

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Freiämter Straße“

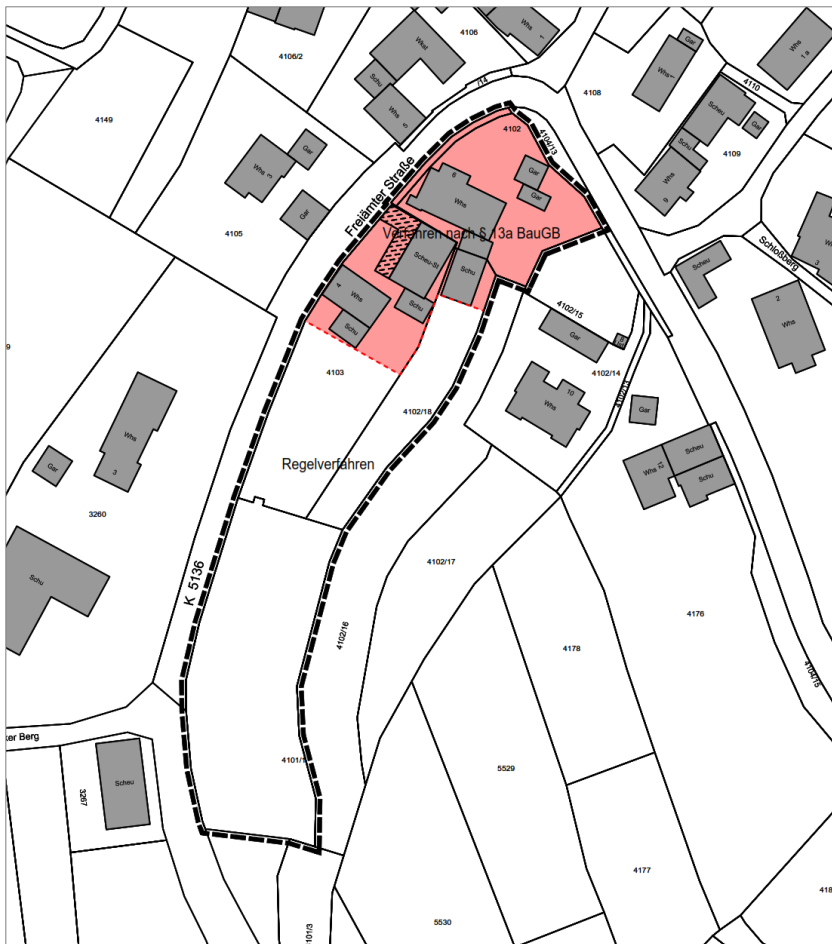
Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 14.04.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Freiämter Straße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

In den letzten Jahren fanden wenige 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. Mit dem Bebauungsplan soll die Konzeption planungsrechtlich gesichert und auch für die bestehende, benachbarte Bebauung eine Perspektive für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Lage des Plangebiets / 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 Gewässerserlauf sowie von bestehender Wohnbebauung im Osten sowie von Grünflächen im Süden. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Bebauungsplan „Freiämter Straße“ wird als Gesamtbebauungsplan mit zwei Teilbereichen in unterschiedlichen Verfahren (beschleunigtes Verfahren und Regelverfahren) aufgestellt. Der Teilbereich im Norden, der heute dem Innenbereich zugeordnet werden kann, soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne

Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB weitergeführt werden, während der andere Teilbereich im Süden weiterhin im sogenannten Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt wird. Im oben abgebildeten Abgrenzungsplan wird deutlich, welche Teilbereiche jeweils in welchem Verfahren entwickelt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie aller Fachgutachten (geotechnischer Bericht und Wasserhaushaltsbilanz) vom

23.04.2026 bis einschließlich 29.05.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Teningen unter <https://www.teningen.de/leben-und-wohnen/bauen/bauleitplanung#id1421526> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Gemeinde in Teningen, Riegeler Straße 12, 79331 Teningen, Zimmer 210, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 12.03.2026 (Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg). Der Bericht enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Biotoptypen und den Artenschutz:

Informationen zum Bestand überwiegend siedlungsnaher Biotoptypen (u. a. Fettwiesen, Gehölzstrukturen, Gewässerrandbereiche, aber auch bestehende Bebauung im Norden) sowie zu den Auswirkungen der Planung auf Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Angaben zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich sowie zu den beiden geplanten Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten) und zu Maßnahmen zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände;

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (insbesondere die als hoch bis sehr hoch einzustufende Bodenfruchtbarkeit, als mittel- bis hochwertig zu bewertender Ausgleichskörper im Wasserreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den im Rahmen der Erschließung der Flächen zu berücksichtigende Regelwerke zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden und zu den externen schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen;

3. auf das Wasser:

Informationen zur Lage des Plangebiets in der hydrogeologischen Einheit der gering durchlässigen Lösssedimente, zum unmittelbar angrenzenden bzw. durchquerenden Bachlauf. Die Versiegelung reduziert lokal die Grundwasserneubildung, jedoch ohne großräumig relevante Auswirkungen. Einträge von Schadstoffen werden durch geregelte Entwässerung verhindert, durch die Ausgleichsmaßnahme A1 erfolgt eine naturnahe Aufwertung eines Bachabschnitts;

4. auf Klima und Luft:

Informationen zur Bedeutung des südlichen Plangebiets für das Lokalklima mit ausgleichender Wirkung, da durch die Versiegelung im Sommer mit einer kleinräumigen Erwärmung zu rechnen ist und Angaben dazu, dass dies durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen gemindert werden kann;

5. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;

6. auf den Menschen sowie zu Kultur- und Sachgütern

Informationen dazu, dass das Gebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Erholung hat und dass keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale vorhanden sind. Mit dem Vorhaben ist ein geringfügiger Anstieg von Verkehr, Lärm und Schadstoffbelastungen verbunden; die öffentliche Erholungsfunktion geht verloren, wobei aufgrund der geringen Gebietsgröße mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist;

- **Geochemischer Bericht** vom 03.12.2024 (Klipfel und Lenhardt Consult GmbH, Endingen)
geotechnische Untersuchungen zur technischen Erkundung der Untergrund- und Grundwasserhältnisse, um daraus Hinweise zur allgemeinen Bebaubarkeit, zum Kanalbau, zum Straßenbau, zur Wiederverwendbarkeit von Aushubmaterial sowie zur Niederschlagsversickerung zu geben.
- **Wasserhaushaltsbilanz** vom 13.03.2026 (Zink Ingenieure GmbH, Lauf)
Bilanzierung der Auswirkungen der Planung auf den natürlichen Wasserhaushalt. Ziel ist eine möglichst geringe Veränderung zwischen Ist- und Planzustand.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Fachbereich Umweltschutz vom 02.12.2024 mit Hinweisen zur erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung, zur Lage des Plangebiets in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets *Burgruine Landeck*, zum angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop im Bereich des Baches sowie zum einzuhaltenden Gewässerrandstreifen. Zudem Anregung, die Starkregengefahrenkarte und Hinweise zum Grundwasser im Bebauungsplan zu berücksichtigen, Forderung nach der Erarbeitung einer Wasserhaushaltsbilanz sowie Hinweise zu bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 22.11.2024 mit Hinweisen zu den Themen Geologie, Geochemie, Bodenkunde, Geothermie, Hydrogeologie und Bergbau.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Teningen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an baurecht@teningen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Teningen, den 22.04.2026

Berthold Schuler
Bürgermeister