

Fertigung:

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 24

BEGRÜNDUNG

- zum einfachen Bebauungsplan "Unterdorf" (Neufassung) und
- den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Teningen (Landkreis Emmendingen)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die überplanten Flächen im Ortskern von Teningen sind größtenteils bereits bebaut. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll:

- die Entwicklung der Nutzungsstruktur im Hinblick auf die städtebaulich verträglichen Nutzungsarten gesteuert werden.
- die vorhandene Durchmischung der Nutzungen erhalten werden.
- erhaltenswerte Bereiche gesichert werden.
- die Flächennutzung entsprechend dem Bestand überprüft werden.
- die Nachverdichtung gesteuert werden.

Gemeindeentwicklungskonzept 2030

Die Gemeinde Teningen hat im Juni 2021 das "Gemeindeentwicklungskonzept 2030" verabschiedet. Hierin enthalten ist der Wille der Gemeinde, die bauliche Innenentwicklung vor die Außenentwicklung zu stellen, eine maßvolle bestandsorientierte Siedlungsentwicklung zu betreiben und die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale konsequent zu nutzen.

Vorteile der Innenentwicklung sind:

- die Schaffung von Wohnraum
- ein geringer Erschließungsaufwand
- das Schonen wertvoller Freiräume und Landwirtschaftsflächen
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (geringerer Flächenverbrauch als bei Außenentwicklung)
- die Stärkung der Infrastruktur (Kindergärten, Einzelhandel ..)

In Teningen bestehen nach überschlägiger Prüfung flächenhafte Innenentwicklungspotenziale für das Wohnen von insgesamt mehreren Hektar. Dabei handelt es sich vor allem um Baulücken oder Ergänzungsmöglichkeiten in älteren Bebauungsplänen.

Ein Baulückenkataster besteht aus dem Jahre 2017, dieses soll fortgeschrieben werden. Der Bebauungsplan „Unterdorf“ bildet nach dem Gemeindeentwicklungskonzept 2030 allein schon aufgrund der umfassten Gebietsgröße einen bedeutenden Teil des Tengerer Innenentwicklungspotenzials.

Neben der flächenhaften Innenentwicklung soll der Bebauungsplan aber auch die Nachverdichtungspotenziale in Form von Um-, An- und Ausbauten generieren und die baurechtlichen Möglichkeiten fixieren.



Durch Nachverdichtung soll ebenfalls Wohnraum geschaffen werden, der dann für die flächenhafte Außenentwicklung nicht mehr benötigt wird.

Anhaltend hoher Baudruck

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Bauvorhaben in Form von Um-, Aus- und Anbauten sowie Neubauten durchgeführt. Nach wie vor besteht ein sehr hoher Baudruck durch Nachverdichtung, Sanierung und Modernisierung im Gebiet. Dabei hat sich gezeigt, dass der geltende Bebauungsplan nicht mehr geeignet ist, diesen Druck in eine gezielte und geordnete städtebauliche Entwicklung zu überführen.

Gleichzeitig soll mit einem neuen Bebauungsplan planungs- und rechtssicher festgelegt werden, welche Bereiche für eine Überbauung und/ oder Nachverdichtung zur Verfügung stehen, welche Freiräume hiervon gezielt ausgenommen werden und bis zu welchem Maß der baulichen Nutzung eine Innenentwicklung und Nachverdichtung möglich ist.

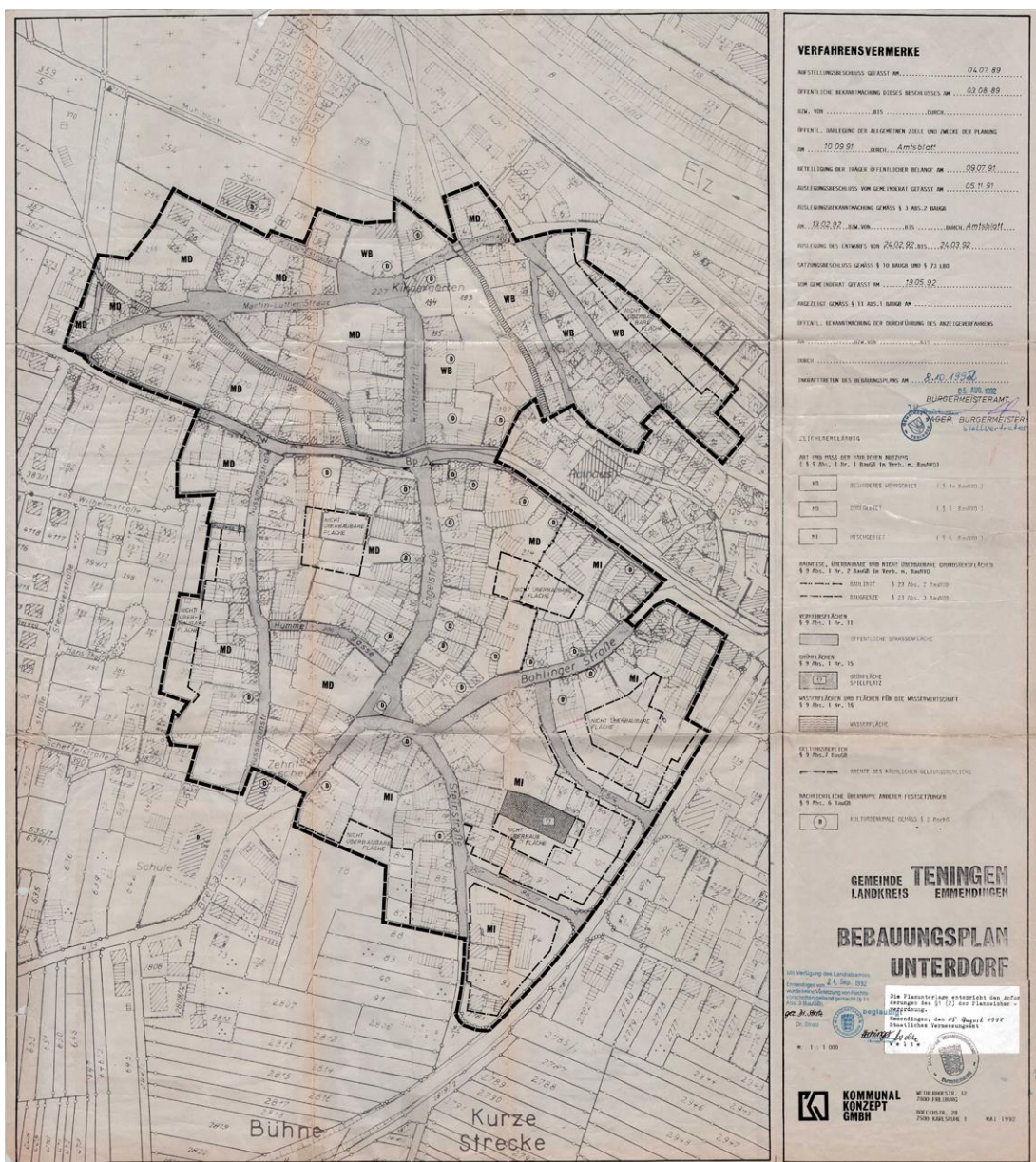
Veralteter Bebauungsplan

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan "Unterdorf" von 1992 weist folgende Baugebietsnutzungen auf:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe und strukturellen Veränderungen bei den Gewerbebetrieben sind diese bisher geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung darüber hinaus auch nicht mehr zeitgemäß bzw. entsprechen nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde zu den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für diese Gebiete.

Somit ist der Bebauungsplan weder geeignet, die beabsichtigte Innenentwicklung und Nachverdichtung bzw. den Baudruck in Form von Bauanträgen und Anfragen einheitlich und gezielt zu steuern, noch entspricht er der Zielsetzung der Gemeinde, die Charakteristik der Baugebiete auch zukünftig hin zu einer Wohnnutzung unter Beibehaltung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungsvielfalt lenken zu wollen.



Bebauungsplan Unterdorf vom 08.10.1992

1.1 Verfahren

Der Bebauungsplan "Unterdorf" wurde am 08.10.1992 rechtskräftig. Er umfasst einen zentralen bebauten Bereich westlich der Ortsmitte von Teningen.

Es sollen keine zu eng gefassten Vorschriften erlassen werden, die angesichts komplexer Baustrukturen und nicht immer vorhersehbarer Bauwünsche der besonderen Situation eines einzelnen Bauvorhabens nicht Rechnung tragen können.

Für schützenswerte Bereiche längs der Straßen wurden aber engere Vorgaben festgelegt, die gewährleisten sollen, dass für Teningen charakteristische Straßenzüge erhalten werden.

Deshalb wird ein nicht qualifizierter Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der engere Rahmenbedingungen nur für den straßennahen Bereich vorgibt.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurden Örtliche Bauvorschriften weitgehend nur für die straßennahen Bereiche festgelegt.

Dennoch müssen einige Vorgaben auch für die rückwärtigen Bereiche festgelegt werden, da die komplexe Baustruktur eine Gleichbehandlung aller Anwesen nicht zulässt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Einfacher Bebauungsplan

§ 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 oder § 35.

Zwischenzeitlich wurde der Bereich der Flurstücke mit den Nummern 103, 106/9 und eine kleine Teilfläche von 108/1 durch den inzwischen in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Unterdorf II" überplant. Deshalb wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterdorf II" in dieser Neufassung des Bebauungsplans "Unterdorf" ausgenommen.

Die Grundstücke südlich der Riegeler Straße zwischen Bahlinger Straße und L 114 mit den an die Riegeler Straße angrenzenden Hauptgebäuden wurden in Teilen in das Bebauungsplan-Änderungsverfahren "Kronenplatz/ L114" einbezogen.

Der Bebauungsplan "Unterdorf" von 1992 wird mit dieser Neufassung des Bebauungsplans "Unterdorf" nahezu vollständig überdeckt werden.

Der Gemeinderat hat am 28.04.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Neufassung "Unterdorf" beschlossen.

Der neue Bebauungsplan "Unterdorf" wird im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt, d.h. auch, dass der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigefügt ist.

Zum Bebauungsplan wurde im Rahmen einer freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Auftaktveranstaltung am 29.09.2021, ein Jugendforum am 29.10.2021 sowie eine Werkstatt "Baurechtliche Nutzung + Gestaltung, Mobilität" am 13.11.2021 durchgeführt. Am 07.03.2022 wurde dann die förmliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.

Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.04.2025 bis 26.05.2025 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.10.2025 über die im Rahmen der freiwilligen und förmlichen Anhörungen eingegangenen Anregungen befunden und auf dieser Grundlage der Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung:

- die Baugrenze auf den Flst.-Nrn. 316/2, 318, 319 und 320 wurde zur Grünfläche hin verschoben
- der Geltungsbereich wurde auf die westliche Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 85, 86 und 87 verschoben
- der Gewässerrandstreifen wurde ergänzt
- die Sichtdreiecke an "Hindenburgstraße" und "Richthofenstraße" wurden eingetragen
- längs der L 114 wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen
- darüber hinaus wurde auch auf die Zulassung von Nebenanlagen in den Grünflächen verzichtet und
- klargestellt, dass der Bestandsschutz nur für rechtmäßig errichtete Bauvorhaben gilt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.11.2025 bis einschließlich 15.12.2025 durchgeführt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung

Längs der Riegeler Straße werden im Baugebiet 5A in den Erdgeschossen auch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Der Gemeinderat hat die im Rahmen dieser Anhörungen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am abgewogen und den Bebauungsplan "Unterdorf" als Satzung beschlossen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsplan - Regionalplan

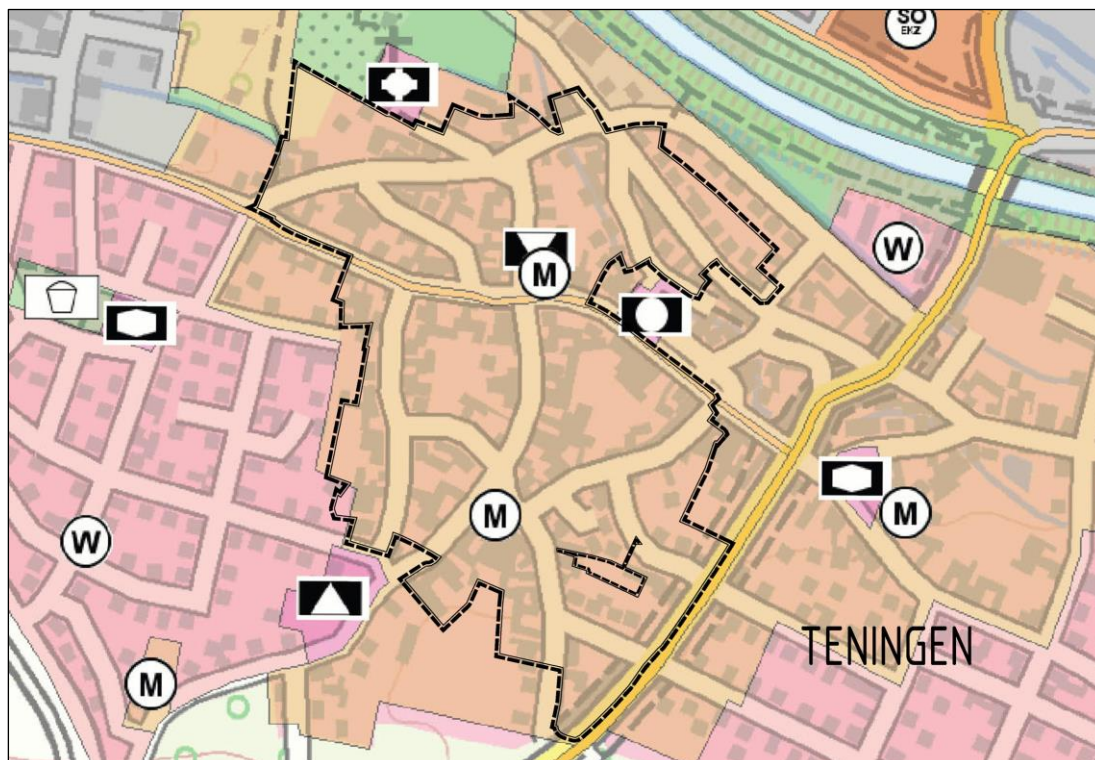
Die Gemeinde Teningen ist Teil der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) liegt die Gemeinde auf der Landesentwicklungsachse Freiburg - Offenburg und zugleich auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Endingen. Gleichzeitig ist Teningen laut LEP der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet. Im System der zentralörtlichen Gliederung ist Teningen "Kleinzentrum" und wird als solches dem Mittelbereich Emmendingen zugeordnet.

Die Gemeinde ist im Regionalplan zudem als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt, was ihr erlaubt, bei der Wohnflächenentwicklung einen Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zu Grunde zu legen. Dies wird hier nur hilfsweise und zur Einordnung der regionalplanerischen Bedeutung der Gemeinde erwähnt, da es sich beim Bebauungsplan "Unterdorf" um einen Plan im Baubestand handelt, mit dem die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten baurechtlich gefasst werden, mit dem aber keine neuen Bauflächen im bisher nicht überplanten Außenbereich geschaffen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Teningen bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Emmendingen, Freiamt, Malterdingen und Sexau eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG), für die der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 wirksam ist. Seitdem wurden vier punktuelle Änderungen des FNP vorgenommen, eine davon betraf die Gemeinde Teningen (Netto-Markt Nimburg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen FNP nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) dargestellt.



Planausschnitt FNP VVG Emmendingen (Quelle: Geoportal Raumordnung, Aug. 2023)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie bisher überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit soll die vorhandene gemischte Nutzung mit Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnnutzung beibehalten und gesichert werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

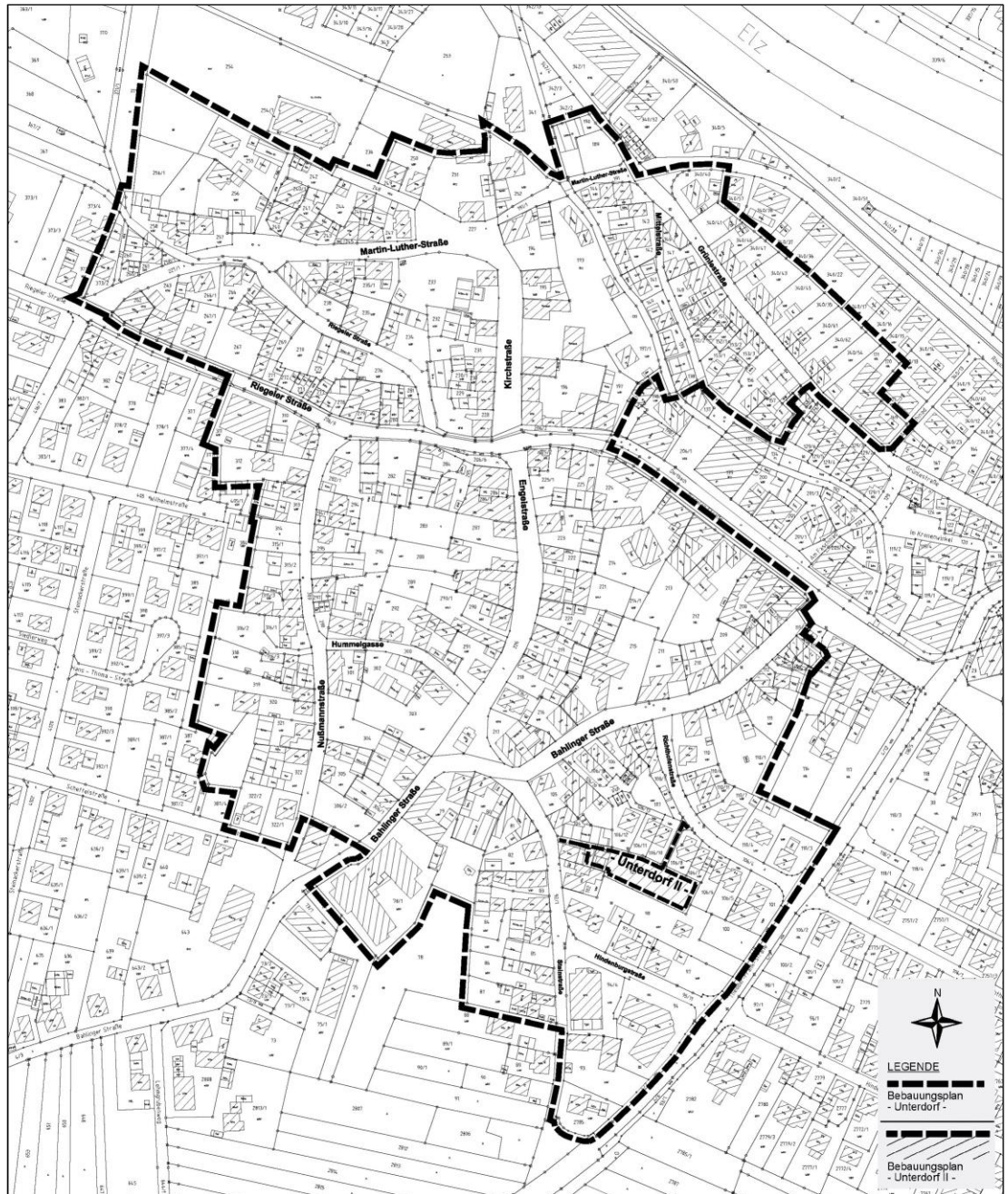
3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,8 ha. Es bildet die zentrale Mitte des Teningen Siedlungskörpers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch vorhandene Bebauung im Norden (ev. Kirche), Westen und Nordosten, durch die Theodor-Frank-Straße im Südosten sowie teilweise bebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden (Ortsrand).

Die äußere Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht in großen Teilen dem Bebauungsplan "Unterdorf" von 1992.

Innerhalb dieses Gebietsbereichs liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Unterdorf II", der Bestand hat und vom Bebauungsplan "Unterdorf" ausgespart wird.



Übersichtsplan

4 Planungskonzept

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist die Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung und Nachverdichtung im Baubestand ggf. auch im Rahmen privater Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass

- bisher nicht überbaute, hochwertige Grün- und Freiflächen auch weiterhin und dauerhaft von der Überbauung freigehalten werden.
- die gewachsenen historischen Straßenzüge, die das markante Ortsbild in Teningen prägen, mit ihren Kubaturen und Strukturen längs der Straßen gesichert werden.

Durch möglichst wenige, einfache und einheitliche Regelungen des Bebauungsplans soll Planungssicherheit auch im Hinblick auf den vorhandenen baulichen Nachverdichtungsdruck im Baubestand geschaffen werden.

Innenentwicklung

Unter Innenentwicklung wird die flächenhafte Entwicklung bisher unbebauter Grundstücke verstanden (Neubau). Dieser kann durch die Bebauung klassischer Baulücken, kleinerer oder größerer zusammenhängender Grundstücke oder etwa durch das Bauen in 2. oder 3. Reihe im Innenbereich geschehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterdorf" handelt es sich insbesondere um die Zulassung von ergänzenden Baukörpern im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und in Baulücken, d. h. auch um Umbauten und Aufstockungen der straßenbegleitenden Bebauung.

Die Innenentwicklung wird insbesondere durch eine Neufassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) gesteuert.

Nachverdichtung

Nachverdichtung meint neben ergänzenden Neubauten auch die Weiterentwicklung von Baukörpern durch An-, Um- oder Ausbauten. Auch der Dachgeschossausbau ist hiervon umfasst. Auch hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen neu gegliedert. Zum Erreichen des Ziels der Schaffung von neuem Wohnraum wurde auch die Dachgeschossebene in den Focus genommen. Die Zulassung von höheren Gebäuden in Teilen des Geltungsbereichs ermöglicht hier erstmalig eine Aufstockung oder den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung.

Andererseits werden hier die Obergrenzen der maximalen Gebäudehöhe einheitlich begrenzt, um in der Kombination mit Dachneigung und Dachform, etc. eine einheitliche Gebäudekubatur und eine homogene Dachlandschaft zu erzeugen.

Die Bereiche werden unterteilt in die den Straßenraum prägende Bebauung (ca. 15-m-Bereich, gekennzeichnet mit "A"), die rückwärtigen, bebaubaren Grundstücksteile und die zu erhaltenden Grünflächen.

Längs der Straßen bleibt es bei den überwiegend im Bestand vorzufindenden 2 Geschossen + Dachgeschoss. Auch hier ist zukünftig eine Aufstockung und Wohnraumschaffung möglich, soweit die Zweigeschossigkeit noch nicht ausgeschöpft war, und sich das Dachgeschoss einfügt.

Stellplätze

Die Zunahme der Pkw pro Haushalt, der Anstieg der Zahl kleiner Haushalte aber auch die zusätzliche Schaffung von Wohnungen führt vor allem im Baubestand zu einem Anstieg der abgestellten Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum, da auf den privaten Grundstücksflächen oft keine weiteren Stellplätze geschaffen werden können.

Der Bebauungsplan reagiert auf diese Entwicklung zum einen mit der allgemeinen Anhebung des Stellplatzschlüssels von 1 auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sowie durch die gleichzeitige Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Für kleinere Wohneinheiten wird aber nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, da man davon ausgeht, dass hier überwiegend nur mit einem Pkw zu rechnen ist.

Dies bedeutet, dass bei einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen i. d. R. 6 Stellplätze nachzuweisen sind.

Sanierungsgebiet Ortskern II

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet "Ortskern II" wurde im Februar 2022 abgeschlossen. Es umfasste den historisch ältesten Teil der Gemeinde. Im Zuge der Maßnahme wurden Einzelmaßnahmen wie der Scheunenausbau, Dachgeschossausbau sowie energetische Sanierungen durchgeführt.

Sanierungsmittel stehen für das Gebiet dieses Bebauungsplans somit absehbar nicht zur Verfügung. Durch die Ermöglichung baulicher Erweiterungen durch Um-, An- und Ausbauten mit diesem Bebauungsplan und in Kombination öffentlicher Förderungen können dennoch weitere private Investitionen für Sanierung und Modernisierung generiert werden.

Erhaltung und Freihaltung von Grün- und Freiflächen

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan "Unterdorf" enthaltenen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen in den jeweiligen Blockinnenbereichen werden mit der Neufassung des Bebauungsplans weitgehend übernommen und als nicht überbaubare „Grünflächen“ festgesetzt.

Durch die weitere bauliche Inanspruchnahme von Flächen seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Unterdorf“ im Jahr 1992 sind viele Freiflächen verloren gegangen. Grünflächen haben aber eine große Bedeutung für die Qualität der Freiräume für Erholung, Freizeit, Sport, Kommunikation oder dem bloßen Aufenthalt. Sie sind innerhalb der Wohnflächen ebenso als private Gartenflächen für das Wohnumfeld sehr bedeutsam. Darüber hinaus verbessern sie das Kleinklima und sind wichtige Trittsteine für Vögel und Kleintiere.

Gliederung der Baugebiete

In den "historischen" Straßenzügen wird das markante Erscheinungsbild der Straßenzüge geprägt durch die sehr differenziert ausgeformten bzw. gewachsenen Gebäude und Straßenfronten.

Deshalb werden in diesen Straßen die Bauflächen feiner unterteilt bzw. gegliedert.

Ziel ist, die individuellen Erscheinungsformen der Häuser und Hausgruppen möglichst zu erhalten und mit Neubauten der Charakteristik des Bestandes bzw. des näheren Umfeldes aufzunehmen. Dafür müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit Einzelbauvorhaben sich einfügen können.



Luftbild 2024, LUBW

Erhaltenswerte Straßenzüge

Das Plangebiet wird geprägt von den markanten Gebäuden längs der Ortsstraßen.

Auffallend sind die zahlreichen großen Tore in Gebäuden, aber auch als Zufahrten zu den durch Mauern abgeschlossenen Hofanlagen.

Hinzu kommen die steilen Dachflächen der vielfach giebelständig angeordneten Satteldächer, insbesondere in der Engelstraße.

Auch die gewundenen Straßenzüge, insbesondere in der Engelstraße und Bahlinger Straße tragen zu dem unverwechselbaren Charakter dieser Ortsstraßen bei.

Sie werden deshalb möglichst gesichert durch die Ausweisung von:

- Baulinien
- Freihalteflächen
- Rücksprünge
- Stellung der Baukörper
- Dachform
- Dachneigung

Engere Vorgaben werden nur in einem den Straßenraum prägenden und gut einsehbaren Bereich von ca. 15 m getroffen. Er wird im Plan mit "Ä" gekennzeichnet. Für diese Bereiche werden besondere örtliche Bauvorschriften festgelegt wie u. a.:

- Dachformen
- Dachneigungen
- Dachaufbauten
- Dacheinschnitte
- Werbeanlagen
- Bodenbeläge

Bild 1 Engelstraße



Bild 2 Bahlinger Straße



Generell wird unterschieden zwischen der den Straßenraum prägenden Bebauung längs der Öffentlichen Verkehrsflächen und den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Längs der Straßen wird die charakteristische Bebauung durch die Festsetzung von Baulinien und Rücksprüngen in der Bauflucht erhalten. Das Erscheinungsbild wird durch die Vorgabe der Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung unterstützt.

Ergänzend werden Vorgaben für die Dachgestaltung (z. B. Dachgauben) bei einem Ausbau des Dachgeschosses festgelegt.

Denkmalschutz

In den Straßenzügen finden sich zahlreiche dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude. Hervorzuheben ist hier die Bebauung in der Bahlinger Straße, der Engelstraße und der Kirchstraße. Hier ist auch das gesamte Areal einschließlich der Grünflächen im Bereich des Heimatmuseums Menton als schützenswert (Ensembleschutz) gekennzeichnet.

Da diese Anlagen den Ortskern mitprägen, ist bei Umbaumaßnahmen die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Riegeler Straße

Zur Sicherung der Geschäftsnutzung in den EG-Zonen längs der Riegeler Straße zwischen Rathaus und Bahlinger Straße wird der Ausschluss von Wohnnutzungen im EG festgesetzt. Darüber hinaus werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass in dieser zentralen Geschäftslage in den Erdgeschossen keine derartigen Wohnnutzungen den Einzelhandel vertreiben.

Nutzungen

Die bisherigen Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans (Besonderes Wohngebiet - WB, Dorfgebiet - MD und Mischgebiet - MI) entsprechen nicht mehr der Bestandssituation und der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet. Sie sind kaum mehr geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung unter der Rahmenbedingung von Nachverdichtungsdruck bei der Wohnraumentwicklung, eines öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes und des Freiraumerhalts zu steuern.

Andere damalige Zielsetzungen wie z.B. das nicht störende Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft sind inzwischen überholt, weil nur noch wenige Rudimente von Nebenerwerbslandwirtschaften im Gebiet bestehen. Die Gemeinde Teningen beabsichtigt deshalb, die Baugebiete "Unterdorf" insgesamt als gemischte Bauflächen entwickeln zu wollen, um damit die vorhandene Vielfalt der Nutzungen und deren Entwicklung zu unterstützen.

Festsetzungen

Durch die Vorgaben wird sichergestellt, dass sich Neubauten, Anbauten, Umbauten, Ersatzbauten, Umnutzungen und Dachgeschossausbauten der Orts- und Baustruktur anpassen und sich in diese einfügen, z.B. durch:

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Differenzierte Festsetzung von Firsthöhen
- Festsetzung von Wandhöhen
- Festsetzung von giebelständigen Baukörpern
- Anhebung des Stellplatzschlüssels auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt mit der Zielsetzung, den Charakter des Gebiets zu erhalten bzw. weiter auszubilden.

4.1.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO - MI

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist größtenteils gemischte Bauflächen auf. Neben der Wohnnutzung sind zahlreiche Betriebe vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Bestands ist vielfach eine höhere Geschossigkeit denkbar. Hier erscheint es folgerichtig, die gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und einen größeren baulichen Spielraum zu ermöglichen.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Zulässig sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen nur im Ausnahmefall erfolgt aufgrund der Möglichkeit der Gemeinde, die Einfügung eines Vorhabens in die jeweilige örtliche oder gebietliche Situation im Einzelfall städtebaulich bewerten und entscheiden zu können. Bei den Beherbergungsbetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben kommt es nicht selten zu einem größeren, nicht gewünschten Entzug von Mietwohnraum. Auch hier soll die Überprüfung der Gemeinde in dieser Hinsicht im jeweiligen Einzelfall möglich sein.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Sie weisen einen potenziellen Störungsgrad gegenüber dem dicht bebauten historischen Wohnbaubestand auf. Darüber hinaus beanspruchen Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem Gebietscharakter widersprechen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar sind.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

4.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

Eine maximale Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

Begründung für § 34 BauGB ist die erhaltenswerte homogene dörflich-historische Baustruktur mit Erdgeschoss plus Dachgeschoss oder Erdgeschoss plus Obergeschoss plus Dachgeschoss. In diesen Bereichen finden sich nur wenige Ausnahmen von Gebäuden mit III Geschossen.

Hier soll deshalb zum Erhalt dieses qualitätvollen und attraktiven Erscheinungsbilds der 2-geschossige Charakter durch eine entsprechende Höhenfestsetzung erhalten werden.

In den rückwärtigen Gebieten soll auf Teilflächen auch eine stärkere Erweiterung in die Höhe möglich sein, ohne allerdings unangemessene nachbarschützende Eingriffe auszulösen. Die jeweilige örtliche Bebauung und die Grundstücksgrößen ermöglichen dort punktuell eine Nachverdichtung.

4.3 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird begrenzt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen (= Wohneinheiten) je Wohngebäude erfolgt durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Mit der Festsetzung werden zwei Zielsetzungen verfolgt. Zum einen handelt es sich beim Baubestand um die gewachsene Ortsmitte mit ähnlichen, vielfach kleinen Hausgrößen, die zudem eng aneinander gebaut sind. Hier würde eine unbegrenzte Nachverdichtung durch neue Gebäude oder weitere Wohnungen mit deutlich mehr als dem ortsüblichen Maß von 2 - 3 Wohnungen je Gebäude, eine städtebaulich unverhältnismäßige Überformung bedeuten, bei der auch nachbarschaftliche Konflikte nicht auszuschließen sind.

Zum anderen kann der mit zusätzlichem Wohnraum verbundene hohe Bedarf an Stellplätzen realistisch nur im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden, da der Platz aufgrund der kleinen Grundstücke mit dichter Bebauung für Stellplatzflächen und Garagen nicht ausreicht und Tiefgaragen gemessen am Immobilieninvestment unwirtschaftlich sind.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude sollen beide vorgenannten Entwicklungen vermieden werden.

4.4 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und dem Bedarf an kostengünstig zu errichtenden Gebäuden mit überwiegend 2 - 3 Geschossen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Firsthöhe und die Wandhöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt.

Baugebiet	Firsthöhe	Wandhöhe
MI 2 + 2 A:	max. 12,00 m	max. 6,50 m
MI 3 + 3 A:	max. 12,50 m	max. 7,50 m
MI 4 + 4 A:	max. 12,50 m	max. 8,50 m
MI 5 + 5 A:	max. 13,50 m	max. 8,50 m
MI 6 + 6 A:	max. 14,70 m	max. 9,00 m

4.5 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung wird vorgegeben, um Neu- und Anbauten oder Dachgeschossausbauten harmonisch in die Bestandsbebauung einzufügen, die weit überwiegend durch das Satteldach geprägt ist. Für den unmittelbaren Straßenraum wird deshalb nur Satteldach zugelassen.

In den rückwärtigen Bereichen werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen, d.h. diesbezüglich keine Vorgaben getroffen.

4.6 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es ist weder eine offene noch eine geschlossene erwünscht bzw. gefordert. Für die abweichende Bauweise wird nicht festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Hintergrund für den Regelungsverzicht ist die historisch bedingte Bestandssituation, die heute praktisch alle Formen von Bauweisen aufweist und keine Dominanz einer bestimmten Form erkennen oder sinnvoll in die Zukunft übertragen lässt. Dies schließt auch die vereinzelt anzutreffenden Traufgassen mit ein. Diese Vielfalt an unterschiedlichen Bauformen erschwert eine einheitliche Festlegung.

4.7 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht flächendeckend festgelegt, da in den rückwärtigen Grundstücksteilen möglichst wenig reglementiert wird.

Längs der Straßen werden jedoch die Firstrichtungen vielfach entsprechend dem Bestand vorgegeben. Damit soll das differenzierte Straßenbild erhalten werden.

Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie wäre bei Neubauten in der 2. Reihe eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen – zumindest wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

Werden neue Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, ist die Firstrichtung aber einheitlich, d.h. senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze herzustellen.

4.8 Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich auf der Grundstücksfläche zulässig, die zwischen erschließender Verkehrsfläche bzw. Baugrenze und rückwärtiger Baugrenze liegen. Vordere Baugrenze bzw. Baulinie ist die zur erschließenden Verkehrsfläche nächstliegende.

Grund dieser Festsetzung ist, dass eine geordnete Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen, z.B. innerhalb der Hauszeilen, also neben den Häusern, aufgrund des über Jahrzehnte gewachsenen Baubestands praktisch nicht mehr möglich ist. Zum anderen sollen neue Wohnungen durch An- oder Neubauten in zweiter Reihe ermöglicht werden. Vorgaben, dort die Stellplätze an bestimmter Stelle nachzuweisen, würden die Zielsetzung der Wohnraumschaffung aufgrund kleiner Grundstücksflächen konterkarieren.

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig, da diese Flächen einen hohen Wert für die Erholung, Freizeitnutzung und die Qualität des Wohnumfelds haben.

4.9 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenanlagen“ festgesetzt. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind hier unzulässig. Bei den Flächen, handelt es sich um wertvolle Freiflächen, die zwingend von jedweder Überbauung freizuhalten sind. Die Flächen sind gärtnerisch oder extensiv nutzbar. Diese und weitere Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

4.10 Kampfmittelerkundung

Eine generelle Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nicht, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen vom KMBD oder gleichwertigen Büros zu begleiten sind.

4.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung neuer Bauvorhaben in das Ortsbild und die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Diese Vorgaben beziehen sich jedoch weitestgehend auf den von der Straße einsehbaren Bereich in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Straße. Diese Flächen sind im Plan mit "A" gekennzeichnet.

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden neben der Dachform und Nachneigung Vorgaben zur Dachbegrünung, Dacheindeckung, zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten gemacht. Darüber hinaus werden Vorgaben zu Werbeanlagen, Einfriedungen, der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie zur Stellplatzverpflichtung gemacht.

Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen. Bei Garagen und Nebengebäuden müssen Flachdächer begrünt werden, sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden. Für Carports sind zusätzlich unbegrünte Flachdächer zulässig. Die Vorgabe erfolgt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur verzögerten Ableitung von Regenwasser.

Dacheindeckung

Die Vorgaben zur Dacheindeckung erfolgen aufgrund der gewünschten Einfügung neuer Gebäude in den Bestand des alten Dorfs. Die freie Verwendung von auf dem Markt vorhandenen Materialien und Farben würde Gefahr laufen, die bisher homogen in Erscheinung tretende Baustruktur und Baugestaltung zu durchbrechen. Die Vorgaben beziehen sich nur auf den straßennahen Bereich.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Auch für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte werden verbindliche Vorgaben gemacht. Diese erfolgen aufgrund der mit dem Bebauungsplan insbesondere verfolgten Nachverdichtungsstrategie in der Dachgeschossebene und des damit potenziell verbundenen Eingriffs in Nachbarschutz. Ziel ist die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte durch sinnvolle bauliche, abstandsmäßige und gestalterische Vorgaben bei gleichzeitiger Ermöglichung des Dachgeschossausbaus. Die Vorgaben beziehen sich nur auf den straßennahen Bereich. Auf Dachflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind, werden Abweichungen ermöglicht.

Einfriedungen - Baufluchten

Die Vorzone der Häuser zur Straße stellt ein wichtiges Element für einen einheitlichen und harmonischen Siedlungscharakters dar. Ziel ist der Erhalt der Sichtbarkeit bzw. des Abstands zwischen öffentlichem Straßenraum und Hauptgebäude, um die Straßenflucht vielfältig und entsprechend dem Bestand erlebbar zu erhalten.

Der Wechsel zwischen Gebäudewand und zurückgesetzten Baukörper ist charakteristisch und deshalb zu erhalten.

Stellplatzverpflichtung

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen 1 Stellplatz, in Abhängigkeit von der Wohnfläche erhöht. Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Für Wohnungen mit einer Größe von bis zu 40 m² wird wie nach der LBO 1 Stellplatz pro Wohnung festgesetzt.

Die Vorgabe erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet aufgrund des dichten historischen Baubestands nur wenige Parkplätze zur Verfügung stehen.

In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte im ländlichen Raum über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können und Pkw letztlich im öffentlichen Raum abgestellt werden.

Das Abstellen entzieht dem öffentlichen Raum Flächen, die z.B. zur Begrünung genutzt werden könnten und behindert den Verkehrsfluss. Deshalb ist für größere Wohnungen der Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen in der Größe 1,5 je Wohneinheit auf privater Fläche zu führen.

4.12 Wasserrechtliche Belange

4.12.1 Gewässerrandstreifen

Ein 5 m breiter Freihaltestreifen (Gewässerrandstreifen) wird längs des Mühlbachs und des Dorfbachs freigehalten und soweit möglich als Grünfläche ausgewiesen.

Längs der Gewässer unterschreiten angrenzende vorhandene Gebäude an einigen Stellen den Abstand von 5,00 m (Gewässerrandstreifen).

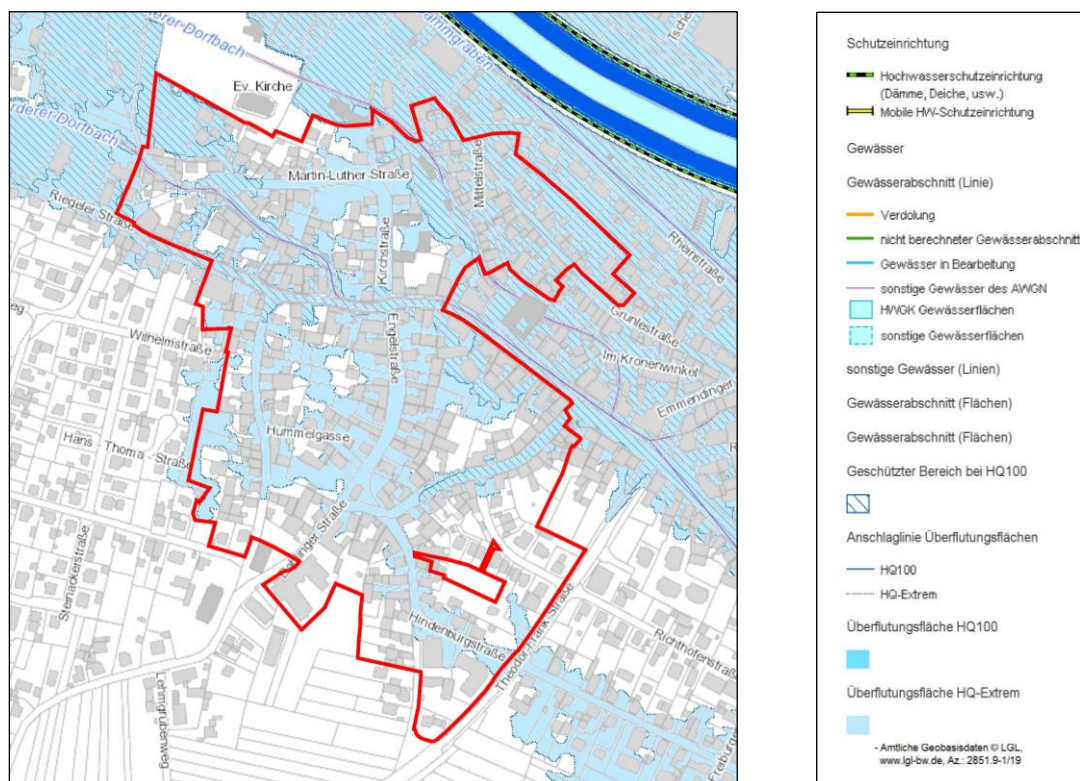
Sie wurden nicht mit Baugrenzen eingefasst. Umbauten im 5-m-Bereich werden aber zugelassen.

Auch von dem Mühlbach/Vorderer Dorfbach längs der Riegeler Straße ist mit der Bebauung ein Abstand einzuhalten.

Innerhalb des 5-m-Gewässerrandstreifens sind neue Bauvorhaben i.d.R. nicht zulässig – lediglich ein Bestandsschutz ist gegeben. Sofern Bestandsgebäude jedoch abgerissen oder in anderer Form verändert werden, gelten für den Neubau die Vorgaben des Gewässerrandstreifens. Umbauten im Gewässerrandstreifen sind im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.12.2 Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind Teile der Flächen als "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀" ausgewiesen, (Riegeler Str., Bahlinger Str., Mittelstr., Grünlestr.). Darüber hinaus sind große Flächen als HQ_{extrem} gekennzeichnet.



Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, 2025

Überschwemmungsgebiete

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind Überflutungsflächen bei HQ₁₀₀ als "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀" dargestellt.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teilflächen des Bebauungsplans werden gemäß der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Für diese Risikogebiete gilt, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen.

Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage im HQ_{extrem} zu berücksichtigen sind.

4.12.3 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen zu berücksichtigen sind, z.B.:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über HQ₁₀₀/HQ_{extrem}
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQ_{extrem} anordnen
- keine ebenerdigen Hauszugänge
- Bodensenken (Versickerung) abseits des Hauses
- Bodenschwellen
- Aufkantungen an Lichtschächten / Kellerabgängen
- Überdachung von Kellerabgängen

Im Juni 2016 war Teningen von einem Starkregenereignis betroffen. Die Gemeinde hat Ende 2018 die Durchführung einer Starkregenrisikomanagementplanung in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage des Leitfadens des Landes Baden-Württemberg wurde die Gefährdungslage des Gemeindegebiets bei starkregenbedingten Überflutungen untersucht, Starkregengefahren- und -risikokarten sowie ein Handlungskonzept zur Gefahrenabwehr erstellt. Die Starkregengefahrenkarten ergänzen die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg. Die Karte für Teningen kann eingesehen oder heruntergeladen werden unter:

<https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/teningen/>

Ausschnitt: Starkregengefahrenkarte "Außergewöhnlicher Starkregen"

(Quelle: Gemeinde Teningen)

Von außergewöhnlichem Starkregen ist insbesondere die Engelstraße betroffen. Aber auch die weiteren Straßen werden überschwemmt.

Zu beachten sind die Starkregengefahrenkarten, die im Rahmen des Starkregenrisikomanagements angefertigt wurden. Die sich aus den Karten bzw. der weiteren Starkregenuntersuchung ergebenden Erkenntnisse (Überflutungstiefen, Fließwege etc.) sollten gemeinsam mit Erkenntnissen aus den Hochwassergefahrenkarten bei einer hochwasserangepassten Bauweise beachtet werden.

4.13 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Form eines Umweltberichts mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Nachfolgend eine Zusammenfassung aus dem beigefügten Umweltbericht vom 21.10.2025. Auf die ausführliche Darstellung wird verwiesen.

Anlass

Die überplanten Flächen im Ortskern von Teningen sind größtenteils bereits bebaut. Mit der Aufstellung eines nicht qualifizierten Bebauungsplans (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB soll

- die Entwicklung der Nutzungsstruktur im Hinblick auf die städtebaulich verträglichen Nutzungsarten gesteuert werden,
- die vorhandene Durchmischung der Nutzungen erhalten werden,
- erhaltenswerte Grünbereiche gesichert werden,
- die Flächennutzung entsprechend dem Bestand überprüft werden,
- die Nachverdichtung gesteuert werden.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan "Unterdorf" von 1992 umfasst einen zentralen bebauten Bereich westlich der Ortsmitte von Teningen und wird mit dem neu gefassten Bebauungsplan "Unterdorf" überdeckt. (s. Begründung B-Plan)

Das Planungsgebiet umfasst ca. 13,77 ha und befindet sich südlich der Elz und westlich der Theodor-Frank-Straße (L 114) und bildet die zentrale Mitte von Teningen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Teilfläche FFH-Gebiets "Mooswälder bei Freiburg" (Nr.: 791231) liegt innerhalb des Planungsgebiets. Es handelt sich dabei um einen Abschnitt des Vorderen Dorfbachs.

Von einer Beeinträchtigung des stark anthropogen überprägten Gewässerverlaufs durch mögliche Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist nach Aussage von Bioplan, Bühl, gemäß der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 29.06.2023 nicht auszugehen. Daher werden auch keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erkannt.

Jedoch sollten im Zuge von Planungen, die in Verbindung mit dem Plan-inhalt des Bebauungsplans Unterdorf stehen, Eingriffe in den Gewässerkörper vorgesehen werden, muss im Vorfeld eine Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt werden.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Die Gemeinde Teningen beauftragte das Büro Bioplan, Bühl, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung, in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Die Gutachter kamen in der Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 29.06.2023, ergänzt 03.07.2025 zu dem gesamtgutachterlichen Fazit, dass nach aktueller Einschätzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Artenschutz derzeit nicht betroffen ist, jedoch eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei zukünftigen Planungen je nach Fläche für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Mauereidechse) nicht vollständig auszuschließen ist. Für diese Flächen wurde für den Fall zukünftiger Vorhaben ein weiteres Vorgehen formuliert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch den Bebauungsplan "Unterdorf" kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung und Versiegelung vorbereitet wird und die vorhandenen privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt daher zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan "Unterdorf" zu rechnen ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Es ist zu prüfen, ob sich das geplante Vorhaben konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren lässt. Falls dies nicht der Fall ist, stellt das Vorhaben einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterdorf" handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die weitestgehend bebaut ist bzw. Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht.

Die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan "Unterdorf" keine Eingriffe vorbereitet werden. Da zukünftig gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete die Obergrenze für GRZ bei 0,6 liegt und dies den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht, ist keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Unterdorf" möglich.

Des Weiteren werden die innerörtlichen, nicht bebaubaren Freiflächen durch die Ausweisung von privaten Grünflächen "Garten" gesichert.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere und innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen.

Für die mit Baugrenze ermöglichte Neu-Bebauung in zweiter oder dritter Reihe sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen nach diesem Bebauungsplan erforderlich. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die jeweils davor oder dahinter liegenden Grundstücke.

6.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Jedes Grundstücks ist an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) anzuschließen.

Die Wasser- und Energieversorgung ist durch die bereits vorhandenen Netze gewährleistet.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist die Flächenversiegelung zu minimieren. Die Förderung von Verdunstung z.B. durch Gründächer ist zu begrüßen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes ist die Rückhaltung von Niederschlagswasser für Neubauten festgesetzt. Das Niederschlagswasser von Neubauten soll nicht einfach an den Mischwasserkanal angeschlossen – und somit mit Schmutzwasser vermischt werden. Es ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Grundstück oder eine ortsnahe Einleitung ins Gewässer möglich ist.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Teningen. Das überplante Gebiet ist bereits bebaut und an die öffentliche Trink- und Brauchwasserversorgung angeschlossen.

Bei einer Nachverdichtung ist darauf zu achten, dass die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung ausreichend dimensioniert sind, damit auch im Fall eines größeren Wasserbedarfs (z. B. Brandfall) die Versorgung gesichert ist.

Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Netze bw GmbH, Rheinhausen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca.	13,82	ha
Mischgebiete MI	ca.	10,96	ha
Verkehrsflächen	ca.	2,07	ha
Private Grünflächen, Gartenanlagen	ca.	0,69	ha
Gewässer, Bachläufe	ca.	0,10	ha

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Teningen.

Freiburg, den 12.09.2023 BU-ta
 11.01.2024 BU-bi
 01.03.2024 BU-bi
 18.03.2025 BU-FEU-bi
 01.04.2025 BU-bi
 07.07.2025 FEU
 07.10.2025 BU-bi
 21.10.2025 BU-bi
 22.01.2026

📄 132Beg12.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Teningen, den

.....
Berthold Schuler, Bürgermeister