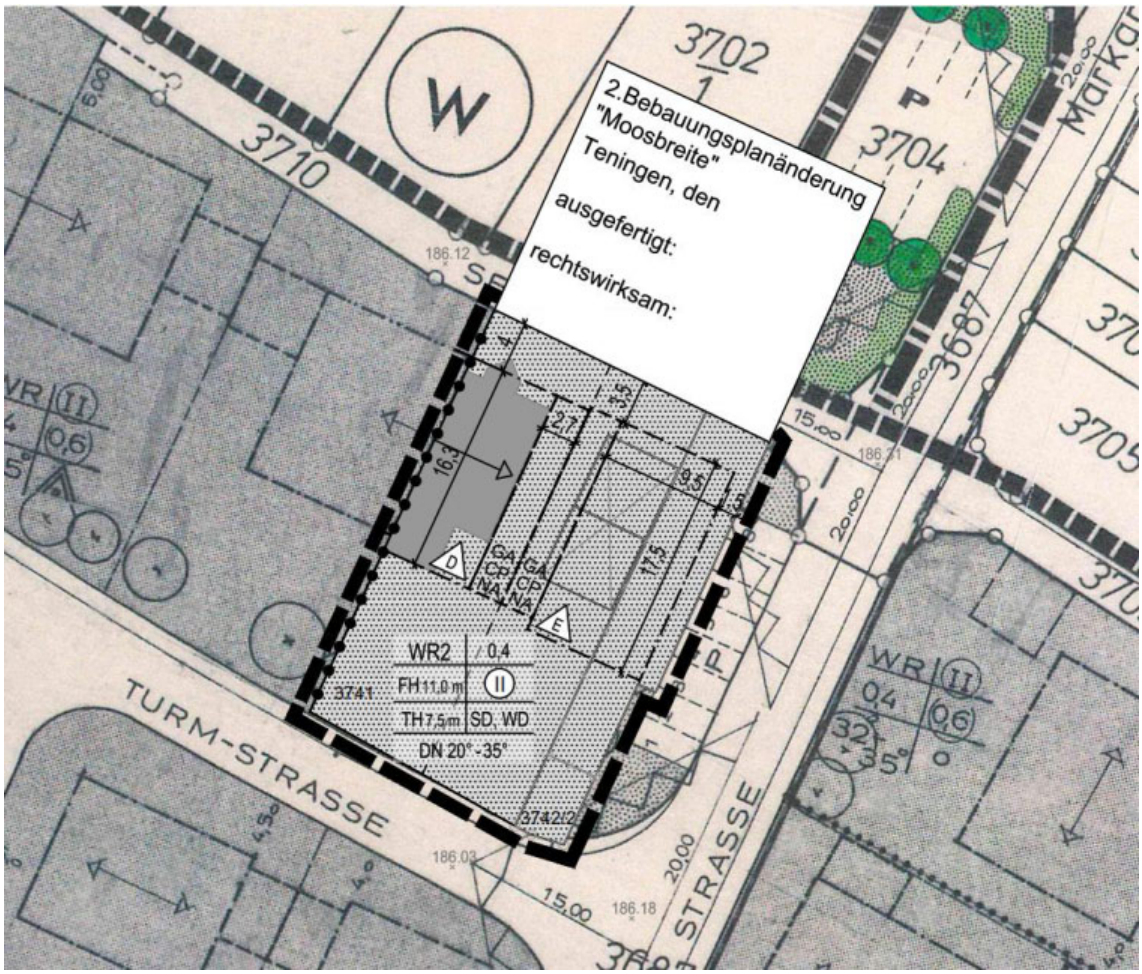
Verfahrensablauf

20.07.2021	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Moosbreite“ gem. § 2 (1) BauGB
26.07.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Moosbreite“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m § 13a BauGB
11.08.2022 bis - 12.09.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 11.08.2022 mit Frist bis 12.09.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
25.10.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute, verkürzte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
10.11.2022 bis - 23.11.2022	Durchführung der erneuten, verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB
Anschreiben vom 10.11.2022 mit Frist bis 23.11.2022	Durchführung der erneuten, verkürzten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB
20.12.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten, verkürzten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Moosbreite“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.7 Inhalte der Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann ein weiteres Baugrundstück innerhalb des Wohngebiets entstehen. Dafür entfällt ein Teil der öffentlichen Grünfläche und das benachbarte Grundstück wird in seinen Bebauungsmöglichkeiten geringfügig begrenzt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 stammt, sind die Festsetzungen und Regelungen nicht mehr zeitgemäß, sodass auf diese Grundlagen nicht mehr sinnvoll aufgebaut werden kann. Daher bietet sich eine Änderung des Bebauungsplans „Moosbreite“ mit durchgängig neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften an. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Moosbreite“ betrifft somit die Deckblattzeichnung sowie die Neufassung der textlichen Festsetzungen für zwei Baugrundstücke.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Moosbreite“ mit Deckblatt zur 2.Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Moosbreite“ aus dem Jahr 1978 nicht mehr zeitgemäß sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich neu gefasst.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet WR entspricht der vorhandenen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Moosbreite“ und sichert damit weiterhin die Funktion des Gebiets als Wohngebiet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenfestsetzungen im WR bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung des geplanten Vorhabens, wobei sie die vorhandenen Höhen der umgebenden Bebauung sowie die Höhenfestsetzungen des WR berücksichtigen. Aufgrund eines erhöhten Grundwasserspiegels überschreiten die Festsetzungen der Traufhöhe die vorhandenen Höhen der umgebenden Bebauung geringfügig.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine flächensparende und effiziente Bebauung möglich. Zudem orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl am Ursprungsbebauungsplan, um somit eine homogene Dichte zu ermöglichen.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen (zwingend) sichert für den Bereich ein Mindestmaß an Nachverdichtung und entspricht auch der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Moosbreite“.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Durch die festgesetzten Baugrenzen im WR2 wird für das neue Baugrundstück ein großzügiges Baufenster mit ausreichend Spielraum für die architektonische Gestaltung des geplanten Bauvorhabens geboten und auf dem bereits bestehenden Baugrundstück der Bestand entsprechend gesichert. Da die Bebauungsmöglichkeiten des Bestandsgrundstückes in der Breite reduziert werden, wird das Baufenster nach Süden erweitert und damit das bereits bestehende Gebäude in seinem Bestand gesichert.

Für den Bestand wird nach wie vor die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern festgesetzt. Für das neu entstehende Baugrundstück im Osten wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen (GA), Carports (CA) und Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt (NA) sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Damit sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem Grundstück konzentriert und zusammenhängende Grünflächen weitgehen von der Bebauung freigehalten werden.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B: Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) sowie offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, da sie weniger störend in Erscheinung treten. Damit werden notwendige Spielräume für die individuelle Grundstücksnutzung und Gestaltung eingeräumt.

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

Zum Schutz des Grundwassers ist der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Hierdurch kann eine Kontaminierung des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden. Außerdem wird festgesetzt, dass Gründungen unterhalb des HHW nur dann zulässig sind, wenn die Untergeschosse auftriebssicher und wasserdicht ausgeführt werden. Gründungen unterhalb des MHW sind nicht zulässig. Hierdurch kann eine Verunreinigung des Grundwassers durch die baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Die private und öffentliche Außenbeleuchtung ist entsprechend dem Schutz der im Plangebiet lebenden Tiere (z.B. Insekten) energiesparend, sowie insektenverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die tatsächlich zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Minimierung des Grads der Versiegelung auf ein notwendiges Maß sind Wege-, Platz- und Stellplatzflächen, sowie deren Zufahren in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrasen, Pflaster) auszubilden.

2.6 Pflanzgebote und Bindungen

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessen Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebietes zu sichern, wird im WR2 geregelt, dass je Baugrundstück zwei standortgerechte und heimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume und vier heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Bereits auf der Fläche bestehende Bäume und Sträucher können entsprechend angerechnet werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Moosbreite“ im Jahr 1978 wurde diese heute erforderliche Trennung nicht vorgenommen. Daher ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen.

3.1 Dächer

Die Regelung, dass die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer auszuführen sind, wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Neben dieser Dachform sollen im WR2 zukünftig auch Walmdächer zulässig sein, wodurch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ermöglicht wird. Die festgesetzte Dachneigung im WR2 für Hauptgebäude von 20 – 35 ° ermöglicht einen großen Spielraum zur Gestaltung der Dächer. Die Oberkante entspricht dabei der Regelung aus dem bisherigen Bebauungsplan, wobei die Unterkante die Umsetzung der geplanten Dachneigung des Bauvorhabens gewährleistet. Durch die Festsetzungen wird zwar in Teilen ein größerer Spielraum gewährleistet als im bisherigen Bebauungsplan, dennoch kann eine gestalterisch harmonische Einbindung der neuen Bebauung sichergestellt werden.

Um ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden entweder in das Gebäude zu miteinzubeziehen oder mit einer der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dachs zu versehen. Unabhängig davon sind auch begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig. Diese Regelung leitet sich aus der Bestandssituation sowie aus dem bisherigen im Bebauungsplan „Moosbreite“ ab. Damit wird auch in Bezug auf bereits bestehende Anlagen mit Flachdächern ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt.

Zum Schutz des Ortsbilds sind Wellfaserzementplatten und offene Bitumenbahnen, sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.). Diese sind jedoch aus einem blendfreien Material herzustellen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) dienen, sind ausschließlich an den Gebäuden zulässig. Damit sollen zum Schutz des Ortsbilds und der Freiraumqualität Aufständerungen in den Gartenbereichen vermieden werden.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zur Sicherung der Freiraumqualitäten sowie zur Unterstützung des Wohngebiets-Charakters als Grünflächen zu unterhalten. Gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg sind Schottergärten zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbilds sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

3.3 Einfriedungen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Einfriedungen aus nicht ortsüblichen Materialien wie z.B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht nicht zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht sowie Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um ein Hineinragen in den Verkehrsraum zu vermeiden, ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zu wahren.

3.4 Außenantennen

Die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen soll dadurch verhindert werden, dass pro Gebäude diese an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren sind.

3.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Unter der Berücksichtigung, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig werden. Um eine Überbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern und zur Gewährleistung eines sicheren, fließenden Verkehrs, wird der Stellplatzschlüssel für das WR2 auf 1,5 Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.

3.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden muss. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltbeitrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Eine formelle Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Änderung des

Bebauungsplans zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen ein Umweltbeitrag als Bestandteil der Begründung beigefügt.

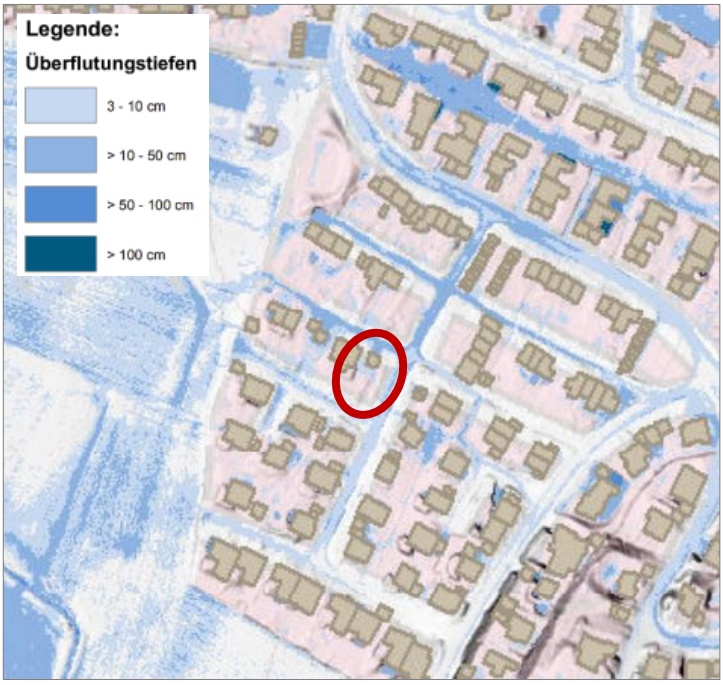
Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wurde von der Landschaftsförsterei Dipl.-Forstw. Fabian Mayer aus Breisach am Rhein bearbeitet und liegt der Änderung bei.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte festgestellt werden, dass im Änderungsbereich aufgrund der geringen Größe des Grundstückes keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen anzunehmen sind. Gleichzeitig ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage im Wohngebiet keine Besiedlung störungssensibler Arten zu erwarten. Die Ortsbegehungen ergaben keinerlei Sichtungen von Reptilien. Der Fachbeitrag ist der Änderung beigefügt.

4.3 Starkregenereignisse

Auf Grundlage einer Gefährdungsanalyse zum Thema Starkregen des Ingenieurbüros geomer GmbH aus Heidelberg lassen sich für das Plangebiet eine geringfügige Betroffenheit ableiten. Beim Szenario „seltenes Abflussereignis, verschlämmt“ kann mit Überflutungstiefen zwischen 3 cm und 50 cm gerechnet werden (s. Abbildung unten)



Starkregengefahrenkarte für seltenes Abflussereignis, verschlämmt, Quelle: geomer GmbH 2019

Die genannten Überflutungstiefen können bei jedem Starkregenereignis anders ausfallen, insbesondere auch, da bei der großräumigen Untersuchung bspw. drückendes Grundwasser etc. nicht berücksichtigt wurde.

Im Bebauungsplan wird das Thema Entwässerung über verschiedene Festsetzungen behandelt, sodass Schäden im Starkregenfall so weit wie möglich verringert werden. Es werden beispielsweise auch wasserdurchlässige Bodenbeläge und Dachbegrünungen festgesetzt.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung können weitere Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen ergriffen werden. Dies obliegt den einzelnen Bauherren. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die mögliche Gefahr hingewiesen.

5 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt werden.

7 KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Planungsbegünstigten übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Reines Wohngebiet WR2	ca.	791 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**791 m²**

Teningen, den

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

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Teningen, den

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Teningen, den

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister