

Stand: 22.04.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



**Gemeinde Teningen**  
**LANDKREIS EMMENDINGEN**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gereut, 1. Änderung“**

### **Begründung**

Die Änderungen im Vergleich zur Offenlage (15.02.2024 – 15.03.2024) sind in den Unterlagen markiert.

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

|               |  |          |
|---------------|--|----------|
| <b>TEIL A</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>                          | <b>3</b> |
| 1.            | RAHMENBEDINGUNGEN .....                          | 3        |
| 1.1           | Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....     | 3        |
| 1.2           | Ziele und Zwecke der Planung .....               | 3        |
| 1.3           | Verfahren (Art des Verfahrens).....              | 3        |
| 1.4           | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....       | 3        |
| 2.            | ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN ..... | 4        |
| 3.            | ÄNDERUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN .....         | 5        |
| 4.            | AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....                       | 6        |

## Abbildungsverzeichnis

|   |   |
|---|---|
| ABBILDUNG 1: BEBAUUNGSPLAN "GEREUT", RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 04.10.2023, MIT EINTRAGUNG DER<br>ÄNDERUNGSBEREICHE (ROT = STÜTZMAUERN, GRÜN = VERSICKERUNGSMULDEN, BLAU =<br>STRAßENOBERFLÄCHEN); QUELLE: GEMEINDE TENINGEN, EIGENE DARSTELLUNG..... | 4 |
|---|---|

## Teil A Einleitung

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Bebauungsplan „Gereut“ sind bislang keine Regelungen zu Stützmauern und Einfriedungen enthalten. Darüber hinaus wird das Plangebiet aufgrund der Entwässerung über dem bisherigen Gelände liegen. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Regelungsbedarf für den Übergang zwischen der Bestandsbebauung in der Forsthausstraße und den östlich angrenzenden neuen Baugrundstücken.

#### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist, den Höhenunterschied zwischen den bestehenden und neuen Baugrundstücken im Bereich der Forsthausstraße zu regeln. Weiteres Ziel ist, das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen zumindest teilweise einer Versickerung zuzuführen. Hierzu wird der Bebauungsplan in ~~einem~~ Teilbereichen geändert.

#### 1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Geändert werden die Vorschriften für die Gestaltung der westlichen Grenze im Übergang zur Bestandsbebauung. Außerdem werden Teilbereiche zur Versickerung von Niederschlagswasser im Straßenraum festgesetzt. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung nicht berührt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gereut“ wurde hierbei im Jahr 2022 eine FFH-Vorprüfung erstellt, da der Geltungsbereich im nördlichen Bereich im FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ liegt. Im Bebauungsplan „Gereut“ ist die Sicherung und Aufwertung des Hauptgrabens mit seiner begleitenden Grünfläche festgesetzt. In der FFH-Vorprüfung wurde ermittelt, dass durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ hervorgerufen werden. Demnach liegen auch für die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor. Es bestehen demnach keine Ausschlussgründe für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes.

#### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist seit dem 04.10.2023 der Bebauungsplan „Gereut“ rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr in Teilbereichen geändert.

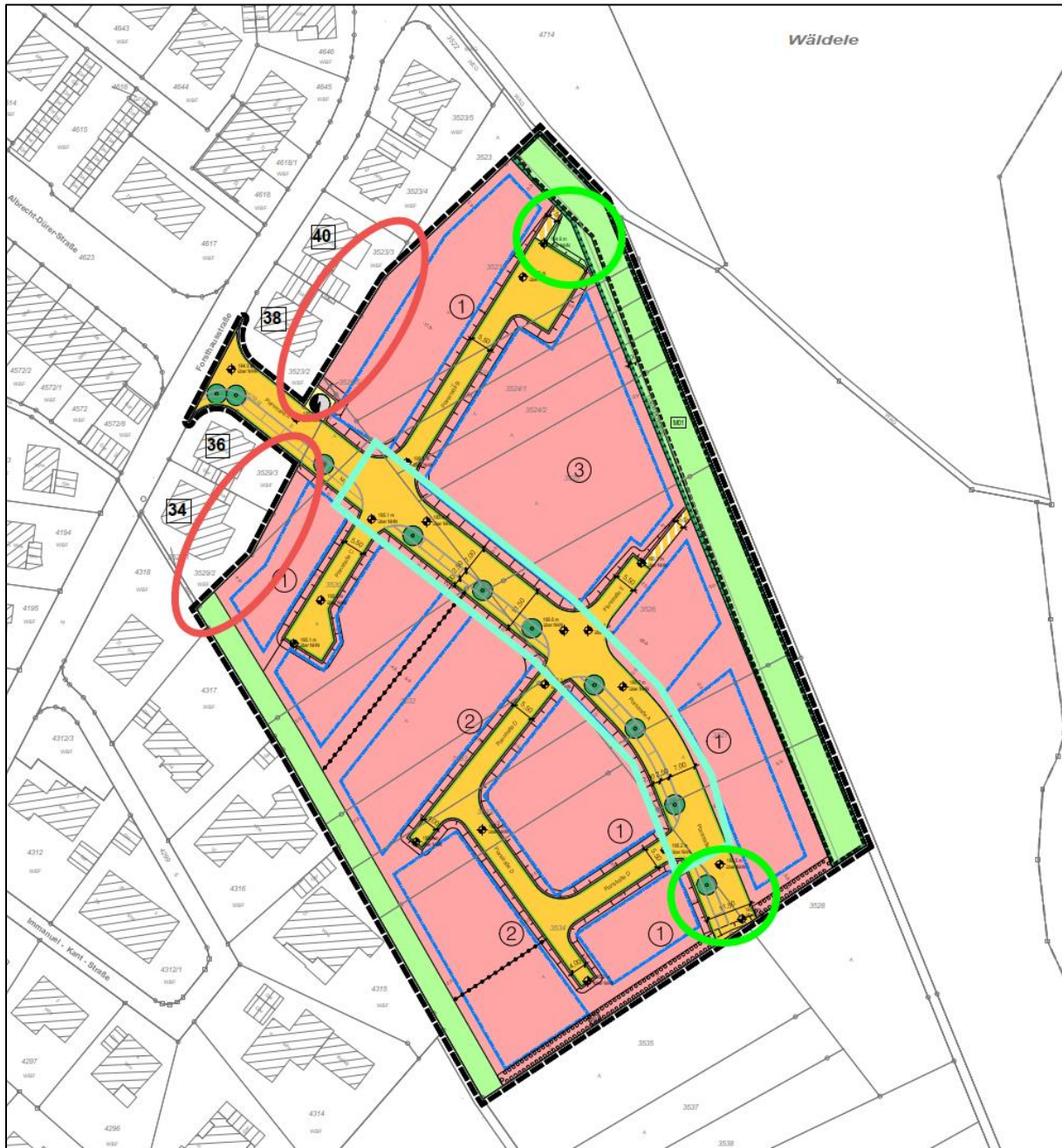


Abbildung 1: Bebauungsplan "Gereut", rechtskräftig seit dem 04.10.2023, mit Eintragung der Änderungsbereiche (rot = Stützmauern, grün = Versickerungsmulden, blau = Straßenoberflächen); Quelle: Gemeinde Teningen, eigene Darstellung

## 2. Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden in verschiedenen Bereichen Versickerungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorgesehen. Hierzu werden jeweils am Ende der Planstraße A und B Versickerungsmulden ausgebildet. In der Planstraße B ist dieser Bereich bereits als Grünfläche festgesetzt, in der Planstraße A wird für diesen Bereich die Festsetzung der Verkehrsfläche in Grünfläche geändert. Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 die Versickerung auf Vegetationsflächen festgesetzt. Der bislang festgesetzte Baum am Ende der Planstraße A wird aufgrund der Änderung in die Versickerungsfläche herausgenommen.

Darüber hinaus werden in der Planstraße A Maßnahmen zur Versickerung vorgesehen. Zum einen wird die Fahrbahnoberfläche als Pflasterbelag ausgebildet, um eine größere Durchlässigkeit als bei Asphaltbauweise zu erreichen. Zum anderen werden die Parkplätze mit versickerungsfähigem Pflaster und die Baumbeete als Mulden ausgebildet. Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Mit der aufgenommenen Versickerung soll die Grundwasserneubildung verbessert werden.

### **3. Änderung örtlicher Bauvorschriften**

Der Höhenunterschied zwischen den Baugrundstücken in der Forsthausstraße und den neuen Baugrundstücken beträgt etwa 1,0 m bis 1,5 m. Hintergrund ist, dass die neuen Straßen aufgrund der Entwässerung über der bestehenden Geländeoberkante angeordnet werden müssen und die Baugrundstücke mindestens auf diese Höhe aufzufüllen sind. Zur Gestaltung dieses Höhenversatzes wird mit der 1. Änderung daher eine Regelung aufgenommen.

Die Vorgabe zur Höhenlage der Baugrundstücke wird so angepasst, dass zu den Gebäuden Forsthausstraße 34, 36, 38 und 40 eine Stützmauer mit vorgegebener Höhe errichtet werden muss. Der weitere Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Stützmauer und der Mindesthöhe der Baugrundstücke ist durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis 1:2 auszugleichen. Zu den Grundstücken Forsthausstraße 42 und 44 wird keine Regelung aufgenommen, da diese nicht unmittelbar an die neuen Baugrundstücke grenzen. Dort befindet sich als Puffer ein Gartengrundstück. Ebenso wird keine Regelung zu den Grundstücken in der Immanuel-Kant-Straße aufgenommen, da zu diesen eine öffentliche Grünfläche als Übergang ausgebildet wird.

Zum Grundstück Forsthausstraße 34 ist die Stützmauer nur noch im nördlichen Abschnitt erforderlich, da dort im südlichen Abschnitt bereits eine Mauer mit einer Höhe von 195,3 m+NN besteht. Auch die Geländehöhe liegt in diesem Bereich schon auf dem Niveau der neuen Baugrundstücke.

Um zu vermeiden, dass auf den Stützmauern Einfriedungen mit einer erdrückenden Wirkung entstehen, werden diese im Übergangsbereich eingeschränkt. Bis zu einer Tiefe von 4 m, gemessen von der Stützmauer, sind diese bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Hierdurch wird erreicht, dass die Gesamtansicht von der Forsthausstraße (Stützmauer und Einfriedung) bei maximal etwa 1,5 m liegen wird. Dies erscheint auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Nachbarrechts vertretbar.

Im Übergangsbereich zum Grundstück Forsthausstraße 34 wird auf die Regelung zu den Einfriedungen verzichtet, da dort kein großer Höhenunterschied zwischen Bestand in der Forsthausstraße und dem neuen Baugrundstück besteht.

Mit dieser Änderung soll ein einheitlich gestalteter Übergang zwischen den Bestandsgrundstücken und den neuen Baugrundstücken geschaffen werden. Gleichzeitig wird erreicht, dass der neue Höhenunterschied für die Bewohner in der Forsthausstraße verträglich gestaltet wird.

## 4. Aufstellungsverfahren

Am 06.02.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gereut“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde am 06.02.2024 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Stand 12.01.2024 wurde vom 15.02.2024 bis zum 15.03.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.02.2024 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.02.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Stand 12.01.2024 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teningen, .....

.....

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

Lauf, ..... Kr



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser