INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan 3
1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 3
1.5.1 § 13a – Bebauungsplan der Innenentwicklung 5
1.5.2 Regelverfahren 5
2 KONZEPTION DER PLANUNG 6
2.1 Städtebau 6
2.2 Erschließung 7
2.3 Ver- und Entsorgung 7
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
3.1 Art der baulichen Nutzung 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung 8
3.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse 8
3.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl 8
3.5 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 8
3.6 Garagen, Garagen in Form von Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 9
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) 9
3.8 Grünflächen 9
3.9 Ökologische Maßnahmen / Pflanzgebote 10
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 11
4.1 Dächer 11
4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 11
4.3 Einfriedungen und Mauern 12
4.4 Außenantennen 12
4.5 Stellplatzverpflichtung 12
4.6 Umgang mit Niederschlagswasser 12
4.7 Nutzung Erneuerbarer Energien 12
5 UMWELTBELANGE 13
5.1 Umweltbericht 13
5.2 Artenschutz 13
5.3 Starkregenereignisse 13
5.4 Lärmschutz 15
6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES 16
7 BODENORDNUNG 16
8 KOSTEN 16
9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Landeck liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Teningen. Südlich von Landeck grenzt bereits die Gemarkungsgrenze der Stadt Emmendingen an und der Ortsteil Mundingen (Stadt Emmendingen) liegt unmittelbar südlich von Landeck. Es handelt sich um einen sehr kleinen Ortsteil, welcher sich um die Burgruine Landeck herum entwickelt hat.

In den letzten Jahren fanden wenig bis keine baulichen Entwicklungen in Landeck statt. Bereits seit 2018 stehen Überlegungen der Gemeinde Teningen an, die im Ortsteil noch zur Verfügung stehende Wohnbaufläche am südlichen Ortseingang baulich zu entwickeln. Hierfür wurden im Jahr 2020 bereits städtebauliche Konzepte erarbeitet und im Gemeinderat vorgestellt. Dabei hatte sich der Wunsch nach einer kleinteiligen Bebauung gezeigt. Die Bebauung soll sich gleichzeitig auf die Flächen westlich des bestehenden Gewässers angrenzend an die Freiämter Straße begrenzen.

Zur Umsetzung der Bebauung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.05.2023 bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiämter Straße“ gefasst. In der Sitzung am 30.04.2024 wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs durch den Gemeinderat beschlossen. Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans soll das im Jahr 2020 vorgestellte städtebauliche Konzept (vgl. Variante 3, ohne östlichen Bereich im Kapitel 2 der Begründung) als Grundlage dienen. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist größtenteils bereits bebaut, wobei der Gemeinde für Teilgrundstücke eine konkretere Entwicklungsabsicht vorliegt.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

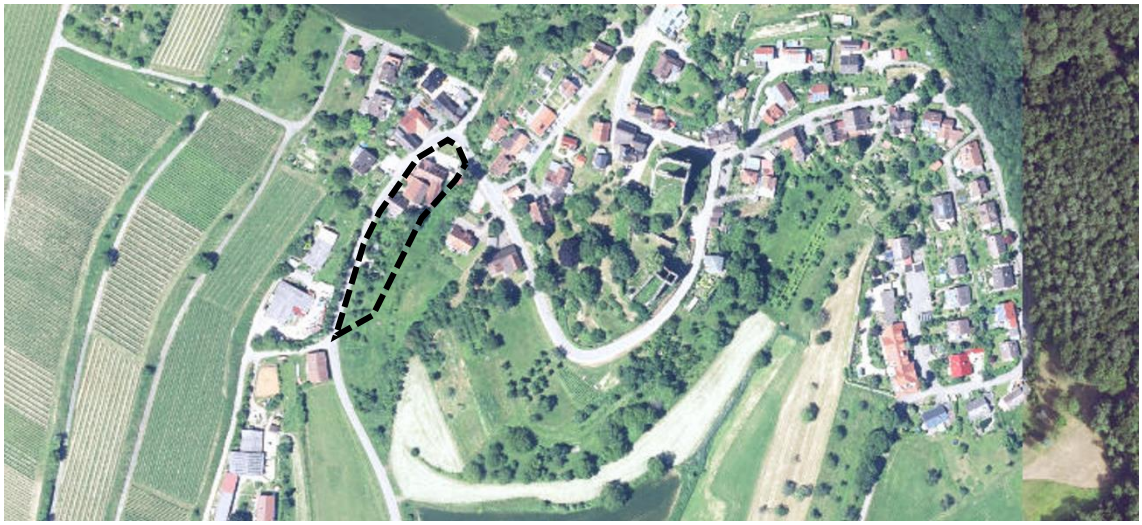
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Verfahren mit vollumfänglicher Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Landeck der Gemeinde Teningen. Es wird begrenzt von der Freiämter Straße im Norden und im Westen, einem Gewässerlauf sowie von bestehender Wohnbebauung im Osten sowie von Grünflächen im Süden

Im Plangebiet befinden sich derzeit bestehende Wohnbebauung sowie ein ehemaliges Gasthaus im nördlichen Bereich.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Gewässerlauf sowie Gehölzflächen und Baumbestand. Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Wiesenflächen, welche teilweise Gehölzstrukturen aufweisen.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2024, ohne Maßstab)

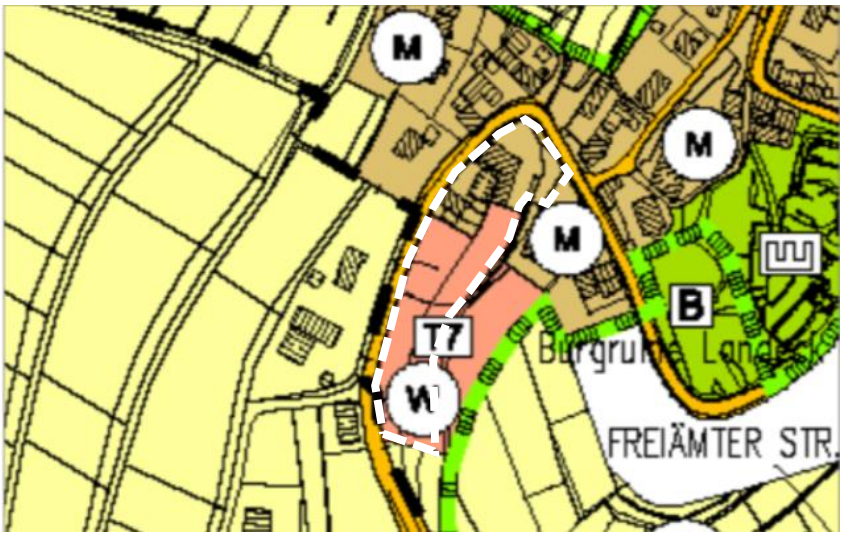
1.3 Regionalplan

Die Planung steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen stellt den südlichen Bereich des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche und den nördlichen Bereich als Mischbaufläche dar.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Mischbaufläche nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird, wurde entschieden, das Verfahren zur Offenlage für diesen Teilbereich umzustellen und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu entwickeln. Dies ist möglich, da der Bereich schon heute dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Die Darstellung des Flächennutzungsplans kann für den nördlichen Teilbereich nach Ende des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen von 2006 mit schematischer Darstellung des Plangebiets (weiß gestrichelt umrandet, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Emmendingen)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde in verschiedenen Teilbereichen unterschiedlich entwickelt,

wurde aber gleichwohl in einem Gesamtbebauungsplan aufgestellt.

Im nördlichen Bereich, der heute dem Innenbereich zugeordnet werden kann, wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, während der südliche Teilbereich im sogenannten Regelverfahren aufgestellt wurde.

Für den Bereich, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, welche in diesem Fall jedoch durchgeführt wurde. Dagegen wird für diesen Bereich auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine ‚Zusammenfassende Erklärung‘ verzichtet und die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung. Obwohl der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (Mischbaufläche, s.o.), kann er ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Zur besseren Veranschaulichung werden die beiden Verfahren und die davon betroffenen Flächen im Folgenden noch einmal erläutert. Im nachfolgenden Planausschnitt sind die beiden Teilbereiche dargestellt. Für den rot eingefärbten Bereich wurde das beschleunigte Verfahren angewendet und für den restlichen Bereich nach wie vor das Regelverfahren.



Abgrenzung der Verfahren: Teilbereich im beschleunigten Verfahren (rot), restlicher Bereich im Regelverfahren (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)

1.5.1 § 13a – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Für den bereits bebauten Bereich (s. Abbildung oben, rote Fläche) wurde das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Der Bereich ist bereits überplant und kann dem Innenbereich zugeordnet werden.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da durch den Bebauungsplan über den Bestand hinausgehende Planungsrechte gesichert werden, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die Gemeinde leistet damit einen Beitrag zum Flächensparen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit ca. 1.914 m² deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² aufweist. Im Plangebiet greift die Kumulationsregel des § 13a (1) Satz 3 BauGB nicht, da keine weiteren Bebauungspläne mit räumlich-funktionalem Zusammenhang bestehen.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Den artenschutzrechtlichen Belangen im Plangebiet wird ebenfalls durch entsprechende Untersuchungen und daraus resultierenden Vorschlägen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen und sie stehen der Aufstellung der Planung somit nicht entgegen.

1.5.2 Regelverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung für den südlich gelegenen Teilbereich erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde ein sog. Scoping durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden dazu aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitungen der Anregungen erfolgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange sowie den Behörden erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die in diesem Zeitraum entgangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen einer Gesamtabwägung abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

Verfahrensablauf

23.05.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiämter Straße“ gem. § 2 (1) BauGB
22.10.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Freiämter Straße“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
31.10.2024 bis 02.12.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 31.10.2024 mit Frist bis 02.12.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
14.04.2026	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Freiämter Straße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
23.04.2026 bis 29.05.2026	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 16.04.2026 mit Frist bis 29.05.2026	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
29.09.2026	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Freiämter Straße“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Im Jahr 2020 wurden durch das Büro fsp.stadtplanung aus Freiburg verschiedene Entwurfsvarianten für den südlichen Ortsteingang von Landeck erstellt. Der Geltungsbereich der Varianten beinhaltete damals noch einen Bereich östlich des bestehenden Gewässerlaufs. Der Gemeinderat beschloss jedoch, dass eine Entwicklung nach Süden lediglich westlich des Gewässerlaufs direkt angrenzend an die Freiämter Straße stattfinden soll. Für die zuvor genannten städtebauliche Entwicklung entlang der Freiämter Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich diese Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Das favorisierte städtebauliche Konzept (Variante 3, vgl. nachfolgende Abbildung) sieht eine kleinteilige Bebauung am Ortseingang vor. Um dennoch eine dem sparsamen Umgang mit Flächen (vor allem im Außenbereich) angemessene Bebauung zu gewährleisten, ist die kleineteilige Bebauung in Form von Doppelhäusern vorgesehen.



Favorisierte Entwurfsvariante 3 mit Entwurfskonzept für den südlichen Teilbereich aus dem Jahr 2020, der für den Bebauungsplan relevante Entwurfsbereich wurde rot markiert (Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Im nördlichen Bereich sollen die bestehenden Strukturen gesichert werden und gleichzeitig jedoch Raum für eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind für die unbebauten Bereiche zwischen den geplanten Doppelhäusern und der nördlichen Bestandsbebauung zwei Grundstücke für Einzelhäuser vorgesehen werden. Die geplante städtebauliche Struktur ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Erschließung

Die Grundstücke werden von der bestehenden Freiämter Straße aus erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

Für die Erschließung des Gebiets werden neue Schmutz- und Regenwasserleitungen hergestellt. Insgesamt sind acht Schachtbauwerke, etwa 80 m Schmutzwasserkanal und rund 135 m Regenwasserkanal vorgesehen. Die Leitungen verlaufen parallel zum Gewässerrandstreifen auf der Ostseite des Plangebiets innerhalb eines Garten- bzw. Grünstreifens. Die bestehende Straßenentwässerung wird im Zuge der Neuordnung der Grundstücke nach Süden und Osten verlegt, die bisherige Zuleitung wird aufgehoben. Die bestehende Einleitstelle in das Gewässer bleibt unverändert bestehen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Ortsteil Landeck der Gemeinde Teningen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die Fläche für eine Wohnnutzung vorzuhalten sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Emissionen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Nutzungen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht erfüllt werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, zur Höhe baulicher Anlagen in Form von Trauf- und Firsthöhen (TH, FH), durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) sowie durch die Firsthöhe (FH) bestimmt, welche in absoluten Höhen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt werden. Aufgrund der heterogenen Topographie innerhalb des Plangebiets wurden die Trauf- und Firsthöhen je Baufenster differenziert festgesetzt. Die jeweilig festgesetzte Höhe findet sich im Planeinschrieb. Orientiert an die umliegende, bestehende Wohnbebauung wurden die Höhen so festgesetzt, dass die Trauf- und Firsthöhen diese nicht wesentlich überschreiten. Dies maximal zulässige Gebäudehöhe variiert aufgrund des starken Geländeanstiegs nach Norden zwischen 12 m und 13 m.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich an der bestehenden, umliegenden Bebauung und sorgt für eine ortsverträgliche Entwicklung, wobei durch angemessene Spielräume dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

3.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend des Orientierungswerst für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen. Gleichzeitig werden unversiegelte Flächen im Sinne des Klimaschutzes bzw. des Grundwasserschutzes erhalten.

Ebenfalls entsprechend des Orientierungswerts für Obergrenzen der BauNVO wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

3.5 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne des Flächensparens wird für die südlichen Teilflächen eine offene Bauweise in Form von Doppelhäusern festgesetzt. Dadurch soll eine für den kleinteiligen Ortsteil verträgliche Verdichtung am Ortsrand sichergestellt werden. Dies soll eine ausreichende Ausnutzung bzw. höhere Wohnraumdichte der neu in Anspruch genommenen Flächen im Außenbereich sicherstellen. Die nördliche Teilfläche des Bebauungsplans dient zum einen der Sicherung der bestehenden Bebauung und zum anderen der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsteils. Aus diesem Grund wird für den Bereich der Bestandsbebauung keine Bauweise festgesetzt. Für die Innenentwicklungsbereiche soll

eine mit der Bestandsbebauung verträgliche Nachverdichtung gesichert werden. Daher wird für diese Bereiche eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Die in den Baugebieten zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Diese ermöglichen eine geregelte städtebauliche Anordnung der Haupt- und Nebengebäude sowie die Konzentration der überbauten Flächen auf dem Grundstück. Dadurch können die Grünbereiche, v.a. in Richtung des Gewässerrandstreifens freigehalten werden und es entstehen großzügigere Grünzonen innerhalb des Plangebiets. Trotz allem bieten die Baugrenzen dennoch ausreichend Spielraum und Flexibilität zur Bebauung der Grundstücke.

3.6 Garagen, Garagen in Form von Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung der Garagen, Garagen in Form von Carports sowie von offenen KFZ-Stellplätzen erfolgt Baufeldern. Die Baufelder (1 – 7) wurden anhand der einzelnen Baugrenzen eingeteilt. Garagen, Garagen in Form von Carports und Stellplätze mit PV-Überdachungen sind in allen sieben Baufeldern nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (GA, CP) zulässig. Dies dient der Vermeidung eines massiven Erscheinungsbildes sowie zur Konzentration von Garagen, Carports und PV-Überdachungen auf den Grundstücken. Gleichzeitig wird dadurch die Freihaltung der grünen Gartenbereiche gesichert. Für Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt gilt die gleiche Festsetzung aus den oben genannten Gründen.

Offene Stellplätze in den Baufeldern 1-5 dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und der hierfür ausgewiesenen Zonen hergestellt werden. Sie dürfen jedoch nur bis zur hinteren Kante der Baugrenze gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße errichtet werden. Bezugspunkt der hinteren Baufensterkante ist im vorliegenden Fall die Freiämter Straße. Dies lässt weitere Spielräume für die bisher unbebauten Grundstücke zu. So kann beispielsweise ein offener Stellplatz unmittelbar an die Straße angrenzend auf dem Grundstück platziert werden, wodurch sich die versiegelte Fläche reduzieren kann. Da die Definition der hinteren Baufensterkante im Bereich der Bestandsbebauung schwierig umsetzbar ist, wurden für diese Bereiche zusätzlich zu den Zonen für Garagen, Garagen in Form von Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Zonen festgesetzt, in denen ausschließlich offene KFZ-Stellplätze zulässig sind. Diese befinden sich in räumlicher Nähe zur Erschließungsstraße (Freiämter Straße) wodurch aus oben genannten Gründen ebenfalls offene Stellplätze in den vorderen Grundstücksbereichen hergestellt werden können. Eine weitere hochbauliche Verdichtung in diesen Bereichen wird dadurch jedoch vermieden. Offene KFZ-Stellplätze, die mit ihrer Querseite, also senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche, an die öffentliche Verkehrsfläche (vorliegend die Freiämter Straße) angrenzen, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einhalten. Dies wird gemessen ab der Hinterkante des Bordsteins bzw. des Straßenbegrenzungssteins und wird vor allem darin begründet, dass das Plangebiet und dessen Zufahrten an die Kreisstraße K 5136 (Freiämter Straße) angrenzen.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)

Im Plan ist eine Fläche aufgenommen, die schon heute mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist. Die Fläche dient der Anbindung der Flurstücke Nr. 4102 und Nr. 4102/17 und ist entsprechend freizuhalten.

3.8 Grünflächen

Der bestehende Gewässerlauf liegt im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebiets. Gemäß gesetzlichen Vorgaben ist eine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig. Dieser wird innerorts auf 5 m ab Böschungsoberkante des jeweiligen Gewässers definiert. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wird im Bereich des

Gewässerrandstreifens zum Schutz dessen eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.

3.9 Ökologische Maßnahmen / Pflanzgebote

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt. Aus diesem Grund ist die Außenbeleuchtung artenfreundlich zu gestalten und sind private Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Zum Schutz vor Verschmutzung der Böden durch Kupfer- oder Bleiionen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Satteldächer ist die dominierende Dachform der Hauptgebäude im Orts- und Straßenbild von Landeck. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer von Hauptgebäuden ebenfalls mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° auszuführen. Zur Vermeidung von unattraktiven Verschneidungen von Dachflächen ist die Dachneigung direkt angrenzender Doppelhäuser einheitlich auszuführen.

Damit sich die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen, sind diese entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Alternativ können Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10° hergestellt werden.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (Durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit die städtebauliche Ordnung gesichert werden. Die Gesamtlänger aller Dachaufbauten darf daher maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Dachgeschosse ausreichend belichtet werden können, während die Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten. Zur Einhaltung einer harmonischen Dachfläche ist nur eine Gaubenform je Dachfläche zulässig.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude wird reguliert, um die Fassadengestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaften in der Umgebung einzufügen. Um jedoch den aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z.B. Paneele, Solarziegel) zulässig.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Aus dem vorgenannten Grund sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung blendfrei auszuführen. Die Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll, weshalb diese an allen Haupt- und Nebengebäuden (z.B. Dach, Fassade, Balkone) zulässig ist.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerische anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch die generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung, da sie die Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte auf das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen sowie durch sonstige Lager- oder Abfallplätze beeinträchtigt wird, sind diese Standorte gegenüber dem Straßenraum durch Bepflanzung und bauliche Anlagen abzuschirmen. Zusätzlich sind diese Standorte zur Vermeidung unangenehmer Geruchsimmissionen gegenüber direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Um einen ortstypischen Charakter sowie um die Einbindung des Baugebiets in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind offene Einfriedungen in Holz oder Einfriedungen in Metall (z.B. Maschendraht, Drahtzäune) mit einer Heckenhinterpflanzung zu versehen. Aus verkehrssicherheitsgründen sind geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern, Kunststoffbahnen, Gabionen ausgeschlossen. Eine „geschlossene“ Bepflanzungen mit Hecken ist jedoch zulässig. Der der Abstand von Hecken- und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen. Zum Schutz des Ortsbilds sind Einfriedungen aus Stacheldraht unzulässig.

4.4 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des dörflichen Ortsbilds durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen und Parabolanlagen zulässig.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Im Durchschnitt benötigen vor allem Familien oftmals mehr als einen Stellplatz je Wohneinheit. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und um einen sicheren, fließenden Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 KFZ-Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen wird die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Gemäß Bodengutachten ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds nicht gegeben und die Böden damit nicht für eine Versickerung geeignet.

4.7 Nutzung Erneuerbarer Energien

Die Regelung stellt sicher, dass die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 LBO der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegenstehen. Dies betrifft zum einen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zum anderen Vorgaben für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen. Damit wird gewährleistet, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien durch gestalterische Festsetzungen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Darin werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet. Für den Bereich des Regelverfahrens wurde darüber hinaus eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Der Umweltbericht enthält auch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen, die Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung. Der Bericht wurde vom Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz Peter Lill erarbeitet und ist Bestandteil der Unterlagen.

5.2 Artenschutz

Im Zuge der Planung wurden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Hierzu wurden im Jahr 2024 faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie zu ausgewählten Insekten (Tagfalter, Heuschrecken und Libellen) durchgeführt. Für weitere Artengruppen erfolgte eine Potenzialeinschätzung auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen.

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 24 Vogelarten festgestellt, darunter 14 Brutvogelarten. Mit Haussperling, Star und Turmfalke wurden drei Arten mit besonderer Planungsrelevanz nachgewiesen. Weitere Arten, darunter Bienenfresser, Feldsperling, Grünspecht, Mäusebussard und Rotmilan, wurden als Nahrungsgäste im Umfeld beobachtet. Das Gebiet weist für die Avifauna eine mittlere Bedeutung auf, wobei strukturreiche Bereiche mit Hecken, Streuobstbeständen und der angrenzende Bachlauf eine gewisse Habitatvielfalt bieten.

Bei den Fledermauserfassungen wurden mehrere Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen, darunter Zwergfledermaus, Mückenfledermaus sowie Arten der Gattungen Nyctalus und Plecotus. Hinweise auf Quartiere im Plangebiet ergaben sich jedoch nicht. Das etwa 200 m nordöstlich gelegene FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ wurde in die Betrachtung einbezogen.

Im Rahmen der Insektenkartierungen wurden überwiegend häufige und nicht gefährdete Arten festgestellt. Insgesamt wurden acht Tagfalterarten sowie neun Heuschreckenarten nachgewiesen. Lediglich die Große Schiefkopfschrecke ist streng geschützt, gilt jedoch inzwischen als weit verbreitet. Als einzige Libellenart wurde die Blauflügel-Prachtlibelle am angrenzenden Bachlauf beobachtet. Reptilien wurden vor allem in Randbereichen der Wiesen sowie entlang des Bachlaufs festgestellt; das Gebiet dient hierbei überwiegend als Nahrungshabitat.

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und der anthropogenen Überprägung nur eine begrenzte Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten auf.

Die detaillierten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind im zu zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht dargestellt.

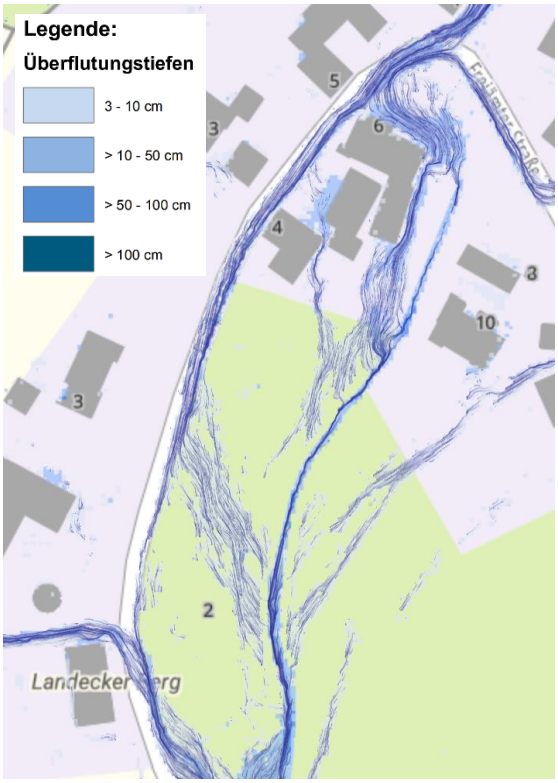
5.3 Starkregenereignisse

Mit der Klimakrise geht auch einher, dass extreme Wetterereignisse häufiger auftreten werden. Starkregenereignisse stellen dabei eine besonders große Gefahr für Leib und Leben dar, da die Ereignisse oftmals sehr plötzlich auftreten und damit schwer

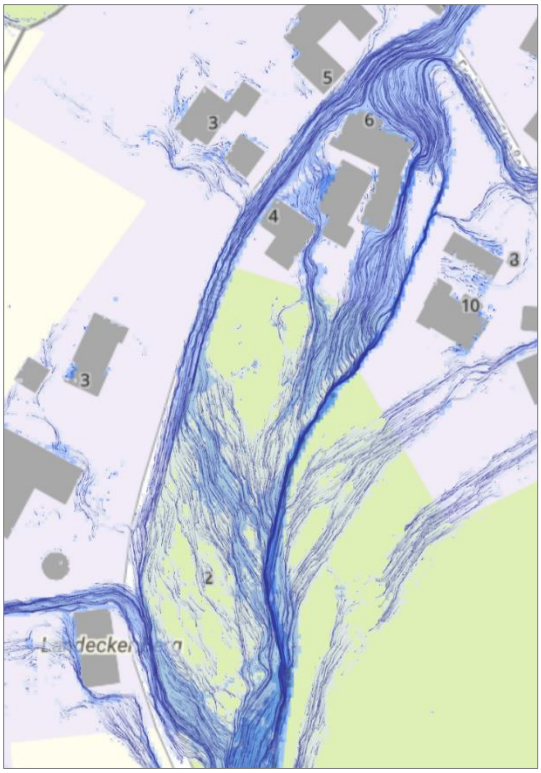
vorherzusagen sind. Um die Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde ebenfalls zu ermächtigen, die Gefahr besser abschätzen und Vorsorgemaßnahmen auf ihren Grundstücken ergreifen zu können, hat die Gemeinde durch das Ingenieurbüro Geomer aus Heidelberg sogenannte Starkregengefahrenkarten erstellen lassen.

Die Karten untersuchen anhand eines Modells die Fließrichtung und Überschwemmungstiefen von Starkregen flächendeckend für die gesamte Gemeinde. Es wird zwischen seltenen, außergewöhnlichen und extremen Ereignissen unterschieden und Kartenmaterial zur Verfügung gestellt. Auch das vorliegende Plangebiet kann im Starkregenfall betroffen sein. Durch die Topografie ist insbesondere der nördlich gelegene Hofbereich betroffen, da dort das Wasser von Norden und Osten zufließt und in Richtung des Gewässers das Plangebiet überfließt.

In den beiden Abbildungen unten sind für zwei Ereignisse (außergewöhnliches und extremes Ereignis) die Ausschnitte aus der Teninger Starkregengefahrenkarte zu erkennen.



Starkregengefahrenkarte für ein außergewöhnliches Abflussereignis, Quelle: geomer GmbH 2019, https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/teningen/



Starkregengefahrenkarte für ein extremes Abflussereignis, Quelle: geomer GmbH 2019, https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/teningen/

Fließrichtung und Überflutungstiefen können sich ändern, sobald bauliche Veränderungen und Veränderungen an der Geländemodellierung durchgeführt werden. Die Karten können deshalb nur als Anhaltspunkt dienen, um die Gefahr besser einschätzen zu können.

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

5.4 Lärmschutz

Im Rahmen der Offenlage hat das Gewerbeamt auf mögliche Lärmbelastungen durch westlich angrenzende gewerbliche Nutzungen hingewiesen. Die Gemeinde hat deshalb die tatsächliche Situation geprüft.

In der Freiämter Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb, der den nördlich des Gebäudes gelegenen Hofbereich mit Scheune als Lager nutzt. Nach Auskunft des Unternehmens erfolgen dort werktags zwischen ca. 6:30 Uhr und 18:00 Uhr Be- und Entladetätigkeiten firmeneigener Fahrzeuge sowie Wartungs-, Reinigungs- und kleinere Reparaturarbeiten an Geräten. Dabei kommen gelegentlich Kompressoren und andere handgeführte Werkzeuge zum Einsatz, was punktuell zu erhöhter Geräuschentwicklung führen kann. Die Arbeiten finden jedoch ausschließlich innerhalb der genannten Tageszeiten statt. Dauerhafte Produktionsprozesse oder industrielle Tätigkeiten finden nicht statt. Der überwiegende Teil der Arbeitsleistungen wird außerhalb des Betriebsgeländes, direkt beim Kunden, erbracht.

Weitere lärmerelevante Betriebe sind im Umfeld nicht erkennbar; andere ortsansässige Nutzungen (z. B. Vermögensberatung) sind nicht störend oder wurden zwischenzeitlich geschlossen (z.B. Beherbergungsbetrieb und Hundezucht).

Ein angefragter Schallschutzgutachter schätzt die vorhandene Nutzung auf Nachfrage der Gemeinde als „mäßig emittierend“ ein. Auf dieser Grundlage sei nicht von erheblichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen gegenüber der geplanten Wohnbebauung auszugehen. Auch der Straßenverkehr in der Freiämter Straße mit rund 1.400 Kfz/24 h und einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h wird als verträglich eingestuft.

Die Gemeinde schließt sich dieser fachlichen Einschätzung an. Aufgrund der Art und des Umfangs der gewerblichen Tätigkeiten, der zeitlichen Begrenzung auf werktägliche Tageszeiten sowie der Lagebeziehungen zwischen dem Betriebshof und den geplanten Wohnbauflächen ist ein Immissionskonflikt nicht zu erwarten. Eine weitergehende schalltechnische Untersuchung wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

5.5 Wasserbilanz

Gemäß DWA-M 102-4 wurde vom Ingenieurbüro Zink für das Plangebiet ein Wasserhaushaltsbilanznachweis erstellt. Ziel ist es, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch die Bebauung möglichst gering zu halten. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen. Eine Abweichung von bis zu 10 Prozentpunkten ist zulässig.

Der Referenzzustand wurde anhand des hydrogeologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde ermittelt.

Für den bebauten Zustand wurde ein realistisches Nutzungsszenario angenommen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Hauptgebäude mit Pultdächern errichtet werden können und Nebenanlagen sowohl mit Flachdächern als auch mit geneigten Dächern zulässig sind. Es wurde angenommen, dass etwa 10 % der Dachflächen, beispielsweise auf Garagen oder Carports, als Gründächer ausgeführt werden. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke wurde mit 0,4 angesetzt. Die übrigen Flächen werden überwiegend als Hausgärten gestaltet.

Aufgrund der im Gebiet anstehenden Schluffe, ist die Grundwasserneubildung bereits im natürlichen Zustand relativ gering. Durch die zusätzliche Versiegelung nimmt sie im bebauten Zustand geringfügig um etwa 3 % ab.

Durch die Anlage von Hausgärten und anteilige Dachbegrünungen erhöht sich die Verdunstung um etwa 4 %. Der Direktabfluss weicht nur geringfügig (ca. 1 %) vom

Referenzzustand ab. Zusätzlich ist eine Drosselung der privaten Abflüsse auf 20 l/(s·ha) vorgesehen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Anforderungen der DWA-M 102-4 eingehalten werden. Die zulässige maximale Abweichung vom natürlichen Wasserhaushalt von 10 % wird unterschritten. Die Nachweistabellen werden den Planunterlagen beigefügt.

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Teningen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Dies zeigt sich auch im sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Gemeinde v.a. im Ortsteil Landeck in der Vergangenheit.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung und Ergänzung des bestehenden Siedlungsbestandes am südlichen Ortseingang. Durch die teilweise Zulässigkeit Flachdächern, die sich besonders für eine solare Energienutzung vor allem in Kombination mit einer Dachbegrünung eignen, sowie der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Haushalt der Gemeinde Teningen vorgesehen. Die Erschließungskosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.975 m²
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	247 m²
Private Grünflächen	ca.	117 m²
Wasserflächen	ca.	35 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**5.374m²**

Teningen, den 29.09.2026

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

Bürgermeister
Berthold Schuler

Planverfasser