Stand: **10.06.2025** **Anlage Nr. 3**

Fassung: **Satzung**

Gemeinde Teningen
LANDKREIS EMMENDINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ziegelbreite III“ in Bottingen

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2022-211

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 4

1. RAHMENBEDINGUNGEN 4
   1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4
   1.2 Ziele und Zwecke der Planung 4
   1.3 Verfahren (Art des Verfahrens) 4
   1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich) 4
   1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
   1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte 8
2. PLANUNGSKONZEPT 13
   2.1 Städtebau (Leitbild) 13
   2.2 Planungsalternativen 14
3. BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN 16
   3.1 Art der baulichen Nutzung 16
   3.2 Maß der baulichen Nutzung 16
   3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 17
   3.4 Wohneinheiten 17
   3.5 Verkehr 18
   3.6 Technische Infrastruktur 20
   3.7 Grünkonzept 21
   3.8 Immissionsschutz 23
   3.9 Belange des Klimaschutzes 23
4. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN 24
   4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 24
   4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen 24
   4.3 Anzahl der Stellplätze 24
   4.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser 25
5. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE 25
   5.1 Handlungshinweise Artenschutz 25
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 26
   6.1 Ausgeübte Nutzungen 26
   6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 26
   6.3 Verkehr 26
   6.4 Ver- und Entsorgung 26
   6.5 Entschädigungen 27
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN 27
   7.1 Bodenordnung 27
   7.2 Erschließung 27
8. STATISTIK UND VERFAHREN 28
   8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte 28
   8.2 Aufstellungsverfahren 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung 4
Abbildung 2: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung 5
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (Auszug) mit Eintragung des Planbereichs; Quelle: Stadt Emmendingen, eigene Darstellung 6
Abbildung 4: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW (baden-wuerttemberg.de) Abruf am 06.12.2023 7
Abbildung 5: Bebauungsplan „Ziegelbreite II“; Quelle: Gemeinde Teningen; eigene Darstellung .. 8
Abbildung 6: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Startseite - Geoportal BW (geoportal-bw.de), Abruf am 12.09.2023..... 9
Abbildung 7: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 17.08.2022; eigene Darstellung 9
Abbildung 8: Wasserschutzgebiet Mauracherberg - Teninger Allmend; Quelle: LUBW..... 10
Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf..... 14
Abbildung 10: Variante 1 mit durchgehender Erschließungsstraße 15
Abbildung 11: Variante 2 mit Stichstraßen im westlichen Plangebiet..... 15
Abbildung 12: Variante 3 mit Stichstraßen im östlichen Plangebiet 15

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Teningen beabsichtigt für den Ortsteil Bottingen eine Siedlungserweiterung zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Bottingen und hat eine Größe von etwa 0,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 3865, 3500, 3501, 3502, 3503, 3613 (Auf der Ziegelbreite), 3601 (Weinbergstraße) der Gemarkung Bottingen.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

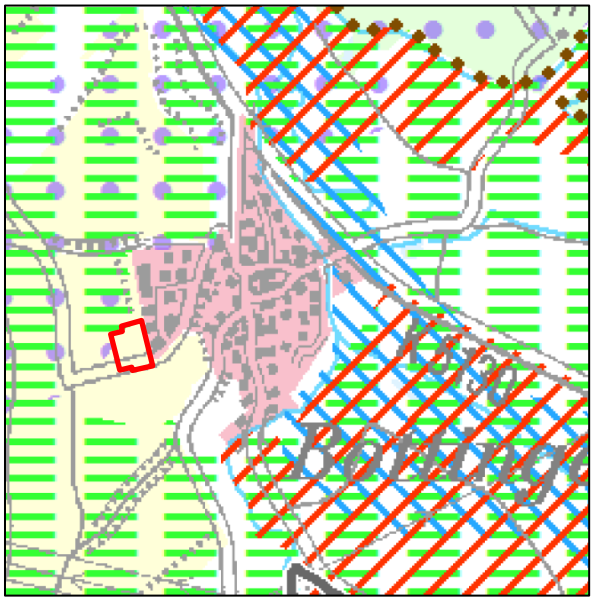

Abbildung 2: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Gemeinde Teningen ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Kleinzentrum festgelegt und liegt auf der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg. Hinsichtlich der Raumkategorie gemäß des Landesentwicklungsplanes ist Teningen der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Zusätzlich ist die Gemeinde Teningen als Siedlungsbereich für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt. Für ein Kleinzentrum ist gemäß Plansatz 2.4.1.2 des Regionalplanes eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar anzusetzen.

Für das Plangebiet ist landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 nachrichtlich übernommen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

Der festgelegte Regionale Grünzug beginnt nördlich des landwirtschaftlichen Weges, in diesen wird nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

1.5.2 Flächennutzungsplan

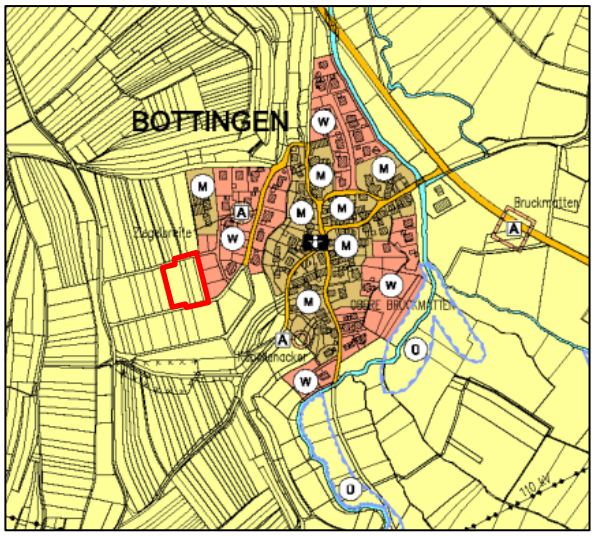

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (Auszug) mit Eintragung des Planbereichs; Quelle: Stadt Emmendingen, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelbreite III“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist daher erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt vom 22.07.2024 bis 22.08.2024. Bis zum Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine solche Genehmigung vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung wurde bereits durch das Baurechtsamt des Landratsamtes Emmendingen in Aussicht gestellt.

Eine Entwicklung des Ortsteiles Bottingen nach Norden, Osten oder Süden ist nicht möglich. Der Siedlungsbereich wird in diesen Richtungen durch die Glotter mit ihren begleitenden Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Biotope, Überschwemmungsgebiet) begrenzt (1). Insbesondere im Gewann „Obere Bruckmatten“ bestehen hierbei Restriktionen durch das Überschwemmungsgebiet (2). Nach Norden und Südwesten befinden sich in der Tallage zusätzlich Streuobstbestände (3). Außerdem verläuft in Nord-Süd-Richtung der teilweise auch als Biotop geschützte Hangbereich des Nimbergs (4), so dass dort eine bauliche Entwicklung aus topographischen Gründen sowie aufgrund des Biotopschutzes nicht vorgesehen ist. Nördlich des Planbereichs befindet sich ein Gewerbebetrieb (Weinhandlung), so dass eine wohnbauliche Entwicklung dort zu Nutzungskonflikten führen kann (5). Darüber hinaus ist eine Erschließung dieses Bereichs aufgrund der bestehenden Strukturen sehr aufwendig.

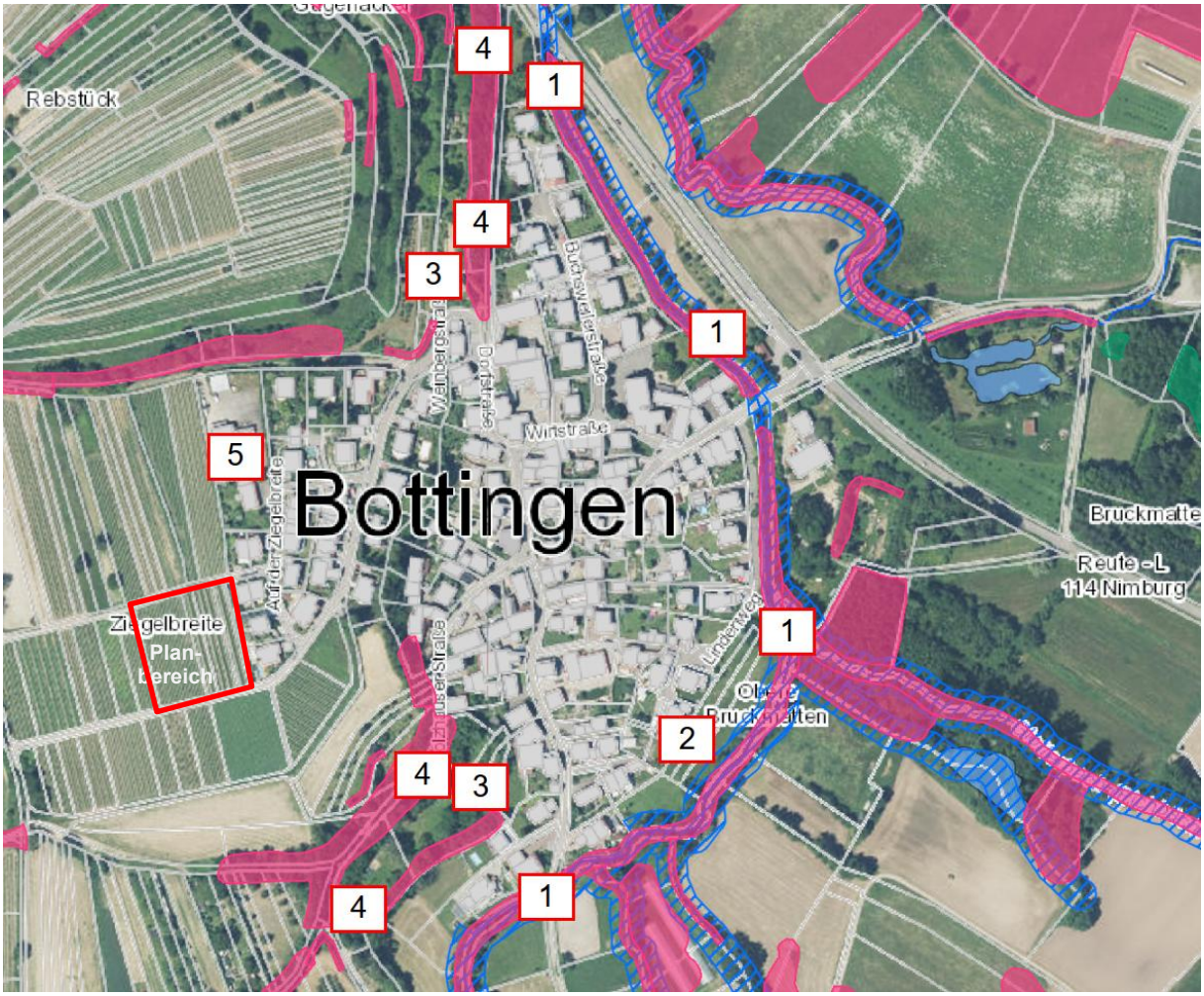

Abbildung 4: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW (baden-wuerttemberg.de) Abruf am 06.12.2023

1.5.3 Bebauungspläne

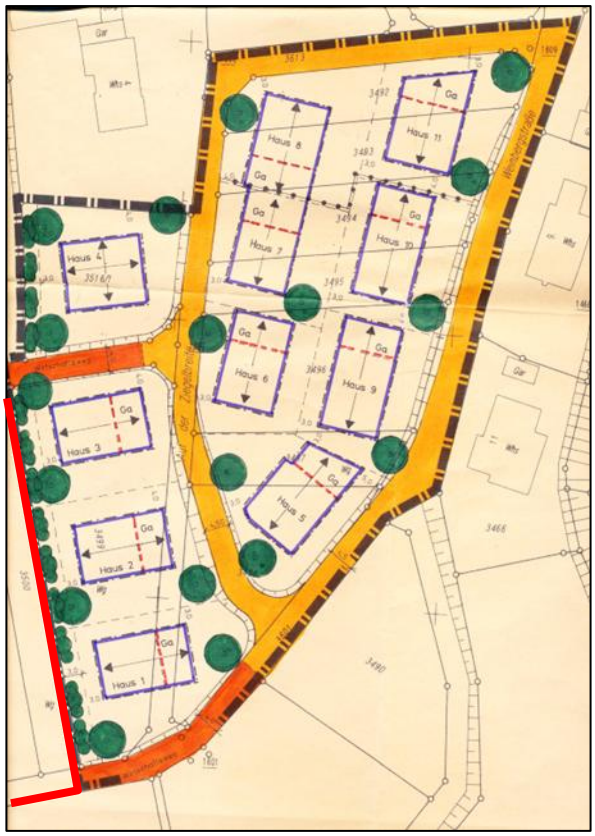

Abbildung 5: Bebauungsplan „Ziegelbreite II“; Quelle: Gemeinde Teningen; eigene Darstellung

Das Plangebiet schließt direkt östlich an den Bebauungsplan „Ziegelbreite II“ aus dem Jahr 1997 an. In diesem Bebauungsplan wurden für die angrenzenden Baugrundstücke folgende maßgebliche Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,40
- Satteldächer mit 25°-35° Dachneigung
- Einzel- und Doppelhäuser
- 1 Untergeschoss + 1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss

1.5.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bottingen, etwa 4,5 km südwestlich von Teningen. Bottingen ist dem Ortsteil Nimburg mit insgesamt etwa 2.000 Einwohnern zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Bottingen etwa 200 m westlich des Ortskerns und liegt auf dem Höhenrücken des Nimbergs. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine ruhige Wohnlage am Ortsrand geprägt.

1.6.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und wird landwirtschaftlich für den Weinbau genutzt. Diese landwirtschaftlichen Flächen setzen sich nach Norden, Süden und Westen fort. Etwa 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Weinhandlung. Ansonsten überwiegt Wohnbebauung, die auch direkt östlich an das Plangebiet anschließt.

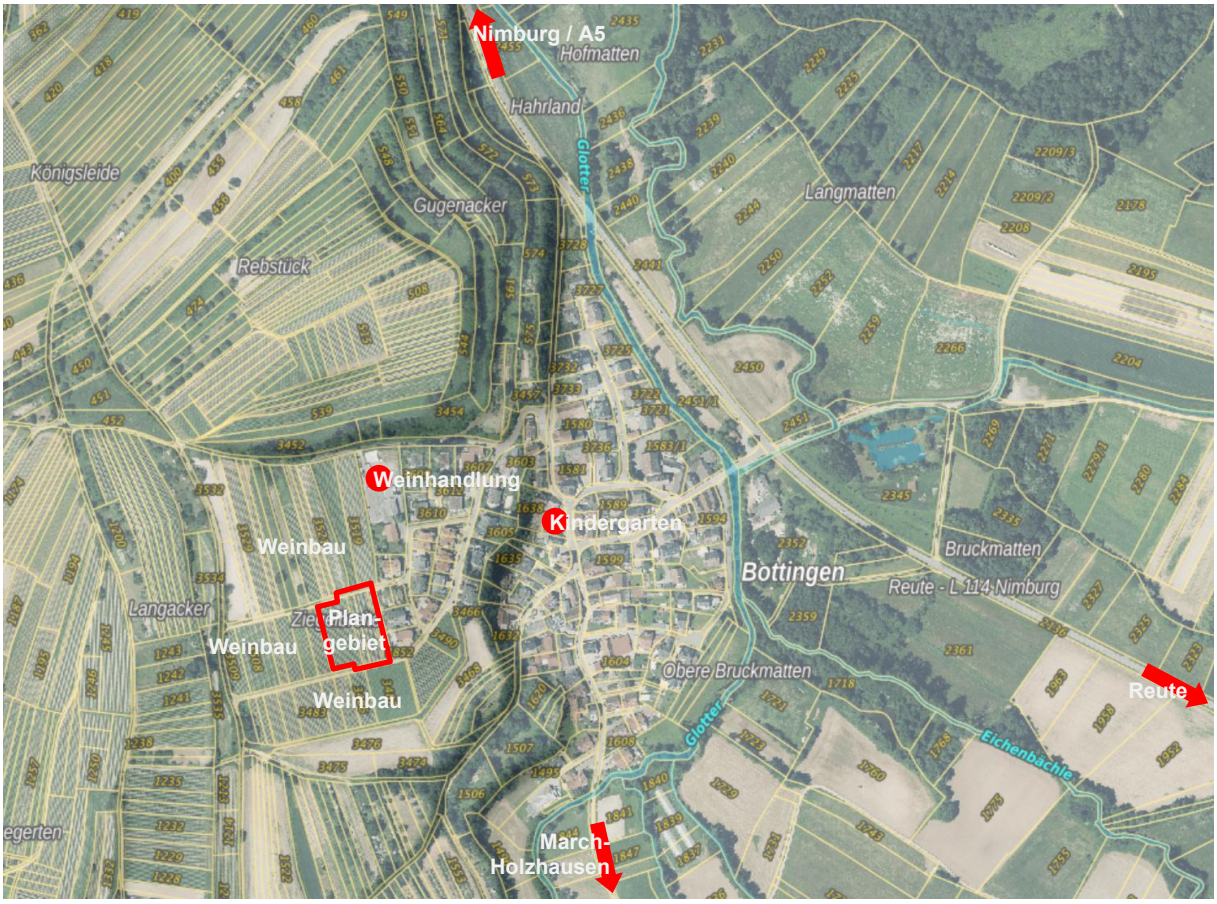

Abbildung 6: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Startseite - Geoportal BW (geoportal-bw.de), Abruf am 12.09.2023

1.6.3 Schutzgebiete

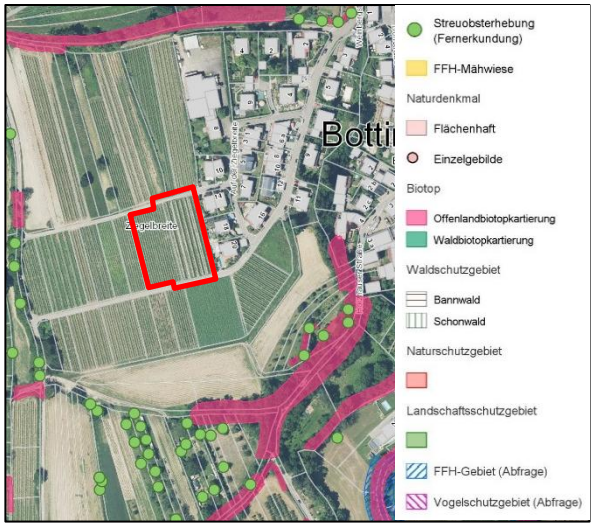

Abbildung 7: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 17.08.2022; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

1.6.4 Wasserschutzgebiete

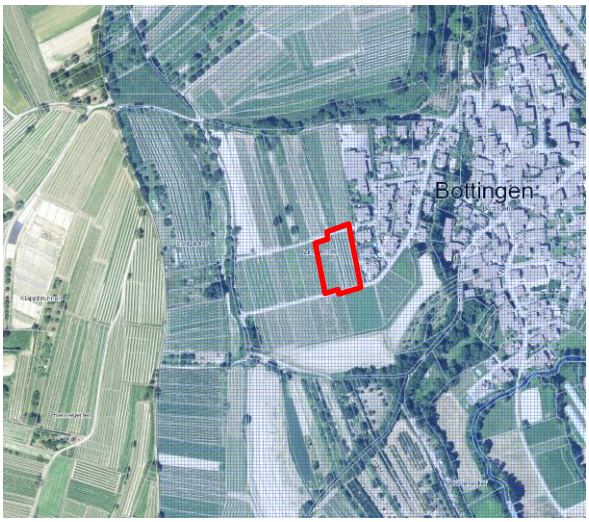

Abbildung 8: Wasserschutzgebiet Mauracherberg - Teninger Allmend; Quelle: LUBW

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Mauracherberg - Teninger Allmend in der Wasserschutzgebietszone IIIB. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

1.6.5 Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben gehen Habitatstrukturen der Zauneidechse verloren, wobei das Töten oder Verletzen einzelner Individuen nicht auszuschließen ist. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Im Zuge des Vorhabens ist außerdem mit einer eine Beschädigung bzw. Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Für weitere im Plangebiet vorkommende, häufige und nicht geschützte Arten wird davon ausgegangen, dass in der Umgebung ausreichend Strukturen (Gartenanlagen, Grünflächen, Gebüsch- und Gehölzstrukturen) vorhanden sind, welche den Verlust des Lebensraums auffangen können.

1.6.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

1.6.7 Starkregen

Die Gemeinde Teningen hat die Fließwege bei Starkregenereignissen untersuchen lassen. Hierbei wurde ermittelt, dass in der Weinbergstraße ein Fließweg bei extremen Starkregenereignissen ist. Dieser Fließweg wird durch die Entwicklung des Wohngebietes nicht verändert. Im Plangebiet selbst besteht nach dieser Untersuchung keine Gefährdung.

Zur Sicherung des Plangebietes vor Oberflächenabflüssen aus den Außengebieten wird in der privaten Grünfläche am westlichen Rand ein Erdwall mit einer Höhe von etwa 0,5 m über der Geländeoberkante hergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser soll über diesen Erdwall abgefangen und in den Kanal eingeleitet werden. Die Sicherung des Erdwalls erfolgt durch grundbuchrechtliche Eintragung.

1.6.8 Grundwasser

In der näheren Umgebung des Bauvorhabens sind keine Grundwassermessstellen vorhanden. Aufgrund der Hanglage und dem Schichtaufbau ist jedoch nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserleiter in einer für die Bauwerke relevanten Tiefe zu rechnen. Schichtwasser wurde in den Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht angetroffen.

Da der Untergrund aus bindigem Boden mit geringer Durchlässigkeit besteht, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser an der Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungshochwasserstand (höchster Grundwasserstand HHW) ist somit auf Geländeoberkante anzusetzen.

1.6.9 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

1.6.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem und öffentlichem Eigentum.

1.6.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Auf der Ziegelbreite“ und „Weinbergstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die geplante Fahrbahnbreite von 4,20m zuzüglich 0,30m für Bordsteine setzt die Bestandsbreite der Straße „Auf der Ziegelbreite“ fort und ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40km/h).

1.6.12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen in der „Weinbergstraße“ und „Auf der Ziegelbreite“.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und schließt im Bereich der Schmutzwasserkanalisation mittels neuer Kanalleitung vom Plangebiet an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite an.

Das anfallende Regenwasser im Bereich des Plangebietes kann nicht direkt in das Regenwasserkanalnetz im Bereich der Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite abgeleitet werden. Aus dem Generalentwässerungsplan (GEP) ergibt sich hier eine entsprechende Abflussbegrenzung.

Das Oberflächen-/ Regenwasser aus dem Plangebiet wird deshalb nur gedrosselt in das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Zu diesem Zweck wird im Bereich der Planstraße A ein zentraler Stauraum in Form eines Unterflur-Speicherbehälters aus Kunststoff mit etwa 150 m³ Volumen geschaffen. Das Volumen des Stauraum-Elements ist auf ein 30-jährliches Regenereignis bemessen und so ausgelegt, dass auf den privaten Baugrundstücken keine Rückhaltung erfolgen muss.

Die Trinkwasserversorgung wird mittels einer neuen Ringleitung, ausgehend von den Einbindepunkten Auf der Ziegelbreite und Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite sichergestellt. Die bestehende Druckerhöhungsanlage in der Weinbergstraße ist für diesen zusätzlichen Bedarf ausgelegt.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann für das Plangebiet nicht mehr allein aus dem Ortsnetz sichergestellt werden. Deshalb wird im Bereich der Weinbergstraße eine Löschwasserzisterne errichtet, um den geforderten Löschwasserbedarf abzudecken.

1.6.13 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Ergänzend wurde für das Plangebiet durch KLC, Endingen, folgender für den Untersuchungsraum typischer Untergrundaufbau erkundet:

1. Oberboden
   Dunkelbrauner, feinsandiger und schwach toniger Schluff mit einer Mächtigkeit von etwa 0,5 m.
2. Löss
   Hellbraune, feinsandige, teilweise sehr schwach kiesige (Lösskindl) Schluffe mit einer Mächtigkeit von etwa 3,6 m bis 4,4 m.
3. Verwitterungslehm
   Dem Löss unterlagerte braune, sandige, schwach tonige und teilweise schwach kiesige Schluffe.

Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde ergänzend die Belastungssituation des Untergrunds überprüft. Ermittelt wurde hierbei, dass der Oberboden durch Kupfer belastet und hierdurch der Einbaukonfiguration Z2 zuzuordnen ist. Eine Verwertung in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen ist möglich.

Die Lössschicht ist der Einbaukonfiguration Z0 zuzuordnen und ist uneingeschränkt verwendbar.

Für Erdstoffe, die nicht auf der Baustelle verbleiben können, ist je nach Zuordnungswerten eine geeignete Verwertungsmöglichkeit auszuwählen. Für Erdstoffe, die nicht auf der Baustelle verbleiben können, ist je nach Zuordnungswerten eine geeignete Verwertungsmöglichkeit auszuwählen. Wenn keine Verwertung möglich ist, müssen die Böden auf einer Deponie entsorgt werden.

Bergbau

Das Plangebiet legt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

1.6.14 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Es konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen. Es konnten keine Sprengbombentrichter, zerstörte Bauwerke Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen im Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich ausgemacht werden.

1.6.15 Denkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, der vom Regierungspräsidium als siedlungsbegünstigtes Gebiet eingestuft ist, konkrete Hinweise auf archäologische Funde liegen jedoch nicht vor. Mögliche Sondierungsgrabungen werden nicht zwingend vorgegeben. Aufgrund der

nicht unerheblichen Kosten wird daher auf eine Sondierungsgrabung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

1.6.16 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

1.6.17 Emissionen, Immissionen

Das Plangebiet wird nach Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen (Reben) umschlossen. Laut der Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit vom 27.April 2016 wird zugrunde gelegt, dass bei Spritz- und Sprühanwendungen von Pflanzenschutzmitteln in Flächenkulturen zwei Meter und in Raumkulturen 5 Meter nicht unterschritten werden.
Nach Norden und Süden besteht durch die landwirtschaftlichen Wege eine Trennung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen Flächen. Dort sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach Westen sind ausreichende Abstände einzuhalten, um Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung zu vermeiden. Zusätzlich wird das Anpflanzen einer mindesten zweireihigen Hecke dort festgesetzt.
Zu berücksichtigen ist, dass bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen dennoch Emissionen auftreten können, die nach Einschätzung der Gemeinde aufgrund der eingehaltenen Mindestabstände jedoch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen bei der Wohnbebauung führen.

Unzumutbare Geräuscheinwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind keine Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

1.6.18 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Die Geländeoberfläche fällt von etwa 233,4 m über NN im Nordwesten auf etwa 224,6 m über NN im Südosten.

1.6.19 Soziales Umfeld (Schulen, Gemeinbedarfseinrichtungen, …)

Der Kindergarten von Bottingen befindet sich etwa 200 m östlich des Plangebietes und ist fußläufig erreichbar. Die Grundschule befindet sich im etwa 1,7 km entfernten Nimburg.

1.6.20 Abfallentsorgung

Die Straßen „In der Ziegelbreite“ und „Weinbergstraße“ werden durch Abfallsammelfahrzeuge befahren. Bei einer ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsstraßen im Plangebiet können auch diese mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebau (Leitbild)

Vorgesehen ist eine Erweiterung der bestehenden, kleinteiligen Siedlungsstrukturen. Der Ortsteil Bottingen zeichnet sich insgesamt durch einen großen Anteil an freistehenden Häusern und eine lockere Bebauung aus. Einzig im Ortskern bestehen wenige zusammenhängende bzw. dichtere Strukturen. Diese Struktur soll auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Im Plangebiet ist daher eine gemischte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Eine dichtere Bebauung, beispielsweise mit Reihen- oder Mehrparteienhäusern wird aufgrund der

bestehenden Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft nicht geplant. Nach Westen kann das Plangebiet durch private Bepflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke steht in diesem Bereich ausreichend Platz für eine entsprechende Gehölzpflanzung zur Verfügung.

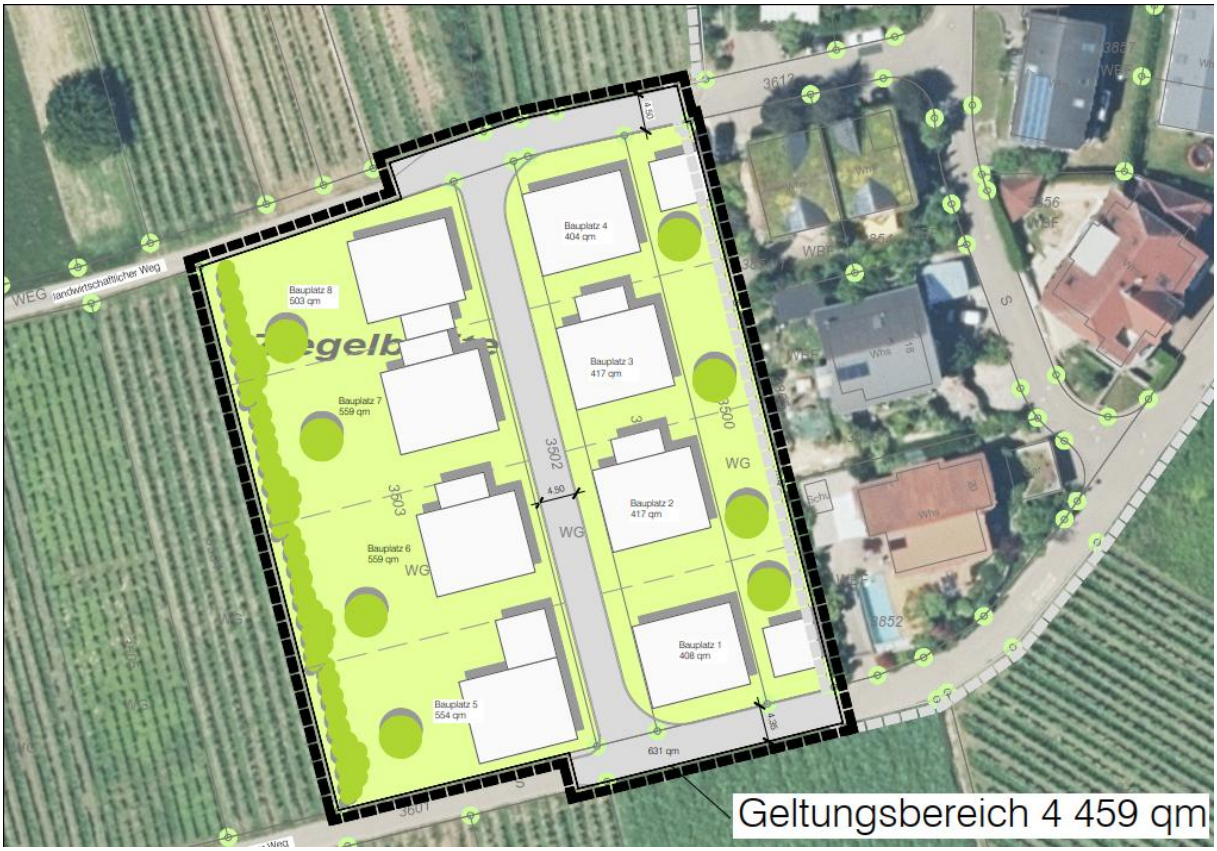

Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf

2.2 Planungsalternativen

Für das Plangebiet wurden alternative Erschließungskonzepte erarbeitet. Anfangs war anfangs die Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 3503 nicht beabsichtigt. Hierdurch hatte sich jedoch eine sehr ungünstige Erschließung des Plangebietes, teilweise mit einer städtebaulich nicht zu vertretenden einseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraße, ergeben. Aus diesem Grund wurde auch das Grundstück Flst.-Nr. 3503 in die weitere Planung einbezogen.

Abbildung 10: Variante 1 mit durchgehender Erschließungsstraße

Bei dieser Variante ist eine durchgehende Erschließungsstraße am westlichen Plangebietsrand vorgesehen. Die Baugrundstücke können in dieser Variante durch diese Ringerschließung optimal erschlossen werden. Dagegen werden in dieser Variante mit ihrer einseitigen Bebauung jedoch sehr hohe Erschließungskosten verursacht. Darüber hinaus ist eine einseitige Bebauung auch aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Abbildung 11: Variante 2 mit Stichstraßen im westlichen Plangebiet

Die Erschließung ist über zwei Stichstraßen von Norden bzw. Süden vorgesehen. Diese werden am westlichen Plangebietsrand angelegt. Die Stichstraßen könnten hierbei für eine spätere Erweiterung genutzt werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Ver- und Entsorgung über die beiden mittleren Baugrundstücke erfolgt und diese in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Eine Eingrünung nach Westen, auch zum Schutz vor dem Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, kann bei dieser Variante aufgrund der Infrastruktureinrichtungen nicht erfolgen.

Abbildung 12: Variante 3 mit Stichstraßen im östlichen Plangebiet

Auch in dieser Variante ist die Erschließung über zwei Stichstraßen vorgesehen. Diese werden jedoch auf der östlichen Seite der Baugrundstücke eingeplant, wodurch sich eine sehr geringe Flächeninanspruchnahme für die Erschließung ergibt. Allerdings ist aufgrund der Höhenunterschiede zu den bestehenden Baugrundstücken bei dieser Variante die Herstellung der Straßen technisch anspruchsvoller. Zusätzlich muss auch in dieser Variante die Entwässerung durch Leitungsrechte auf den beiden mittleren Grundstücken gesichert werden.

3. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Gemeindegebiet werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können, neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

Von den üblicherweise allgemein zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, da ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität entwickelt werden soll. Die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften steht diesem Ziel aufgrund der anzunehmenden Störungen entgegen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten Plangebiet führt. Darüber hinaus ist mit Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen häufig ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden. Dies soll im Plangebiet sowie den umgebenden Straßen vermieden werden. Beherbergungsbetriebe führen oftmals zu einer Störung der Wohnqualität. Dies soll durch den Ausschluss vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet 0,35 festgesetzt. Zwar bleibt diese hinter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 zurück. Aufgrund der umgebenden Struktur mit einer kleinteiligen Bebauung erscheint diese Grundflächenzahl angemessen, um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Ermöglicht wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 0,25. Hierdurch wird eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen von 0,7 entsprechen dem vorgesehenen Dichteansatz mit einer aufgelockerten Bebauung. Die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen der Geschossflächenzahl von 1,2 für allgemeine Wohngebiete werden hierbei auf allen Baugrundstücken unterschritten.

Auch vor dem Hintergrund der Löschwasserversorgung wird die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Für den Grundschutz ist in diesem Fall eine Löschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden sicherzustellen. Bei einer Geschossflächenzahl von mehr als 0,7 ist dagegen die doppelte Löschwassermenge erforderlich. Da jedoch bereits die Versorgung mit 48 m³/h Maßnahmen an der Löschwasserversorgung hervorrufen, wird von einer Erhöhung der Geschossflächenzahl abgesehen.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Straßenoberkante der Planstraße A in der Straßenachse festgesetzt, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte. Hierdurch wird erreicht, dass eine an die Geländeverhältnisse angepasste Bebauung entsteht.

Die östlich angrenzenden Wohngebäude weisen Firsthöhen von 10 – 11 m über der Straße auf, jeweils in Gebäudemitte gemessen. Mit der im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 11,0 m wird diese Höhe aufgenommen und fortgesetzt.

Festsetzungen zur Sockelhöhe oder zum Kniestock werden im Plangebiet nicht vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe besteht daher ein sehr großes Maß an Baufreiheit.

Zwar ist die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen und die Topographie können jedoch auch Gebäude mit drei Vollgeschossen entstehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 ist in diesem Fall einzuhalten. Bei drei Vollgeschossen kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 nicht vollständig ausgeschöpft werden, wenn gleichzeitig die Geschossflächenzahl komplett ausgeschöpft ist.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Modifiziert wird hierbei allerdings die maximale Gebäudelänge, da aufgrund der durchgehenden Baufenster Gebäude mit bis zu 50 m entstehen könnten. Aus diesem Grund wird in der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass Einzel- und Doppelhäuser nur bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig sind. Mit dieser Einschränkung soll eine an den Bestand angepasste Struktur entstehen.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Baugrenzen werden hierbei auf den Baugrundstücken als durchgehende Baufenster ausgestaltet, um ein hohes Maß an Baufreiheit zu ermöglichen. Durch die festgesetzten Baufenster ist eine Ausnutzung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl möglich. Die private Grünfläche zählt hierbei nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.4 Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der beabsichtigten Dichte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist, eine auch für die Nachbarschaft vertretbare Dichte zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die „Weinbergstraße“ sowie „In der Ziegelbreite“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss erfolgt hierbei durch Umbau und Erweiterung der beiden im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Wege.

Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung’, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)			12
Einwohner (E)	2,3	E/WE	28
Anzahl der Wege	3,3	Wege pro E und Tag	91
Anteil motorisierter Individualverkehr	80%	Anteil der Kfz-Fahrten	73
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	Personen/Pkw	66
Kfz-Aufkommen Einwohner			**66**
Besucherfahrten	0,25	Fahrten/E	7
Ver-/Entsorgung	0,05	Fahrten/E	1
Sonstige Fahrten	0,1	Fahrten/E	3
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt			**77**
Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde	10%	des Kfz-Aufkommens pro Tag	8
Kfz-Aufkommen durchschnittlich:			
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	5
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	0

Abgeschätzt wurde eine baugebietsbedingte zusätzliche Verkehrsmenge von etwa 80 Kfz am Tag. Die bestehenden Straßen sind für die Aufnahme dieses Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

3.5.2 Inneres Erschließungssystem

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der „Weinbergstraße“ und des landwirtschaftlichen Wegs von der Straße „In der Ziegelbreite“. Durch eine Verbindung zwischen den beiden Straßen (Planstraße A) erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Die Weinbergstraße soll innerhalb des Plangebietes mit einer Fahrbahnbreite von 4,35 m ausgebaut werden, die nördliche Erschließung „Auf der Ziegelbreite“ mit 4,50 m. Die gewählten Straßenbreiten entsprechen in diesen Bereichen dem Bestand im angrenzenden Wohngebiet. Nach den Inhalten der RASt 06 ist bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen ein Begegnungsverkehr PKW / PKW bei einer Fahrbahnbreite von 4,10 m noch möglich. Dabei sind die äußeren Sicherheitsabstände zu den Fahrbahnrändern jedoch schon stark beeinträchtigt.

Die Planstraße A wird mit einer Breite von 5,80 m ausgebildet. Hierdurch ist eine Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug) in diesem Abschnitt möglich. Zusätzlich kann im Straßenraum geparkt werden.

Die Planstraßen sind hierbei durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Hierdurch ist die Befahrbarkeit dieser Planstraßen durch Abfallsammelfahrzeuge und die Abholung von Abfallbehältern gewährleistet.

Eine Begegnung von Pkw/Müllfahrzeug ist im Bereich der Weinbergstraße und Auf der Ziegelbreite, auch im Bestand, nicht möglich. Hierzu wäre eine größere Fahrbahnbreite oder die Anordnung von Ausweichbuchten im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der neuen Baugrundstücke erforderlich. Im Bestand werden hierzu vermutlich die vorhandenen Hofflächen oder die Aufweitungen in den Kreuzungsbereichen genutzt. Im Bereich des Plangebietes wird die Planstraße A mit einer ausreichenden Fahrbahnbreite für die Begegnung von Pkw und Müllfahrzeug ausgebildet.

Die Ausgestaltung der Planstraßen ist als Mischverkehrsflächen ohne Ausbildung eines separaten Gehwegs vorgesehen Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Formell sind in solchen Bereichen Sport und Spiel auf der Fahrbahn verboten, Fußgänger müssen jeweils den rechten Fahrbahnrand benutzen. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen. Eine erhöhte Gefährdung verkehrsschwacher Personen ist dennoch nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen in diesen Planstraßen überwiegend aus dem Plangebiet selbst hervorgerufen wird und kein Durchgangsverkehr besteht. Daher ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens vertretbar.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Parkplätze, Gehwege oder Abfallsammelplätze befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt. Aufgrund der gewählten Straßenbreiten wird die Verkehrsfläche jedoch ausschließlich als Fahrbahn vorgesehen.

Höhenlage Verkehrsflächen

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

Sichtfelder

Nach den Vorgaben der Richtlinie für Stadtstraßen 2006 (RASt 06) sollen an den Einmündungen von jeglicher Bebauung frei zu haltende Sichtfelder berücksichtigt werden. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h beträgt das Sichtfeld 3 m x 30 m auf die bevorrechtigte Fahrrichtung. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens werden die Sichtfelder auf den privaten Grundstücksflächen jedoch nicht eingetragen. Eine erhöhte Gefährdung für Verkehrsteilnehmer entsteht hierdurch nicht.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Parkplätze geschaffen.

3.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch das Plangebiet werden keine Buslinien geführt und sind aufgrund der Lage und Dimensionierung der Straßen auch nicht zu erwarten.

3.5.5 Fußgänger und Radfahrer

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird auf separate Gehwege oder Radwege im Plangebiet verzichtet. Dies entspricht auch der Ausgestaltung der umliegenden Verkehrsflächen.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Energie- und Wärmeversorgung

Stromversorgung

Das Plangebiet soll über die neu errichteten Straßen mit elektrischem Strom versorgt werden. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt im Bereich der „Weinbergstraße“ sowie „In der Ziegelbreite“. Das Energieversorgungsunternehmen Netze BW GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Für die Stromversorgung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorenstation ein Platzbedarf mit einer Größe von etwa 5 m x 5 m erforderlich. Die Fläche wird außerhalb des Geltungsbereichs im Einmündungsbereich der Straße Auf der Ziegelbreite in die Weinbergstraße vorgesehen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an das Gasnetz besteht nicht.

Nahwärme

Ein Anschluss an das Nahwärmenetz besteht nicht.

3.6.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Teningen im Ortsteil Bottingen ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Wasserversorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Trinkwasserversorgung wird mittels einer neuen Ringleitung, ausgehend von den Einbindepunkten Auf der Ziegelbreite und Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite sichergestellt. Die bestehende Druckerhöhungsanlage in der Weinbergstraße ist für diesen zusätzlichen Bedarf ausgelegt.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann für das Plangebiet nicht mehr allein aus dem Ortsnetz sichergestellt werden. Deshalb wird im Bereich der Weinbergstraße eine Löschwasserzisterne errichtet, um den geforderten Löschwasserbedarf abzudecken.

3.6.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der „Weinbergstraße“ zugeführt. Die Kapazität der Kanalisation und Kläranlage für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwasseranfalls ist ausreichend.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal zur Regenwasserrückhaltung geführt und dann gedrosselt über eine neue Kanalisationsleitung in den bestehenden Regenwasserkanal im Bereich der Kreuzung Weinstraße/Auf der Ziegelbreite abgeleitet.

Die Jährlichkeit des Bemessungsregens, der für die Dimensionierung des Regenrückhalteraums anzusetzen ist, wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt und auf ein 10-jährliches Regenereignis festgelegt. Ebenso wurde die natürliche Abflussspende, die zur Ermittlung des Drosselabflusses anzusetzen ist, auf 20 l/(s*ha) festgesetzt. Der Drosselabfluss beträgt somit 5 l/s.

Die Regenwasserrückhaltung ist in Form eines Speicherelements in der Planstraße A vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen von etwa 76 m³ für das gesamte Plangebiet wird als zentrales Stauraumelement (z.B. zylindrischer Tank oder Staukörper) geschaffen. Das Volumen des Stauraumes ist daher so ausgelegt, dass auf Privatgrund keine Zisternen zu erstellen sind.

3.6.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

3.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind von dieser unterirdischen Verlegung ausgenommen, da dies einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellt. Diese Anlagen sind daher auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

3.7 Grünkonzept

3.7.1 Öffentliche Grünflächen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

3.7.2 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtungskörper,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge,
- Schaffung von Grünflächen durch festgesetzte Grundflächenzahl und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen,

- Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken,
- Anpflanzung einer zweireihigen Hecke im westlichen Plangebiet.

Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte mit angrenzendem, standortgerechtem Gehölzsaum auf dem Grundstück Flst.-Nr. 550 der Gemarkung Nimburg und die Entwicklung von Streuobstbeständen sowie artenreicher Ruderalvegetation im Böschungsbereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1458 der Gemarkung Heimbach. Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken durchgeführt. Zur zusätzlichen Sicherung der Maßnahmen wird ein öffentlicher Vertrag zwischen Gemeinde Teningen und unterer Naturschutzbehörde geschlossen. Mit den vorgenommenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden.

3.7.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass Stellplätze und ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) auszubilden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Der maximale Abflussbeiwert dieser Flächen wird mit 0,5 vorgeschrieben. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampflampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

3.7.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Baumpflanzungen

Je vollendete Grundstücksgröße von 200 m² ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die gewünschten Arten sind vorgegeben, um standortgerechte Bäume zu erhalten. Durch die Maßnahme wird eine Durchgrünung des Wohngebiets erreicht und die Biodiversität erhöht.

Heckenpflanzung

Auf den privaten Baugrundstücken wird am westlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt (P01). Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten und den erforderlichen Abstand zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbaugrundstück zu schaffen. Eine Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche erfolgt aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht, da hierdurch insbesondere für das Freihalten eines Unterhaltungsweges der Hecke eine deutlich größere Fläche bereitgestellt werden müsste.

3.8 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

3.9 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung und eine für die Lage des Plangebietes gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Bottingen. Relevante Kaltluftströme bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Darüber hinaus kann durch die Pflanzungen das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt reduziert werden.
Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

4. Begründung örtlicher Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dachgestaltung

Zur Dachform, -neigung oder -gestaltung werden keine Vorschriften aufgenommen. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass insbesondere unter Berücksichtigung energiepolitischer Vorgaben jeweils eine optimale Dachgestaltung erfolgen kann.

Ausgeschlossen werden für die Dacheindeckung glasierte oder glänzende Materialien, um eine Blendwirkung oder Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen. Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind jedoch in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) und/oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen). Hierdurch soll die gesetzlich vorgeschriebene Nutzung der Dachflächen ermöglicht werden. Ermöglicht werden auch Kombilösungen aus Photovoltaik- und Absorberanlagen.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit einer Neigung bis 10 Grad als Gründach auszubilden. Des Weiteren wird durch die Maßnahme der Sicherung des lokalen Luftaustauschs und die Steigerung der Luftreinhaltung innerhalb des Wohngebiets entsprochen.
Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden Dachflächen, die komplett mit Photovoltaikanlagen und/oder Absorberanlagen belegt sind. Hierdurch soll eine Doppelbelastung durch erhöhte Anforderungen vermieden werden.

<u>Außenwände</u>

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

<u>Freiflächen</u>

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

4.3 Anzahl der Stellplätze

Gemäß § 7 Abs. 1 LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Diese Stellplatzverpflichtung kann durch § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden.

Die Gemeinde Teningen liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und ist an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Innerhalb von Teningen ist hierbei der

öffentliche Personennahverkehr jedoch nur durch Busverbindungen gewährleistet, und auch dieser stellt aufgrund der geringen Taktung im Ortsteil Bottingen keine vertretbare Alternative zum Pkw dar. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Aus diesem Grund wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO mit 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgelegt.

4.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wird im Bereich der Planstraße A ein zentraler Stauraum in Form eines Unterflur-Speicherbehälters aus Kunststoff mit etwa 150 m³ geschaffen. Das Volumen des Stauraum-Elements ist auf ein 30-jährliches Regenereignis bemessen und so ausgelegt, dass auf den privaten Baugrundstücken keine Rückhaltung zur Reduzierung des Regenwasserabflusses erfolgen muss.

Vorgeschrieben wird jedoch, dass je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3.000 Litern zur Brauchwassernutzung hergestellt werden muss. Hierdurch soll Wasser beispielsweise für die Gartenbewässerung bereitgehalten werden. Die Errichtung von Zisternen ist zwar mit höheren Kosten für Eigentümer verbunden. Dafür kann aber eine geringere Wasserinanspruchnahme von Trinkwasser erreicht werden.

5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.1 Handlungshinweise Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Zum Schutz von im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen sind diese vor Baubeginn (Frühjahr oder Herbst) in Abstimmung mit einem Fachgutachter in das entsprechend vorbereitete Ersatzhabitat auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3521 umzusiedeln.

Folgende Maßnahmen sind für das Ersatzhabitat durchzuführen:

- Entfernen der Bestände aus Goldrute und Weinreben, sowie Roden der aufkommenden standortfernen Gehölze sowie von Gestrüpp
- Ausbringen von Wurzelstöcken oder Gestrüpp (Sonnplätze, Versteckmöglichkeiten)
- Aufschichten von Holzhaufen, Reisighaufen (Sonnplätze, Versteckmöglichkeiten)
- Herstellen kleiner Einzelbereiche (Sonnplätze)

Möglicherweise wird es erforderlich sein, die Eidechsen zum Teil per Handfang durch Fachpersonal in die geeigneten Flächen zu verbringen. Die Vorbereitung der Flächen darf erst kurz vor der Vergrämung bzw. des Abfangens der Eidechsen erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme hat durch einen qualifizierten Fachgutachter zu erfolgen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG müssen die Ersatzhabitate vor Beginn der Eingriffe bereits besiedelbar und funktionstüchtig sein

Die Baufeldfreimachung ist sowohl tageszeitlich als auch witterungsbedingt während der Aktivitätsphase der Reptilien durchzuführen. Darüber hinaus ist eine ungewollte Entwicklung potenziell geeigneter Habitatstrukturen (stationäre Lagerplätze, Erdmieten) während des Baubetriebs zu vermeiden. Die Absenz von Reptilien innerhalb des Baufeldes ist vor Baubeginn durch einen Fachgutachter festzustellen.

Die Böschung ist 1–2-mal jährlich pflegen, so dass das Zauneidechsenhabitat in seiner Funktion erhalten bleibt

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt durch den Flächenentzug nicht vor.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Bedarfsplanung der Gemeinde Teningen für die Kindergarten- und Schulentwicklung wurde das Plangebiet bereits berücksichtigt. Die Kapazitäten der Schulen in Teningen sind ausreichend.

6.3 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Aufgrund der geringen Anzahl an Baugrundstücken sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation erkennbar.

6.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen in der „Weinbergstraße und „Auf der Ziegelbreite“.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und schließt im Bereich der Schmutzwasserkanalisation mittels neuer Kanalleitung vom Plangebiet an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite an.

Das anfallende Regenwasser im Bereich des Plangebietes kann nicht direkt in das Regenwasserkanalnetz im Bereich der Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite abgeleitet werden. Aus dem Generalentwässerungsplan (GEP) ergibt sich hier eine entsprechende Abflussbegrenzung.

Das Oberflächen-/ Regenwasser aus dem Plangebiet wird deshalb nur gedrosselt in das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Zu diesem Zweck wird im Bereich der Planstraße A ein zentraler Stauraum in Form eines unterflur Speicherbehälters aus Kunststoff mit etwa 150 m³ geschaffen. Das Volumen des Stauraum-Elements ist auf ein 30-jährliches Regenereignis bemessen und so ausgelegt, dass auf den privaten Baugrundstücken keine Rückhaltung erfolgen muss.

Die Trinkwasserversorgung wird mittels einer neuen Ringleitung, ausgehend von den Einbindepunkten Auf der Ziegelbreite und Kreuzung Weinbergstraße/Auf der Ziegelbreite sichergestellt. Die bestehende Druckerhöhungsanlage in der Weinbergstraße ist für diesen zusätzlichen Bedarf ausgelegt.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann für das Plangebiet nicht mehr allein aus dem Ortsnetz sichergestellt werden. Deshalb wird im Bereich der Weinbergstraße eine Löschwasserzisterne errichtet, um den geforderten Löschwasserbedarf abzudecken.

6.5 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

7.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

7.2 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der badenoveKONZEPT, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Zur Erschließung des Plangebiets sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Gemeinde Teningen ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen Mitte des Jahres 2024 zu beginnen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Ersatzhabitat für die Zauneidechsen herzustellen und die Zauneidechsen müssen umgesiedelt sein.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind der Unteren Wasserbehörde spätestens im Zuge der Erschließungsplanung Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen nach dem „Arbeitspapier Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ zur Abstimmung vorzulegen.

8. Statistik und Verfahren

8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland		**4.459**	**m²**	**100,0%**
Private Grünflächen	etwa	333	m²	7,5%
Verkehrsflächen	etwa	723	m²	16,2%
Nettobauland	**etwa**	**3.403**	**m²**	**76,3%**

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	4	Bauplätze	6 WE
Doppelhäuser	3	Bauplätze	9 WE
Gesamt		**etwa**	**15 WE**

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	**etwa**	**35 E**

Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland)	etwa	101 E/ha

8.2 Aufstellungsverfahren

Am 05.10.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelbreite III“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.01.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.02.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 10.12.2024 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.11.2024 wurde vom 09.01.2025 bis zum 10.02.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.01.2025 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 08.01.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.11.2025 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 29.07.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teningen, 30. Juli 2025

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

GEMEINDE TENINGEN

Lauf, 10,06.2025 Kr

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Genehmigung bekanntgemacht
am 17. Sep. 2025
Rechtsverbindlich seit 17. Sep. 2025
Bürgermeisteramt

Berthold Schuler
Bürgermeister

GEMEINDE TENINGEN