

Bebauungsplan "Unterdorf" der Gemeinde Teningen (Landkreis Emmendingen)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB (10.04. - 26.05.2025)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	24.04.2025	Die Gemeinde Teningen ist kein Verbandsmitglied des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht, somit ist unsererseits im o. g. Verfahren nichts zu veranlassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2 badenovaNetze GmbH	05.05.2025	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3 terranets bw GmbH Stuttgart	10.04.2025	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Leitungen der terranets bw GmbH liegen westlich der BAB. Wird zur Kenntnis genommen.
4 IHK Südlicher Oberrhein	19.05.2025	Das große Plangebiet von ca. 13,9 ha umfasst wohl auch einen großen Teil des historisch ältesten Teils der Gemeinde Teningen (und damit auch des abgeschlossenen Sanierungsgebietes „Ortskern II“). Laut Begründung bildet das Plangebiet die zentrale Mitte des Tenger Siedlungskörpers, welche zum größten Teil bebaut ist. Die genannten Planungsziele inkl. des vorgestellten Planungskonzeptes für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sind nachvollziehbar und können mitgetragen werden. Hierzu gehört auch, dass die vorhandene Durchmischung der Nutzung erhalten werden soll, was sich somit wohl auch auf den gewerblichen Anteil bezieht.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 4 IHK Südlicher Oberrhein	19.05.2025	Laut Begründung befinden sich im Plangebiet neben Wohnnutzung „zahlreiche Betriebe“. Die nun vorgesehene durchgängige Festsetzung als Mischgebiet MI wird für vorliegenden Fall begrüßt. Derzeitige Fragen oder Anregungen: - Woran bitte orientiert sich die jeweils festgesetzte Anzahl der zulässigen Wohnungen, am Bestand? - Hinsichtlich der Vorgaben zur Anzahl der notwendigen Stellplätze fehlt noch eine Rundungsregel. Angeregt wird, die Flächen-Grenze für die untere Klasse von Wohnungsgrößen entsprechend der Stellungnahme des Regionalverbandes festzusetzen. - Sind die Nutzungsschablonen für die Zonen 2 und 2A, 3 und 3A jeweils identisch? Dann könnte man dies auch in der Planzeichnung verdeutlichen, bspw. die Zonen „2A“ dort mit Schrägstrich hinter „2“ setzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Am Bestand. Rundungsregel (aufrunden) wird aufgenommen. Siehe Stellungnahme Regionalverband, Nr. 19. Die Nummerierung wurde überprüft und beibehalten, da das Verfahren bisher mit dieser Nummerierung durchgeführt wurde.
5 Landratsamt Emmendingen - Bauleitplanung	23.05.2025	I Bauleitplanung 1. Planunterlagen, Allgemeines <u>Allgemein</u> Aufgrund der erheblichen Größe des Bebauungsplans könnte eine Aufteilung des Bebauungsplans sinnvoll sein. Durch eine derartige Aufteilung, beispielsweise in „Unterdorf Nord“ und „Unterdorf Süd“ (Neufassung), könnte die Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes erhöht und die spätere Prüfung baurechtlicher Verfahren erleichtert werden. <u>Zeichnerischer Teil</u> Die Abbildung einer Veränderungssperre im zeichnerischen Teil scheint aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung als wenig zielführend im Hinblick auf die Geltungsdauer des Gesamtplans. Die Richtigkeit des grünen Kreises außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Osten ist zu prüfen.	Eine Aufteilung mit sinnvoller Abgrenzung ist nicht erkennbar. Der Geltungsbereich wird beibehalten. Eintrag der Veränderungssperre diene als Information und wird zur Offenlage entfernt. Der "grüne Kreis" wird entfernt.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen - Bauleitplanung	23.05.2025	<u>Schriftliche Festsetzungen</u> Zu Beginn des schriftlichen Teils fehlen die Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen. <u>Begründung</u> Die vollständige Übernahme von ausformulierten Gesetzestexten sollte vermieden werden (vgl. Einfacher Bebauungsplan §30 BauGB S. 4 der Begründung). 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt. II Belange des Umweltschutzes 1. Naturschutz Die Gemeinde Teningen möchte den BP „Unterdorf“ neu fassen. Zu den Unterlagen gehören ein Umweltbericht incl. einer artenschutzrechtlichen Abschätzung. Die Unterlagen sind methodisch gut ausgearbeitet und die Ergebnisse plausibel. Allerdings könnte bei den derzeitigen Formulierungen in der „Artenschutzrechtliche Abschätzung“ der Eindruck entstehen, dass sich die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen auf die „möglichen bebaubaren Flächen“ beschränken. Hier sollte bis zur Offenlage klargestellt werden, dass insbesondere die Vermeidungsmaßnahme „VM 2 – Baufeldräumung“ im Gesamtbereich des Bebauungsplans angewandt werden muss. Schutzgebiete (mit Ausnahme der Teilflächen eines FFH-Gebiets), Streuobstbestände oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Durch das BP-Gebiet verlaufen aber der Kesselgraben und der Vordere Dorfbach. Dieser ist im kompletten Verlauf ein Teilbereich des FFH-Gebiets „Mooswälder bei Freiburg“, der Kesselgraben mündet in einen weiteren Teilbereich dieses FFH-Gebiets. Nach § 33 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Maßnahmen unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets in seinen Erhaltungszielen oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.	Rechtsgrundlagen fehlen nicht. Sie sind dem Satzungsentwurf zugeteilt. Zum Verständnis sind diese Erläuterungen sinnvoll. Wird zur Kenntnis genommen. Um den Aufwand möglichst gering zu halten, wurden in der artenschutzrechtlichen Abschätzung nur Flächen betrachtet, die nachzeitigem Stand bebaubar sind. Bei allen sonstigen Bauvorhaben im Geltungsbereich sind im Rahmen des Bauantrags die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen und die gesetzlichen Vorgaben bei der Baufeldräumung (Gehölzrodung) zu beachten. Als Hinweis für alle zukünftigen Vorhaben wird die Vermeidungsmaßnahme VM 2 aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen - Bauleitplanung	23.05.2025	Dies sind neben den im Umweltbericht genannten „Eingriffen in den Gewässerkörper“ insbesondere auch alle Veränderungen der Gewässerstruktur (z.B. im Gewässerrandstreifen, am Ufer oder an der Sohle), Beschränkungen der Durchgängigkeit sowie Verschlechterungen der Wasserqualität (z.B. Einleitung von Oberflächen- / Niederschlagswasser). Die Vermeidungsmaßnahme „VM 1 - Vermeidung von Eingriffen in den Dorfbach“ ist textlich entsprechend anzupassen. Ebenso ist im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 258 und 260 noch ein Gewässerrandstreifen im Plan einzutragen. Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz kann mit der Umsetzung der Maßnahmen VM1 und VM 2 vermieden werden. Aufgrund der besonderen Situation im alten Dorfgebiet ist nicht mit einer gleichzeitigen, flächigen Bautätigkeit im Gesamtgebiet zu rechnen. Vielmehr werden sich die Bauvorhaben räumlich auf kleinere Bereiche beschränken und im Gesamtgebiet über einen längeren Zeitraum erstrecken. Die Maßnahme VM 2 muss für den gesamten Bereich des Bebauungsplans gelten (s.o.). Da viele Arten spezielle Erfassungszeiträume haben und die Untersuchungen sowie die ggf. erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen) oft einen gewissen zeitlichen Vorlauf benötigen, ist eine gute zeitliche Planung erforderlich. Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz bei geplanten Bauvorhaben sind Bauwillige daher bereits frühzeitig auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Eine prominente Platzierung dieses Hinweises in den Bebauungsvorschriften wäre daher sinnvoll.	Bis zur Offenlage wird die Vermeidungsmaßnahme VM 1 im Artenschutzgutachten und in den Schriftlichen Festsetzungen ergänzt. Im Zeichnerischen Teil wird ein Gewässerrandstreifen ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.
- Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten		2. Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten 2.1. Oberflächengewässer <u>Hochwasser:</u> Wie in den Unterlagen beschrieben besteht für einen Teil des Gebietes eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet.	Als Hinweis für alle zukünftigen Vorhaben wird die Vermeidungsmaßnahme VM 2 aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen - Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	23.05.2025	Gemäß § 78b WHG ist in solchen Gebieten der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sofern die oben genannte Abwägung zu dem Ergebnis kommt, hier eine Bebauung weiterhin zuzulassen, wird empfohlen, entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen • In Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. • Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen. • Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften. • Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Bebauung wird weiterhin zugelassen. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen in Risikogebäuden sind in den Hinweisen unter Ziff. 8 aufgeführt.

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 5 LRA Emmendingen - Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	23.05.2025	<u>Starkregen</u> Auf die Gefahr durch Starkregen wird in der Begründung eingegangen. Die Ergebnisse des abgeschlossenen Starkregenrisikomanagements bzw. den vorliegenden Starkregengefahrenkarten sind in der Bauleitplanung nach §1 Abs. 6 BauGB sowie in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit zu berücksichtigen und sollten in die weitere Planung einfließen. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Verdichtung der Bebauung und zusätzliche Flächenversiegelung die Gefährdung infolge von Starkregen zunehmen wird. <u>Gewässerrandstreifen:</u> Der Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) sowie geltende Vorgaben sind in den Unterlagen aufgeführt. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen auch Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten sind. Bereits bestehende bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen können in der jetzigen Form bestehen bleiben. Sofern diese jedoch abgerissen oder in anderer Form verändert werden, gelten für den Neubau die Vorgaben des Gewässerrandstreifens. Umbauten in Gewässerrandstreifen sind in jedem Fall im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. <u>Entwässerung:</u> Die Entwässerung der Neubauten ist in den Unterlagen nicht dargestellt und ist zunächst zu prüfen (vgl. Abwasser). 2.2. Grundwasser Um Übernahme folgender Vorgabe in die planungsrechtlichen Festsetzungen wird gebeten: Der höchste Grundwasserstand (HHW) beträgt zwischen 189,50 m NN im nordöstlichen und 188,20 m NN im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.	Wird zur Kenntnis genommen. Deshalb werden für Neubauten Retentionsanlagen vorgesehen und auf die Gefährdung durch Starkregen hingewiesen Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Ergänzung wird unter Ziff. 12.1 Gewässerrandstreifen in die Festsetzungen aufgenommen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen eines Bauantrages für ein konkretes Objekt. Diese Angaben werden in den Textteil - Hinweise, Ziff. 9 - aufgenommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen - Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	23.05.2025	Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt zwischen 188,60 m NN im nordöstlichen und 187,10 m NN im südwestlichen Bereich des Plangebiets (Höhensystem DHHN12, Statuszahl 130. Diese Angaben stellen den derzeitigen, behördlichen Kenntnisstand dar. Aufgrund der Größe des Bebauungsgebietes wird seitens der Unteren Wasserbehörde empfohlen, vor der Ausführung der Baumaßnahmen den genaueren Grundwasserwert entweder im Grundwasserkataster Emmendingen nachzuschauen (erreichbar über die Internetseite des Landkreises Emmendingen) oder mittels geotechnischer Untersuchung genauer eruierten zu lassen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig. 2.3. Abwasser Der Plangebiet wird – zumindest größtenteils – im Mischsystem entwässert. 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. 2.4. Wasserversorgung 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. Es wird empfohlen, falls nicht bereits erfolgt, eine Kamerabefahrung der vorhandenen Wasserleitungen und eine Ortsnetzberechnung, zur Feststellung eines ggfs. erforderlichen Sanierungsbedarfs.	Hierauf wird in den Hinweisen unter Ziff. 9 noch hingewiesen. Hierauf wird in den Hinweisen unter Ziff. 9 noch hingewiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser oder eine Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer wird vorgesehen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis in der Begründung, Ziff. 6.2 wird entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen - Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	23.05.2025	Im überplanten Gebiet befinden sich mehrere Aufschlüsse von Schlagbrunnen zur Gartenbewässerung, ggf. solche, die bei einer Bebauung entfallen werden. Die Aufschlüsse sind nach den Regeln der Technik zurückzubauen. Dieses ist der Unteren Wasserbehörde unter Vorlage einer Dokumentation zum Rückbau mitzuteilen. 2.5. Altlasten und Bodenschutz Altlasten Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) hin: Nr.- Verdachtsflächentyp - Name Objekt-Nr. - Bearbeitungsstand - Altlastenrelevanz 1 Großflächige schädliche Bodenveränderung Elzaue, westlich EM 06 08599-000 Erkundet, BN 3 Fall wird eigenüberwacht 2 Altstandort AS Druckerei Schaechtle 05417-000 Erkundet, BN 3 B nach Kontrolle, Gefahrenlage hinnehmbar 3 Altstandort AS Schreinerei Weiler 05429-000 BN 1 B-Entsorgungsrelevanz 4 Altstandort AS Chemische Reinigung Schneider 08018-000 Erkundet, BN 2 B-Entsorgungsrelevanz	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Altlasten (Ziff.2) werden wie vorgeschlagen ergänzt.

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 5 LRA Emmendingen - Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	23.05.2025	Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets (ungefähr oberhalb der Riegeler Straße) befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau (Elzaue westlich EM 06). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen, die entsorgungsrelevant sind. Es ist im Ober- und Unterboden mit Bleigehalten zwischen 100 und 250 mg/kg Boden zu rechnen. Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung auf den Flächen (Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4) sowie der Lage innerhalb der schädlichen Bodenveränderung (Nr. 1) infolge des historischen Bergbaus ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können. Überschüssiger Bodenaushub, der auf den genannten Flächen bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen. Im Bereich der Altstandorte und der altlastverdächtigen Fläche ist auf eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes zu verzichten. Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf entsorgungsrelevante Vorgaben bei Erdbaumaßnahmen wird hingewiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen	23.05.2025	Bodenschutz Gemäß Begründung der Gemeinde Teningen handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterdorf" um eine innerörtliche Fläche, die weitestgehend bebaut ist bzw. bei dem Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht. Gemäß Umweltbericht ist die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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. Ferner werden die innerörtlichen, nicht bebaubaren Freiflächen durch die Ausweisung von privaten Grünflächen "Garten" gesichert.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
- Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten			
- Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz		3. Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Abfallrecht		4. Abfallrecht Keine Bedenken, wenn die in den Planunterlagen unter Hinweise und Empfehlungen in Punkt 12 Abfallrecht genannten Punkte übernommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte sind im Bebauungsplan übernommen.
- Straßenbau		III Straßenbau Von Seiten des Straßenbauamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Wir bitten jedoch im zeichnerischen Teil die freizuhaltenen Sichtdreiecke an den Zufahrten „Hindenburgstraße“ und „Richthofenstraße“ zur L 114 einzuzeichnen. Ebenfalls ist entlang der L 114 das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ mit aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Sichtdreiecke eingetragen. Es werden aber Sichtdreiecke (30/70 m) eingetragen. Entlang der L 114 wird das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" eingetragen.
- Straßenverkehr		IV Straßenverkehr Grundsätzlich keine Bedenken. Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sind Erschließungsstraßen, deren Aufteilung im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen - Gesundheit	23.05.2025	V Gesundheit Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden ist hinzuweisen. Zudem ist gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen). Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf Allergene Pflanzenarten wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Hierauf wird im Textteil unter Hinweis Nr. 10 noch hingewiesen.
- Flurneuordnung		VI Flurneuordnung Weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Landwirtschaft		VII Landwirtschaft Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Forstliche Belange		VIII Forstliche Belange Im Planungsbereich liegen keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Eine Beteiligung der Forstverwaltung ist nur erforderlich, wenn Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldfläche betreffen können.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Öffentliche Ordnung – Friedhofswesen		IX Belange weiterer Dienststellen 1. Öffentliche Ordnung – Friedhofswesen Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ist von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Unter Friedhof im Sinne dieser Vorschrift ist die eigentliche Friedhofsanlage mit den Grabfeldern und den Friedhofsgebäuden zu verstehen, nicht aber z.B. Parkplätze oder Parkanlagen	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 5 LRA Emmendingen	23.05.2025	2. ÖPNV Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
- ÖPNV			
- Kommunale Abfallwirtschaft		3. Kommunale Abfallwirtschaft <u>Belange der Müllabfuhr</u> „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen. <u>Belange der Abfallwirtschaft</u> Erdaushub: Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung.	Wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine neuen Straßen geplant mit diesem Bebauungsplan.
- Baurecht		4. Baurecht In Ziffer 7.1 und Ziffer 11 der schriftlichen Festsetzungen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Grünflächen geregelt. Nach Abschnitt 7.1 sind diese unzulässig, während sie nach Abschnitt 11 innerhalb der Grünzonen ausnahmsweise zulässig sind. Dies stellt einen Widerspruch dar. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan verschiedene Regelungen für bestehende Gebäude getroffen. Hier wäre es wichtig, die Regelung nicht pauschal für Bestandsgebäude zu treffen, sondern klarzustellen, dass dies jeweils nur für rechtmäßig errichtete Gebäude gilt. Ansonsten entsteht der Eindruck, dass auch bauliche Anlagen, die nicht den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Anforderungen entsprechen, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsschutz genießen. Dies ist m.E. nicht im Sinne des Verfassers und sollte klargestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Zulassung von Nebenanlagen in den Grünflächen wird gem. Ziff. 7.1 verzichtet. Der 2. Absatz von Ziff. 11 entfällt ersatzlos.
- Denkmalschutz		5. Denkmalschutz Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich der archäologischen Denkmäler „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Teningen“ sowie „Mittelalterliche bzw. neuzeitliche Kirchen mit Kirchhof und Nebengebäuden“. Daher wird in den Hinweisen und Empfehlungen folgerichtig auf § 20 DSchG verwiesen.	Ein pauschaler Bestandsschutz wird nicht festgesetzt. Bestandsschutz gilt nur für rechtmäßig genehmigte Bauvorhaben. Ziff. 1 der Hinweis wird entsprechend ergänzt.

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 5 LRA Emmendingen - Denkmalschutz	23.05.2025	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu dem Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen. Bei baulichen Maßnahmen an den betreffenden Gebäuden ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Emmendingen zu beteiligen. Weiteres Verfahren Bei der nächsten Verfahrensstufe der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes sind außer den üblichen Unterlagen, die zum Änderungsentwurf eines Bauleitplanes gehören, einschließlich des Umweltberichtes, auch die nach Ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten mit auszulegen. Dazu gehört ferner die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (siehe § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslage hinzuweisen. Wir verwiesen hierzu auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 12.06.12, AZ: 8 S 1337/10 (sowie auf die Bestätigung dieses Urteil durch das Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013 (AZ: 4 CN 3.12)), wonach es ...“ausreichend, aber auch erforderlich ist, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen. Diesen Anforderungen ist nicht genügt, wenn in dem Bekanntmachungstext lediglich auf ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie auf den Umweltbericht hingewiesen wird, die in letzterem enthaltenen umweltbezogenen Informationen aber nicht mit einer themenbezogenen Kurzcharakterisierung bezeichnet werden“....	Denkmalschutzbelange werden berücksichtigt. Auf die Beteiligung der Denkmalbehörde wird hingewiesen, u. a. in Ziff. 3.2.1 und 3.2.2 der Festsetzungen. Auf die Beteiligung bei baulichen Maßnahmen wird ergänzend verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen	23.05.2025 Wie eine solche Zusammenfassung im Einzelnen auszusehen hat, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend ist stets, ob die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion gerecht werden. Das kann im Einzelfall bereits bei einer schlagwortartigen Bezeichnung behandelter Umweltthemen der Fall sein. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. In diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen sogar eine Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen kann hierbei grundsätzlich nicht mehr als eine Gliederungshilfe sein, weil die bekanntzumachenden Umweltinformationen stets nur den konkret vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen entnommen werden können. Im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe bitten wir um die Übersendung der Ergebnisse der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange im Dateiformat pdf. Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden: - Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. - Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss. - Den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens. - 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen. - - Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes im Dateiformat .pdf	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Zusendung der Ergebnisse der Behandlung der Stellungnahmen, erfolgt im Rahmen der Offenlage. Die aufgeführten Unterlagen werden dem LRA von der Gemeinde übermittelt.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 5 LRA Emmendingen	23.05.2025	Hinweise Wir weisen darauf hin, dass bei Änderung der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und unter Umständen eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu machen. Um Ausfertigungsmängel des Planes zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass der Plan nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates aber vor der öffentlichen Bekanntmachung ausgefertigt werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
zu 5 LRA Emmendingen - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	23.05.2025	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Straßenverkehrsamt - Stellungnahme vom 17.11.2020 Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen Bei der Planung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen für Neubaugebiete ist festzustellen, dass die Belange und Anforderungen der Müllabfuhr und anderer Versorgungsfahrzeuge nicht hinreichend beachtet werden. Die Abfuhrunternehmen beschwerten sich über unzulängliche Verkehrsverhältnisse. Grund ist der Trend zu • schmalere Straßenquerschnitten, Verzicht auf Schrammbord, Gehweg und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, • Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einbau von Hindernissen. Diese Entwicklungen geben Anlass auf die Erfordernisse der Müllabfuhr hinzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen Straßen geplant. Wird zur Kenntnis genommen.
6 Amprion GmbH	11.04.2025	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
7	Netze bw GmbH, Rheinhausen	16.04.2025	
		Die Betriebsmittel im Geltungsbereich dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen. Wir bitten Sie, unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de , zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird nach Möglichkeit als Kabelnetz ausgeführt.	Maßnahmen sind ggf. von Netze bw GmbH zu veranlassen.
		Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	PLEDOC Netzauskunft GmbH	28.04.2025	
		von der OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		20250406067_Stellungnahme_gesamt.pdf[1]	
		Wir teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	Wird zur Kenntnis genommen.
		• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbaern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	Der geprüfte Bereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

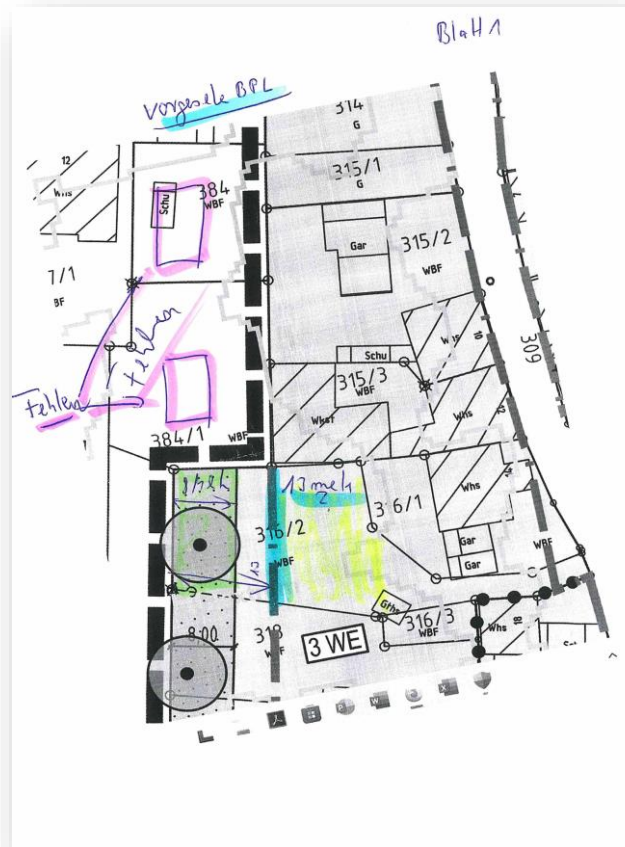
Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 8 PLEDOC Netzaus- kunft GmbH	28.04.2025	- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	
9 Polizeipräsidium Freiburg, Sachbereich Verkehr	25.04.2025	Es bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
10 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 47.1 - - Abt. 4, Mobilität, Ver- kehr, Straßen	19.05.2025	Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die vorgenannten Straßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
11 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 - 54.4 - Industrie	19.05.2025	Aus Sicht der Referate 54.1- 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
12 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91 - - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau	19.05.2025	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss", "Schwemmlöss", "Auenlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Mesozoikum" im Untergrund zu erwarten. Bitte beachten Sie, dass es zudem Bereiche im Planungsgebiet ohne Informationen zum Festgesteinsuntergrund gibt. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. 1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar.	Ziff. 5 der Hinweise wird entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 12 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91 - - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau	19.05.2025	1.3 Bodenkunde Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Einreichung des Bauantrages.
		2. Angewandte Geologie 2.1 Ingenieurgeologie Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Ziff. 5 der Hinweise wird entsprechend ergänzt.
		Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziff. 5 bereits aufgenommen.
		2.2 Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 12 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91 - - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau	19.05.2025	2.4 <u>Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3. Landesbergdirektion 3.1 <u>Bergbau</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Allgemeine Hinweise Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen und das Geotop-Kataster .	Wird zur Kenntnis genommen.
13 Stadt Emmendingen 3.1 Stadtentwicklung	24.04.2025	Keine Anmerkungen oder Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
14 Bundesamt für Infra- struktur, Umwelt- schutz und Dienstleis- tungen der Bundes- wehr, Bonn	10.04.2025	Es werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
15 Gemeindeverwaltung Malterdingen	10.04.2025	Keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
16 Regierungspräsidium Freiburg, Wald	10.04.2025	Forstrechtliche/-fachliche Belange sind von dem Bauleitplan- verfahren nicht berührt. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
17 Deutsche Telekom Technik GmbH Offenburg	07.05.2025	Im betroffenen Plangebiet sind bestehende Telekommunikati- onslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlos- sen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 17 Deutsche Telekom Technik GmbH Offenburg	07.05.2025	In diesem Bereich ist der FTTH-Ausbau geplant. Ich habe Ihre Mail auch an das zuständige Team weitergeleitet. Die Zuständigen werden bei Bedarf ebenfalls eine Stellungnahme abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Vermögen und Bau Amt Freiburg	14.04.2025	Interessen des Landes werden nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
19 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	25.04.2025	Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem FNP, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 13,9 ha und sieht im Wesentlichen ein Mischgebiet MI für den bereits bebauten Innenstadtbereich vor. Die Innenentwicklungsmaßnahme und die bauplanungsrechtliche Ermöglichung zur Nachverdichtung wird begrüßt. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden kleinere Wohnungen für Senioren, aber auch für junge Leute immer notwendiger. Kleine Wohneinheiten sollten nicht mehr als einen Stellplatz nachweisen müssen, da die Realisierung ansonsten deutlich teurer und unwahrscheinlich wird. Deshalb wird die vorgesehene Ziff. 5 ÖBV grundsätzlich begrüßt. Wir regen jedoch an, die Größe auf die Wohnfläche (i. S. d. Wohnflächenverordnung) zu beziehen und die Wohnfläche, für die nur ein Stellplatz notwendig ist, auf 50-60 qm zu erhöhen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. <u>Derzeit vorgesehen:</u> - i.d.R.: 1,5 St. pro Wohnung - WHG bis 40 m² : 1 St./WHG Eine Änderung dieser Stellplatzverpflichtung ist nicht vorgesehen.
20 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 56 - Naturschutz und Landschaftspflege	29.08.2025	Ergänzender Hinweis: Sollte es zu Gewässereingriffen oder anderweitigen Beeinträchtigungen von Gewässern wie Überbauung (auch temporär) oder Stoffeinträgen kommen (Vergl. Unterlage: "Artenschutzrechtliche Abschätzung") , ist auch auf Vorkommen der Bachmuschel (Unio crassus) zu untersuchen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Private	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
1 Bürger 1	13.05.2025	Dazu habe ich folgende Einwendungen/Vorschläge was mein Grundstück anbelangt: Die vorgesehen Bebauungsgrenze befindet sich ca. 13 Meter von der Grundstücksgrenze des Grundstücks 384/1. Blatt 1	Wird zur Kenntnis genommen.

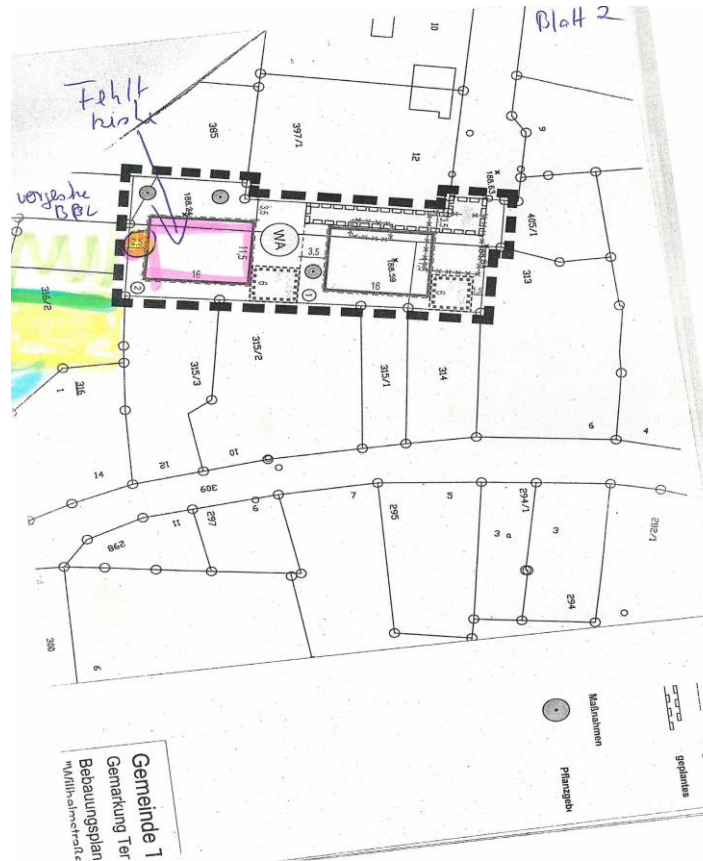


<i>Private</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1	Bürger 1	13.05.2025	
		Bei der vorgesehenen Bebauungsgrenze würde mir die Möglichkeit genommen werden mein Grundstück ordentlich zu bebauen (inklusive Stellplätze). Wie Sie sehen können, wäre durch die Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken eine sehr minimale Baumöglichkeit gegeben, wenn die vorgesehene Bebauungsgrenze so wie aufgezeichnet, verlaufen würde. Gelbe Fläche... Es ist für mich auch nicht ersichtlich, warum im Bebauungsplan gerade an unserem Grundstück die Bebauungsgrenze nicht bis an die „private Gartenanlage“ reichen kann. In fast allen anderen Grundstücken, wurde diese in offengelegten Plan an diese Gartenanlagen verlegt. Für mich ist das nicht nachvollziehbar. Zudem ist die vorgesehene Bebauung auf dem Nachbargrundstück 384/1 sogar direkt neben der vorgesehenen privaten Gartenanlage und der vorgesehenen Bebauungsgrenze meines Grundstücks möglich. Leider sind diese Gebäude auf der Karte des Bebauungsplan Unterdorf nicht ersichtlich — und verzerren das tatsächliche Bild. Ein Gebäude steht schon — und ein weiteres ist in im Lageplan 384/1 eingezeichnet. Sogar nur mit dem geplanten Mindestabstand von 2,50 zu meinem Grundstück! Und damit auch zur vorgesehenen Gartenanlage. In Kopie anbei. — Blatt 2	Eine "ordentliche" Bebauung des Grundstückes ist problemlos möglich. Ein ca. 10x12 m großer Baukörper ist realisierbar plus Garage. Bei den anderen Grundstücken wurden die Grünflächen deutlich vergrößert bis zu den schon 1992 festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenze auf dem Flst.-Nr. 316/2 wurde gegenüber der rechtsgültigen Fassung von 1992 nicht geändert. Der Bereich westlich der Baugrenze war auch bisher als "nicht überbaubare Fläche" ausgewiesen. Der Bebauungsplan "Wilhelmstraße II" für die nördlich angrenzenden Grundstücke wird nachgetragen. Diese liegen aber außerhalb des Planungsgebietes.

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
---------	------------	--------------------------------------

zu 1 Bürger 1

13.05.2025

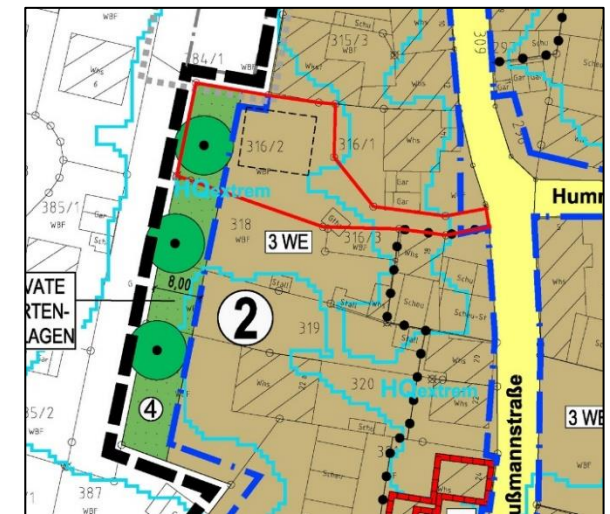


Da dieses Grundstück in einem anderen Bebauungsplan liegt, der erst vor kurzem erstellt worden ist und mir damals die Möglichkeit einer Einwendung gegen die vorgesehenen Bauungsmöglichkeiten vom Landratsamt verwehrt wurde, kann ich überhaupt nicht nachvollziehen, warum auch im hinteren Teil meines Grundstücks 316/2 eine Bebauung nun im Rahmen des neuen Bebauungsplans nicht ermöglicht werden könnte. Im Nachbargrundstück aber eine Bebauung mit 2,50 Abstand zur vorgesehenen Gartenanlage möglich sein soll. — Blatt 2 und 3

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bebauung wie auf dem Nachbargrundstück 384/1 ist auch auf dem Flst.-Nr. 316/2 möglich.

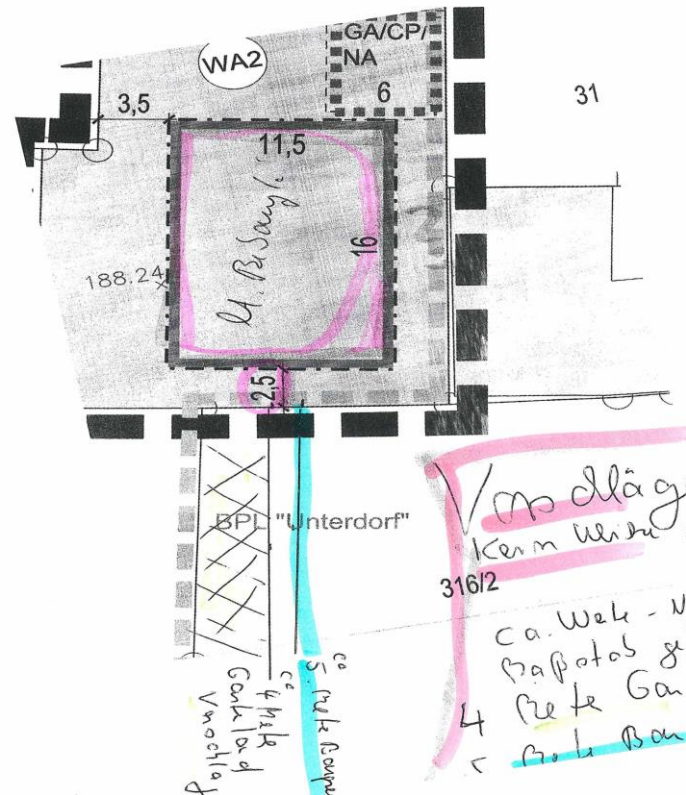
<i>Private</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1 Bürger 1	13.05.2025	Diese Einschränkung der Bebaubarkeit würde der vorgesehenen, und von der Gemeinde Teningen in der Öffentlichkeit beworbenen, beabsichtigten Nachverdichtung eindeutig widersprechen und würde eine evtl. vorgesehene Bebauung extrem erschweren. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken ist dies dann doch sehr beschränkt, und mit evtl. mehreren Wohneinheiten fast gar nicht mehr möglich... Ich schlage deshalb vor, dass die vorgesehene Bebauungsgrenze meines Grundstücks auf 5 Meter von der Grundstücksgrenze des Grundstücks 384/1 verlagert wird. Ebenso die Ausgestaltung der privaten Gartenanlage auf 4 Meter von der Grundstücksgrenze vom Grundstück 384/1 begrenzt wird — siehe Anlage — Zeichnung Blatt 3 — Die MaRe sind nicht detailgetreu.	Wird zur Kenntnis genommen. Im gültigen Bebauungsplan beträgt der Abstand der Baugrenze ca. 12,50 m, alternativ wird vorgeschlagen: - die Baugrenze von 12,50 m auf 8,00 m zurückzunehmen, d. h. bis an die Grenze der Gartenanlage von 8,00 m Breite. Damit wird die Grünfläche gesichert und die Baumöglichkeiten werden erweitert.



Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
---------	------------	--------------------------------------

zu 1 Bürger 1

13.05.2025



Auch konnte ich Bebauungsplan auf der Karte im Internet für das Nachbarsgrundstück 384/384-1 keine besondere Hochwassergefährdung mehr ausmachen. Diese ist aber im aktuellen oder vorgesehenen Plan noch enthalten. Hier bitte ich ebenfalls um Nachjustierung, falls dies zutreffend sein sollte (wie gesagt auf der Karte im Internet des Bebauungsplanes Wilhelmstraße konnte ich diese „Gefährdung“ nicht finden).

Den einzelnen Gemeinderatsfraktionen werde ich eine Durchschrift meiner Einwendungen zukommen lassen.

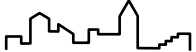
Maßgebend sind die aktuellen Angaben in den Internetportalen. Auch gemäß Bebauungsplan "Wilhelmstraße II" besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}).

Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Private</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
Bürger 2	25.06.2025	Die Flurstücksbesitzer 85, 86 und 87 aus der Steinstraße sind der Meinung, dass es doch Sinn machen würde die jetzige Grenze, welche mitten durch die 3 Hausgärten verlaufen nach außen auf die Grundstücksgrenzen zu verlagern. Daher würden wir uns aufgrund der Nachverdichtungspläne wünschen, auch die letzten Meter der Grundstücke in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.	Die Hausgärten der Flst.-Nr. 85, 86 und 87 waren im Plan von 1992 in den Geltungsbereich einbezogen – aber bis zu den vorhandenen Gebäuden als "NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE" gekennzeichnet. Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich und auch in die überbaubare Fläche wird auf diesen Gartengrundstücken grundsätzlich eine Bebauung ermöglicht. Unabhängig von der Frage der Erschließung würde eine Bebauung die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals östlich des Altenpflegeheims beeinflussen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 25.06.2025 BU-hoe
07.10.2025 BU-bi

132Töb01_Unterdorf.docx

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