

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich Deckblatt.....	2
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
1.6	Inhalte der Änderung.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	7
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.6	Pflanzgebote und Bindungen	8
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
3.1	Dächer	8
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	9
3.3	Einfriedungen	9
3.4	Außenantennen.....	9
3.5	Stellplatzverpflichtung	9
3.6	Umgang mit Niederschlagswasser	10
4	UMWELTBELANGE	10
4.1	Umweltbeitrag	10
4.2	Hochwasserschutz (HQ _{extrem}).....	10
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 „Maiwäldele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ der Gemeinde Teningen wurde im Jahr 1969 rechtskräftig und ist derzeit in der Fassung der 5. Änderung rechtskräftig. Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Siedlungsbestandes der Gemeinde Teningen 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. 4467 beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses im südlichen Grundstücksbereich. Im Bebauungsplan „Maiwäldele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ ist für das Flurstück Nr. 4467 jedoch lediglich im nördlichen Teilbereich eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche bereits vollständig ausgenutzt wurde.

Das Vorhaben ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans somit nicht genehmigungsfähig, weshalb der rechtskräftige Bebauungsplan „Maiwäldele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ für diesen Bereich geändert werden soll (6. Änderung).

Die 6. 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 kann aufgrund der Lage im Innenbereich im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich Deckblatt

Der Geltungsbereich der Änderung liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans „Maiwäldele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“. Der Bereich umfasst das Flurstück Nr.4467. Die Größe des Deckblatts beträgt ca. 299 m². Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplans „Maiwäldele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ an.



Luftbildausschnitt Gemeinde Teningen (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

Der Deckblattbereich wird zweiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. Dabei grenzt er im Westen und im Süden an bestehende Straßen (Erbweg und Albrecht-Dürer-Straße) an. Die bisherige Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Erbweg im Norden. Die geplante Erschließung des Deckblattbereichs erfolgt über die Albrecht-Dürer-Straße im Süden. Der Deckblattbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt.



1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt im Bereich der 6. 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 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung gilt bislang der Bebauungsplan „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ vom 25.03.1969 in der Fassung der 5. Änderung. Die seither erfolgten Änderungen beschränken sich auf räumliche Teilbereiche, die von der 6. Änderung nicht berührt werden.



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ mit schematischer Überlagerung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung mit Erlass der örtlichen Bauvorschriften 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 299 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 Büro Peter Lill (Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz) aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

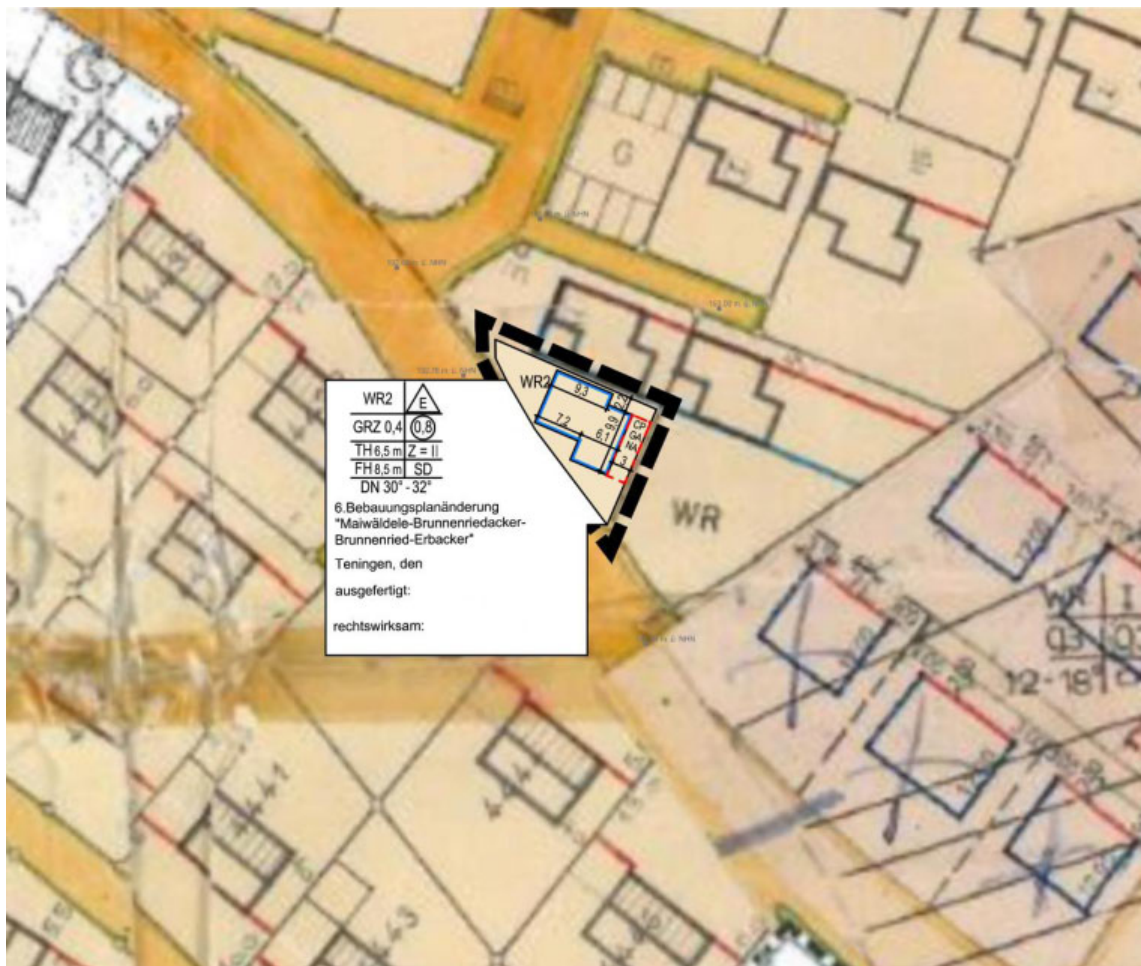
Verfahrensablauf

22.03.2022	Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans und Erlass der örtlichen Bauvorschriften „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ gem. § 2 (1) BauGB
07.02.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m § 13a BauGB
23.02.2023 bis - 24.03.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 23.02.2023 mit Frist bis 24.03.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
02.05.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung

1.6 Inhalte der Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann ein weiteres Baugrundstück innerhalb des Wohngebiets erschlossen werden. Dafür wird die Gartenfläche des bestehenden Gebäudes reduziert.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 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 „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ mit durchgängig neuen Festsetzungen und mit dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften an. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ betrifft somit die Deckblattzeichnung sowie die Neufassung der textlichen Festsetzungen mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften für ein Baugrundstück.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ mit Deckblatt zur 6. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ aus dem Jahr 1965 nicht mehr zeitgemäß sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich neu gefasst.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet WR2 entspricht der vorhandenen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ und sichert damit weiterhin die Funktion des Gebiets als Wohngebiet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenfestsetzungen im WR2 bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung des geplanten Vorhabens, wobei sie die vorhandenen Höhen der umgebenden Bebauung sowie die Höhenfestsetzungen des bestehenden WR berücksichtigen.

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 sichert für den Bereich ein Mindestmaß an Nachverdichtung und entspricht auch der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Maiwäldle-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“.

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.

Für das neu entstehende Baugrundstück wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich dabei an der vorherrschenden Bebauung im Bestand sowie an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

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 der dafür festgesetzten Zone zulässig. Damit sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem Grundstück konzentriert und zusammenhängende Grünflächen weitgehend 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 (WR2) 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 Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen sind, um Wechselwirkungen zwischen Baukörper und Grundwasser auszuschließen.

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 angemessenen Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebietes zu sichern, wird im WR2 geregelt, dass ein standortgerechter und heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und zwei heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Bei Abgang oder 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 „Maiwädele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“ im Jahr 1965 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. Die festgesetzte Dachneigung im WR2 für Hauptgebäude von 30 – 32 ° orientiert sich an den Regelungen aus dem bestehenden Bebauungsplan und ermöglicht gleichzeitig die Realisierung der geplanten Dachgestaltung der Vorhabenplanung.

Um ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden entweder in das Gebäude miteinzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dachs zu versehen. Unabhängig davon sind, in Anlehnung an die Bestandssituation sowie aufgrund der Regelungen im bestehenden Bebauungsplan „Maiwädele-Brunnenriedacker-Brunnenried-Erbacker“, auch begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig. Damit wird auch in Bezug auf bereits bestehende Anlagen mit Flachdächern ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich sind rote bis rotbraune, sowie graue bis schwarze, nicht glänzende Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, Rechnung zu tragen,

sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z.B. Solarziegel) zulässig.

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 auf oder am Gebäude zulässig. Damit sollen zum Schutz des Ortsbilds und der Freiraumqualität Aufständereien in den Gartenbereichen vermieden werden.

Um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im gesamten WR2 zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen, jedoch im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten. Da es sich bei Dachaufbauten oder bei Dacheinschnitten um untergeordnete Teile der Dachgestaltung handelt, darf ihre Breite die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudewand nicht überschreiten.

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.

Zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Die Höhenbeschränkung dient gleichzeitig der Verkehrssicherheit und der Sicherung der Sichtachsen im öffentlichen Straßenraum. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein.

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 Umgang mit Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, wenn der Boden versickerungsfähig ist. Alternativ kann das 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. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist jedoch nachzuweisen, damit nach Möglichkeit eine Versickerung stattfindet.

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 sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beigelegt.

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 vom Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz Peter Lill aus Freiburg bearbeitet und liegt der Änderung bei.

4.2 Hochwasserschutz (HQ_{extrem})

Für einen Teilbereich des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}). Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann.



Hochwassergefahrenkarte (HQ_{extrem}), Quelle: LUBW (2022, ohne Maßstab)

Für den Bereich kann dann mit Überflutungstiefen zwischen 0 und 25 cm gerechnet werden (s. Abbildung oben). Aufgrund der im Ernstfall zu erwartenden niedrigen Überflutungstiefen sowie aus Gründen der Barrierefreiheit wird für das neu geplante Gebäude im Geltungsbereich auf eine Festsetzung zur Höhe des Erdgeschosses verzichtet, wobei die Errichtung eines Sockels im Rahmen der Höhenfestsetzung dennoch möglich bleibt.

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 des Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

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, verschlammte“ kann mit Überflutungstiefen zwischen 3 cm und 10 cm gerechnet werden (s. Abbildung unten)



Starkregenengefahrenkarte für seltenes Abflussereignis, verschlammte, 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. Dies wurde in einem Kostenübernahmevertrag geregelt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Reines Wohngebiet WR2	ca.	299 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	299 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 der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

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

Teningen, den

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister