

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Emmendingen – FB Bauleitplanung	3
A.2	Landratsamt Emmendingen – FB Umweltschutz	5
A.3	Landratsamt Emmendingen – FB Straßenbau	11
A.4	Landratsamt Emmendingen – FB Straßenverkehr	12
A.5	Landratsamt Emmendingen – FB Forstliche Belange	12
A.6	Landratsamt Emmendingen – FB Kommunale Abfallwirtschaft	12
A.7	Regierungspräsidium – Abt. 8 Forstdirektion	13
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	13
A.9	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	16
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein	17
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	17
A.12	Deutsche Telekom Technik GmbH	19
A.13	Netze BW GmbH	19
A.14	terranets bw GmbH	21
A.15	Polizeipräsidium Freiburg	22
A.16	PLEdoc GmbH	22
A.17	Abwasserzweckverband Untere Elz	23
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
B.1	Landratsamt Emmendingen – FB Gesundheit	24
B.2	Landratsamt Emmendingen – FB Flurneuordnung	24
B.3	Landratsamt Emmendingen – FB Landwirtschaft	24
B.4	Landratsamt Emmendingen – FB Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen	24
B.5	Landratsamt Emmendingen – FB Baurecht	24
B.6	Landratsamt Emmendingen – FB Denkmalschutz	24
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Baureferat Nord 47.1	24
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	24
B.9	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	24
B.10	badenovaNETZE GmbH	24
B.11	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	24
B.12	Amprion GmbH	24
B.13	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	24
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	24
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 22 Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung	24
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr	24
B.17	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen	24
B.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	24
B.19	Landesnaturschutzverband BW	24
B.20	Staatl. Schulamt Freiburg	24
B.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	24
B.22	Gemeinde Bahlingen	24
B.23	Gemeinde Malterdingen	24
B.24	Gemeinde Reute	24

B.25	Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl	24
B.26	Stadt Emmendingen	25
B.27	Handelsverband Südbaden e.V.	25
B.28	Handwerkskammer Freiburg.....	25
B.29	Einzelhandelsverband Südbaden e.V.....	25
B.30	BUND e.V.....	25
B.31	Deutsche Bahn AG	25
B.32	Vodafone.....	25
B.33	ED Netze GmbH (jetzt: naturenergie netze)	25
B.34	Erzbischöfliches Ordinariat	25
B.35	Kath. Pfarrbüro.....	25
B.36	Evangelische Landeskirche	25
B.37	Evangelisches Pfarramt Teningen	25
B.38	SWEG Endingen	25
B.39	25	
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	25
C.1	Person 1	25
C.2	Person 2.....	28

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – FB Bauleitplanung (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)	
A.1.1	Planunterlagen, Allgemeines Aus Sicht der Bauleitplanung erscheint die Vermaßung der Baufenster mit Vermaßung des Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche sinnvoll.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet sowohl als Wohnbaufläche als auch Mischbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des südlichen Bereichs aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt. Der nördliche Bereich mit bestehender Bebauung entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die angedachte Vorgehensweise (Berichtigung FNP nach Verfahren 13a BauGB) erscheint möglich. Zusätzlich könnte überprüft werden, ob die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet hier geändert werden kann, sodass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzunehmen ist. Dabei ist Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen und bereits bestehenden Nutzungen zu nehmen.	Dies wird berücksichtigt. Das Verfahren wird in zwei Verfahrensbereiche aufgeteilt, sodass der nördliche Teil im Verfahren nach  13a BauGB entwickelt und der FNP an dieser Stelle entsprechend berichtigt werden kann. Die Festsetzung eines Mischgebiets erachtet die Gemeinde nicht als zielführend, da die Wohnnutzung in diesem Bereich schon heute deutlich dominiert.
A.1.3	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 ..."aus-	Die formalen Anforderungen an das Verfahren werden entsprechend eingehalten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>reichend, aber auch erforderlich ist, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen.</p> <p>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“....</p> <p>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 behandelte 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.</p> <p>Im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe bitten wir um die Übersendung der Ergebnisse der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Dateiformat pdf.</p>	
A.1.4	<p>Weiteres Verfahren</p> <p>Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. 	<p>Dies wird berücksichtigt, indem die genannten Unterlagen und digitalen Daten nach Eintritt der Rechtskraft zugesendet werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	
A.1.5	<p>Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.6	<p>Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, dem Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: Abteilung2@rpf.bwl.de</p>	Dies wird berücksichtigt, indem eine Übersendung der Unterlagen an das Referat 21 des Regierungspräsidiums zugesichert wird.
A.2	Landratsamt Emmendingen – FB Umweltschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)	
A.2.1	<p>Naturschutz</p> <p>Die Gemeinde Teningen möchte den BP „Freiämter Straße“ aufstellen. Unterlagen, die die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange behandeln, liegen noch nicht vor.</p> <p>Aufgrund der Habitatausstattung der näheren Umgebung kann der Eintritt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung ist erforderlich.</p> <p>Ein Umweltbericht inclusive einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegt</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Umweltbericht wird zur Offenlage erstellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ebenfalls noch nicht vor und muss bis zur Offenlage nachgereicht werden.	
	Das Baugebiet grenzt im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Burgruine Landeck“ an, der an der östlichen Grenze verlaufende Bach ist mitsamt seiner Ufervegetation als gesetzlich geschützter Biotope kartiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2 A.2.2.1 A.2.2.1.1	<p>Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Oberflächengewässer:</p> <p>Gewässerrandstreifen:</p> <p>Im Nördlichen Bereich des Plangebiet fließt das Gewässer NN-YJ7. Hier gilt, wie in der Begründung beschrieben, der gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen. Dieser bemisst sich ab der Böschungsoberkante im Innenbereich mit 5 m.</p>	Dies wurde bereits berücksichtigt, indem der gesetzliche Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.
A.2.2.1.2	<p>Starkregen:</p> <p>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. Laut den Karten kann es im Planbereich zu Überflutungen infolge von Starkregenereignissen kommen. Wir empfehlen auch aus diesen Gründen auf eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hinzuweisen. Außerdem können sich durch bauliche Veränderungen bzw. Veränderungen an den Geländehöhe die Fließwege, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen ändern. Durch die veränderten Fließwege darf es jedoch nicht zu einer Verschlechterung der Situation für Unter- bzw. Oberlieger kommen. (§ 37 Abs. 1 WHG).</p>	<p>Dies wird teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird bereits auf Starkregenereignisse hingewiesen. Zur Offenlage werden die genannten Empfehlungen zu einer starkregen- bzw. hochwasserangepassten Bauweise in die Bauvorschriften als Hinweise übernommen.</p>
A.2.2.2	<p>Grundwasser:</p> <p>Wir bitten um Übernahme folgender Vorgabe in die planungsrechtlichen Festsetzungen: Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein Hinweis zum Thema Grundwasser (MHW, HHW) in die Bauvorschriften aufgenommen wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.</p> <p>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.</p> <p>Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.</p>	
A.2.2.3	<p>Abwasser:</p> <p>Das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ ist eine praxisorientierte Hilfestellung zur Umsetzung des WHG (unter anderem § 5 Abs. 1, § 55 Abs. 2).</p> <p>Gemäß UM-Erlass zur Merkblattreihe DWA-M 102 vom 10.01.2022 ist es bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt.</p> <p>Dieses Ziel kann unserer Ansicht nach nur erreicht werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und die daraus resultierenden Vorgaben (Dachbegrünung, Versickerung etc.) im Bebauungsplan fixiert werden.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist zeitnah vor der Offenlage mit uns abzustimmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102-4 erstellt. Dabei wurden der unbebaute Referenzzustand sowie ein realistisches Szenario für den bebauten Zustand gegenübergestellt.</p> <p>Die Berechnungen zeigen, dass die Veränderungen des Wasserhaushalts durch die geplante Bebauung gering sind und die zulässige maximale Abweichung von 10 Prozentpunkten gemäß DWA-M 102-4 eingehalten wird. Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz wurden bei der Ausarbeitung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf Begrünungsmaßnahmen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.</p> <p>Die grundlegende Entwässerung wurde mit der Unteren Wasserbehörde zwischenzeitlich abgestimmt.</p>
A.2.2.4	<p>Wasserversorgung:</p> <p>Lt. Begründung (Seite 14 Ziffer 2.3.1) werden genaue Angaben zur Trink- und Löschwasserversorgung bis zur Offenlage ergänzt, diese Ausführungen werden abgewartet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.2.5	<p>Altlasten und Bodenschutz:</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Bebauungsplan „Freiämter Straße“ nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).</p> <p>Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Nach derzeitiger Einschätzung ergibt sich ein wesentlicher Anteil des Ausgleichsdefizits aus den Eingriffen in den Boden. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten daher in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Unter</p> <p><u>„https://udo.lubw.badenwuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=4050e5ec-3f70-423e-8d708edcaf247952&repositoryItemGlobalId=.Boden+und+Geologie.Suchraumkarte+Bodenauftrag.bodenauftrag.layer&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=467225.3358269624%2C5363981.984321715%2C542693.6501054246%2C5399074.7504612“</u> stellt das Land BW Suchraumkarten auf Gemeindeebene für potenziell geeignete Bodenauftragsflächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen fachtechnisch sachgerecht ausgeführte Bodenaufträge können als Bodenverbesserung und damit als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie bedürfen im Regelfall einer naturschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigung. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.</p> <p>Wird im Zug der Erschließungsmaßnahmen als eigenständiges Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt, so ist nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Wir bitten die Kommune um Prüfung und Beurteilung dieser Vorgabe.</p> <p>Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der</p>	<p>Eine vollumfängliche Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Offenlage nachgereicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind unter anderem zu berücksichtigen</p> <p>Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.</p>	
A.2.3	<p>Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz</p> <p>Zum Bebauungsplan „Freiämter Straße“ der Gemeinde Teningen - OT Landeck, haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes Bedenken vorzubringen. Westlich des Plangebiets befindet sich gewerbliche Nutzung mit lärmintensiven Tätigkeiten, sodass ein Immissionskonflikt nicht ausgeschlossen werden kann. Daher empfehlen wir die Immissionssituation im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu beurteilen und möglicherweise notwendige Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat die tatsächliche Nutzung in der Nachbarschaft westlich des Plangebiets überprüft. In der Freiämter Straße befindet sich offenbar nur ein Betrieb, der werktags zwischen ca. 6:30 Uhr und 18:00 Uhr Be- und Entladetätigkeiten sowie Wartungs- und kleinere Reparaturarbeiten an Geräten durchführt. Dabei kann es punktuell zu Geräuschen durch Kompressoren oder Werkzeuge kommen, jedoch nur innerhalb der genannten Zeiten. Dauerhafte oder industrielle Produktionsvorgänge finden nicht statt. Weitere lärmintensive Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Ein angefragter Fachgutachter schätzt die vorhandene Nutzung als mäßig emittierend ein.</p> <p>Auch beim Verkehrslärm (mit rund 1.400 Kfz/24 h bei zulässigen 30 km/h) wird davon ausgegangen, dass die Grenzwerte des Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden können.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen ist ein relevanter Immissionskonflikt mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Eine förmliche schalltechnische Untersuchung wird seitens der Gemeinde daher als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Das Thema wird in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend dokumentiert und näher erläutert.</p>
A.2.4	<p>Abfallrecht</p> <p>Gegen den Bebauungsplan und örtliche Vorschriften „Freiämter Straße“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="316 376 821 1075">1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen. <li data-bbox="316 1097 821 1366">2. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG). <li data-bbox="316 1388 821 1960">3. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen. <li data-bbox="316 1982 821 2060">4. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).</p> <p>5. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p> <p>6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.</p> <p>7. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Landekreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).</p> <p>8. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.</p>	
A.3	Landratsamt Emmendingen – FB Straßenbau (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)	
A.3.1	Der o.g. Bebauungsplan grenzt direkt an die K 5136. Daher werden folgenden Anregungen geäußert. Der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt im Zuge der	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Versetzung der Ortstafel ist kein Bestandteil des Bebauungsplans. Der Radweg zwischen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kreisstraße 5136 aktuell bei Hausnr. 4. Aufgrund der geplanten Bebauung ist die Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) sowie der Standort der Ortstafel zur gegebenen Zeit anzupassen. Wir weisen zudem auf den geplanten Radweg zwischen Mundingen und Landeck hin. Hierzu gab es bereits mehrere Gespräche mit den Gemeinden.</p>	<p>Mundingen und Landeck verläuft außerhalb des Geltungsbereichs und wurde dahingehend beachtet.</p>
A.4	<p>Landratsamt Emmendingen – FB Straßenverkehr (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)</p>	
A.4.1	<p>Von Seiten des Straßenverkehrsamtes haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen. Wir verweisen auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes. Zwischen Mundingen und Landeck ist ein Radweg geplant.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.5	<p>Landratsamt Emmendingen – FB Forstliche Belange (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)</p>	
A.5.1	<p>Im Planungsbereich liegen keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/ - fachliche Belange nicht berührt.</p> <p>Im weiteren Verlauf ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldfläche betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.6	<p>Landratsamt Emmendingen – FB Kommunale Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)</p>	
A.6.1	<p>Belange der Abfallwirtschaft</p> <p>Erdaushub:</p> <p>Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p>Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7 Regierungspräsidium – Abt. 8 Forstdirektion (Schreiben vom 23.10.2024)		
A.7.1	<p>Im Geltungsbereich der o.g. Planung liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar. Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen betreffen, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 22.11.2024)		
A.8.1.1	<p>Geologie</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
A.8.1.2	<p>Geochemie</p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
A.8.1.3	<p>Bodenkunde</p> <p>Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundliche Karte Maßstab 1: 50 000 (GeoLa BK 50) im Siedlungsbereich. Da für Siedlungsflächen weder in der BK 50 noch nach der Bodenschätzung Daten zur Verfügung stehen wird aus bodenkundlicher Sicht folgende Stellung genommen.</p> <p>Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

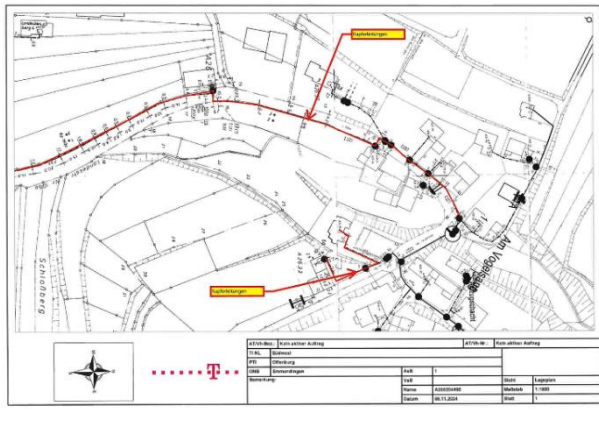
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>Folgende Hinweise:</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).</p>	
A.8.2	<p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.2.1	<p>Ingenieurgeologie</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Muschelkalks zu erwarten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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 Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.8.2.2	<p>Hydrogeologie</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2.3	<p>Geothermie</p> <p>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. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2.4	<p>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
A.8.2.5	<p>Landesbergdirektion Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRB-Anzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet 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. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
A.9	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 06.11.2024)</p>	
A.9.1	<p>Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt. Ein Hinweis zum Denkmalschutz wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gern. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	
A.9.2	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 12.11.2024)	
A.10.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,5 ha und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.</p> <p>Da ein Teil der Baugebietsfläche im FNP als Mischbaufläche dargestellt ist, wird noch geprüft, ob sich der Bebauungsplan vollständig aus dem FNP entwickelt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 20.11.2024)	
A.11.1	<p>Das Plangebiet von ca. 0,54 ha liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Landeck. Hier soll ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt werden, der auch die Bestandsbebauung im Norden umfasst. Im Süden sollen 3 Doppelhäuser entstehen (können), im Anschluss daran 2 kleinere Einzelhäuser.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der topographischen Situation (Geländeanstieg nach Norden) soll die Zahl der Vollgeschosse flexibel gehalten werden, um bauliche Anpassungen an die Geländeform zu ermöglichen, ohne dass es zu rechtlichen Konflikten kommt. Gleichzeitig ist vor allem im Bereich der Doppelhäuser nicht damit zu rechnen, dass eingeschossige Gebäude errichtet werden, da die Grundflächen zu</p>

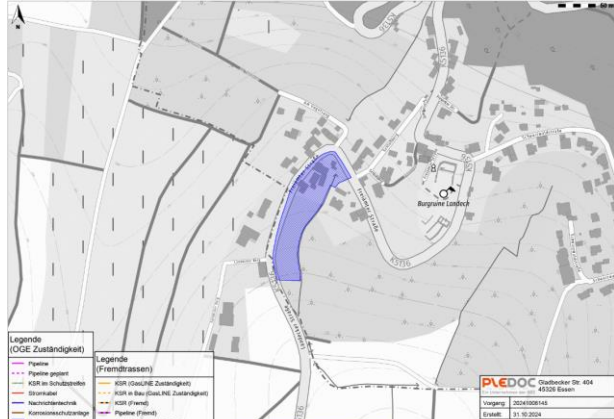
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Derzeitige Anregungen und offene Fragen:</p> <p>Es wird angeregt, die Zahl von II Vollgeschossen zwingend festzusetzen, um zu verhindern, dass ausschließlich 1 geschossige Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften entstehen. Damit wären bessere bzw. flexiblere Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum für mehr Parteien gegeben.</p>	<p>klein sind. Weiterhin soll sich die Zahl der Vollgeschosse in die bestehende Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung des Plangebiets sowie innerhalb des Plangebiet sind auch Gebäude mit einem Vollgeschoss plus ein Dachgeschoss vorhanden. Aus diesen Gründen wird auf die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht ist lediglich die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse erforderlich.</p>
A.11.2	<p>Wir bitten um Erläuterung/ Klarstellung, ob mit den angegebenen Höhen, hierzu bitte auch die möglichen absoluten Gebäudehöhen angeben, Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss möglich wären, was begrüßt würde.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Höhen sind im Bebauungsplan als absolute Höhen festgesetzt, da innerhalb des Plangebiets enorme Höhenunterschiede vorliegen. Die tatsächliche Höhe der Gebäude ab Geländeoberkante kann für jedes Baufenster mithilfe der nachrichtlich übernommenen Straßenhöhen ermittelt werden, da diese der Zwangspunkt für die spätere Geländehöhe bildet. Daraus ergibt sich im Schnitt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 12,5 m. Mit diesen Höhen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss möglich.</p>
A.11.3	<p>Zudem wird darum gebeten, darzulegen, ob und in welchem Maße mit den geplanten Festsetzungen eine Nachverdichtung der Bestandsbebauung möglich wäre. Liegen hier aktuelle Planungen vor?</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Bestandsbebauung soll der Bebauungsplan allem voran den Bestand sichern. Da der Bereich im Bestand baulich bereits sehr verdichtet ist, soll der Bebauungsplan lediglich kleine Spielräume für eine Nachverdichtung zulassen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Bestandsbaukörpern und deren Höhen. Aktuell liegen hierfür keine akuten Planungen vor. Da sich der Bereich jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich befindet, wurde dieser Bereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Bebauungsplan miteinbezogen.</p>
A.11.4	<p>Zuletzt bitten wir darum, auf die Historie des Gasthauses sowie auf bestehendes Gewerbe in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet einzugehen, auch ob hierdurch Nutzungskonflikte denkbar wären. Ist das Gasthaus unwiderruflich „stillgelegt“? Der nördliche Bereich (Plangebiet wie Umgebung) ist derzeit wohl unbeplanter Innenbereich? Im FNP ist dieser sowie auch die nähere Umgebung beidseitig der Freiämter Straße und darüber hinaus als Mischbaufläche dargestellt.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinde ist die Historie des Gasthauses bewusst. Allerdings ist das ehemalige Gasthaus Rebstock stillgelegt. Eine gewerbliche Nachnutzung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Aussage zur Darstellung im Flächennutzungsplan ist korrekt. Der durch die vorliegende Planung überplante Bereich wird nach Abschluss des Verfahrens berichtet.</p>
A.11.5	<p>Frage: Müsste nicht eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die GFZ wird angepasst. Eine GFZ 0,8 wird zur Offenlage festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.12 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 08.11.2024)</p>		
<p>A.12.1</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="204 1288 805 1713">  </div> <div data-bbox="821 1288 1447 1713"> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> </div> </div>		
<p>A.13 Netze BW GmbH (Schreiben vom 12.11.2024)</p>		
<p>A.13.1</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Für eine geeignete Dimensionierung unseres Versorgungsnetzes benötigen wir möglichst frühzeitig vor Erschließung Kenntnis über den elektrischen Leistungsbedarf.</p> <p>Daher bitten wir, sofern bekannt, um genaue Informationen zu den geplanten Bauvorhaben oder um die Kontaktdaten der einzelnen Bauherren.</p> <p>Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p>	
A.13.2	<p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	
A.14	<p>terraneis bw GmbH (Schreiben vom 23.10.24)</p>	
A.14.1	<p>Unsere Leitungsauskunft wurde umgestellt, bitte nutzen Sie für Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Beteiligung / Leitungsauskunft.</p> <p>Anfragen sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen, Flurneuordnungen, Planfeststellungsverfahren usw. sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.</p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über 90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und das alles mit nur einer Anfrage.</p> <p>Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen</p> <p>Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber.</p> <p>Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BiL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals.</p> <p>Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BIL_Flyer-Bauwirtschaft" oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden.</p> <p>Ihre Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft • freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage • kostenfreier Service <p>Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.</p>	
A.15	Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 07.11.2024)	
A.15.1	<p>Der Bebauungsplan wurde aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft.</p> <p>Gemäß Plan wird der Gehweg rechtsseitig entlang der K5136 in Höhe des Anwesens Nr. 4 unterbrochen und erst ca. 50m weiter fortgeführt. Hier sollte dringend der Gehweg weitergeführt werden!</p>	<p>Die Gemeinde ist bestrebt den Gehweg möglichst weit fortzuführen. Allerdings liegt der Gehweg an dieser Stelle auf privaten Grundstücken. Es finden parallel zum Bebauungsplan Abstimmungen statt, ob der Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite fortgeführt werden kann. Im Bebauungsplan wird dieser durchgängig auf einer Breite von 1,5 m planungsrechtlich berücksichtigt.</p>
A.16	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 31.10.2024)	
A.16.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>A.17 Abwasserzweckverband Untere Elz (Schreiben vom 11.11.2024)</p>		
<p>A.17.1</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung als Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange teile ich Ihnen hiermit mit, dass seitens des Abwasserzweckverbands Untere Elz keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans „Freiämter Straße“ in Landeck bestehen.</p> <p>Hinweisen möchte ich aber auf die fehlenden Informationen im Bebauungsplan bezüglich des Anschlusses an den bestehenden Schmutzwasserkanal in Landeck.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt. Die Informationen zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal sind in der Begründung enthalten.</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

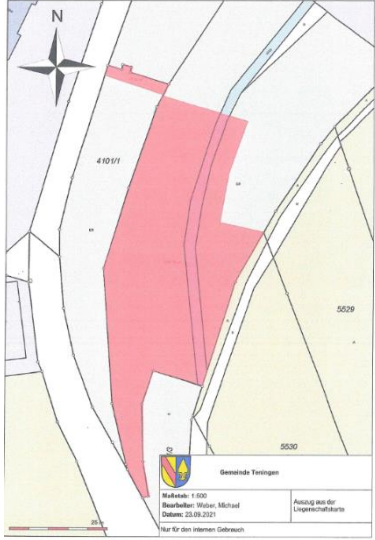
B.1	Landratsamt Emmendingen – FB Gesundheit (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)
B.2	Landratsamt Emmendingen – FB Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)
B.3	Landratsamt Emmendingen – FB Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)
B.4	Landratsamt Emmendingen – FB Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)
B.5	Landratsamt Emmendingen – FB Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)
B.6	Landratsamt Emmendingen – FB Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024)
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Baureferat Nord 47.1 (Schreiben vom 26.11.2024)
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung (Schreiben vom 03.12.2024)
B.9	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 31.10.2024)
B.10	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 11.11.2024)
B.11	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 31.10.2024)
B.12	Amprion GmbH (Schreiben vom 31.10.2024)
B.13	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 05.11.2024)
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 22 Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr
B.17	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen
B.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.19	Landesnatuschutzverband BW
B.20	Staatl. Schulamt Freiburg
B.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.22	Gemeinde Bahlingen
B.23	Gemeinde Malterdingen
B.24	Gemeinde Reute
B.25	Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl

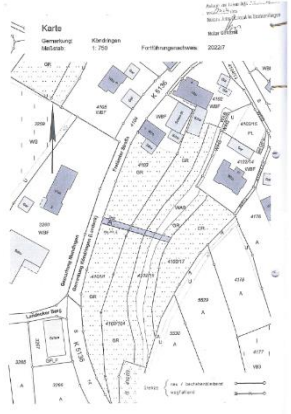
B.26	Stadt Emmendingen
B.27	Handelsverband Südbaden e.V.
B.28	Handwerkskammer Freiburg
B.29	Einzelhandelsverband Südbaden e.V.
B.30	BUND e.V.
B.31	Deutsche Bahn AG
B.32	Vodafone
B.33	ED Netze GmbH (jetzt: naturenergie netze)
B.34	Erzbischöfliches Ordinariat
B.35	Kath. Pfarrbüro
B.36	Evangelische Landeskirche
B.37	Evangelisches Pfarramt Teningen
B.38	SWEG Endingen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 28.11.2024)	
C.1.1	<p>Ein,- und Widerspruch zum Bebauungsplan „Freiämter Straße“</p> <p>Nicht Berücksichtigung der Geh-, Fahr, - Leitungsrechte zu Gunsten der Flurstücke 4102, 4102/17</p> <p>Mit dem Kaufvertrag vom 21.09.2022 wurden zu Lasten des Gemeindegrundstückes 4101/1 an der Nord / Östlichen Grenze zu Gunsten der Flurstücke 4102 & 4102/17 bzw. der jeweiligen Eigentümer ein Geh-, Fahr, - Leitungsrecht von min. 3 m. (siehe beigefügten Lageplan) eingeräumt.</p> <p>Diese Grunddienstbarkeit ist entsprechend im Grundbuch eingetragen!</p> <p>Wir stellen fest, dass diese Grunddienstbarkeit in dem ausgelegten Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Selbstverständlich werden wir davon nicht zurücktreten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
C.1.2	<p>Stellplatz Anforderung (1,5) insbesondere im Bereich der drei geplanten Doppelhäuser entlang der K 5136</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Es ist bemerkenswert, dass seinerzeit von Seiten des Bürgermeisters bei unseren Planentwürfen sicherlich nicht unberechtigt min. 2,5 Stellplätze gefordert wurden.</p> <p>Es ist mehr als unverständlich, dass die Anforderung auf 1,5 Stellplätze herabgesetzt wurde.</p> <p>Es ist zu bedenken, dass auf Grund der mehr als schlechten öffentlichen Verkehrsanbindung jede Wohneinheit min. 2 Stellplätze benötigt. Sollte durch Kinder, Besucher weitere Stellplätze benötigt werden, sind die angeforderten 1,5 Stellplätze mitvorausschauender Sicherheit zu gering bemessen.</p> <p>Wir können es uns nicht vorstellen, dass der Mehrbedarf entlang der eh schon zu schmalen K 5136 ausgeglichen werden kann. Wie im Plan ersichtlich ist die K 5136 in diesem Bereich wesentlich schmaler, so dass Busse, LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge kaum aneinander vorbei kommen.</p>	<p>Die Stellplatzverpflichtung stellt eine Mindestanzahl je Wohneinheit dar. Grundsätzlich ist diese gesetzlich in der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg geregelt. Gemäß dieser sind mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Dieser Wert liegt also noch unter den festgesetzten 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. In den örtlichen Bauvorschriften können Gemeinden gemäß § 74 (2) LBO Baden-Württemberg durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung entweder eingeschränkt oder auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird, sofern Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung vorliegen.</p> <p>Eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit erscheint der Gemeinde als angemessen, zumal es sich lediglich um eine Mindestanzahl handelt. Die Grundstückseigentümer können bei Mehrbedarf also auch mehr Stellplätze herstellen.</p>
C.1.3	<p>Was die allgemeine Abwicklung und die Verhandlungen betrifft ist es mehr als traurig, dass wir nach wie vor das Gefühl haben von dem Bürgermeister Heinz Rudolf Hagenacker am Nasenring durch die Mägen bzw. über den Tisch gezogen wurden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen; ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir sind davon überzeugt, dass hierbei vieles dem Gemeinderat vorenthalten wurde.</p> <p>Für uns hat die eigene Aussage des Bürgermeisters Zitat: „ Ich lüge und trickse nicht ! „ seine eigene Bedeutung.</p> <p>Von einem Bürgermeister erwarten wir Neutralität, Ehrlichkeit und Kompromiss Bereitschaft.</p> <p>Von Anfang an war es immer unser Bestreben offen und ehrlich mit der Gemeinde und dem Landkreis zusammen zu arbeiten</p> <p>Es ist traurig, dass man nachdem man den Kauf abgeschlossen und seine eigenen Interessen befriedigt hat, sich an Gespräche, Zusagen, Versprechen usw. trotz Zeugen nicht mehr erinnern kann und Anträge unserer Seite einfach unter den Tisch gekehrt werden.</p> <p>Es ist traurig das wir, wie wir es sehen uns den teilweise ausgesprochenen möglichen Erpressungen geschlagen geben mussten.</p>	
		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.2</p>	<p>Person 2 (Schreiben vom 02.12.2024)</p>	
<p>C.2.1</p>	<p>Scoping Bebauungsplan Freiämter Straße Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 31.10.2024 bis 02.12.2024</p> <p>Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31.10.2024 bis 02.12.2024 zum Bebauungsplan Freiämter Straße in Teningen - Landeck führe ich folgende Punkte auf:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.2.2</p>	<p>Bebauung eines Außenbereichs:</p> <p>Hier verweise ich auf die von mir fristgerecht eingereichte Rüge nach § 215 BauGB, deren Eingang Sie bestätigt haben.</p> <p>Die gerügten beachtlichen Fehler verjähren nicht. Die Rüge wirkt zeitlich unbeschränkt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte Rüge nach § 215 BauGB bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan nach Bekanntmachung des Inkrafttretens (nach Satzungsbeschluss). Der vorliegende Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig, sondern befindet sich noch in Aufstellung. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben, danach folgt der zweite Beteiligungsschritt (Offenlage), in dem erneut die Gelegenheit gegeben wird, Stellung zum Bebauungsplanentwurf zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Gesamtabwägung behandelt und ggfs. in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Anschließend erfolgt der Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan erlangt jedoch erst mit der amtlichen Bekanntmachung zum Inkrafttreten Rechtskraft und kann ab diesem Zeitpunkt gerügt werden.</p>
<p>C.2.3</p>	<p>Biotopverbund nach §§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und 22 Landesnaturschutzgesetz: Das zu bebauende Gebiet liegt inmitten einer Kernfläche der Biotopverbundsfläche für mittlere Standorte. Es schließen sich südwestlich und südöstlich Kernräume und 500 m Suchräume an und südlich eine weitere Kernfläche (siehe bitte untenstehender Link</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Vorhabens geht ein randlicher Bereich einer Kernfläche mittlerer Standorte des Biotopverbunds verloren. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 erfolgt dafür eine deutliche Aufwertung von Biotopverbundflächen mittlerer und trockener Standorte.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW).</p> <p>Gemäß Landesnaturschutzgesetz § 22 Absatz 4 ist der Biotopverbund im Rahmen der Regionalpläne und der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet jeweils planungsrechtlich zu sichern. Wurde dies berücksichtigt?</p> <p>Bitte um vollständige Beachtung des § 21 Bundesnaturschutzgesetz sowie des § 22 Landesnaturschutzgesetz. Auch in den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Ge-reut habe ich auf den Biotopverbund hingewiesen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage und der zusätzlichen Bebauung befürchte ich, dass die Flächen des Biotopverbundes erheblich beeinträchtigt und schließlich vollständig zerstört werden.</p> <p>Weiter befürchte ich, dass die Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen wie z. B. unter Punkt 4.6 der Begründung, vorbehaltlich des noch ausstehenden Bodengutachtens, auf Dauer nicht ausreichen werden, um diese Flächen ausreichend zu schützen.</p> <p>Link zur Veranschaulichung:</p> <p>https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=163510d9-8b34-43c7-9a9a-d5fd0fa28a76&repositorvItemGlobalId=.Natur+und+Landschaft-Biotopverbund.biotopverbund_gwp.ml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=410368.3716214638%2C5330788.922807156%2C420155.7202919477%2C5335256.010399359</p>	
C.2.4	<p>Das zu schützende § 30 Biotop nach (BNatSchG)</p> <p>Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, verboten, 1.) natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche. Bitte um Beachtung des untenstehenden Links aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW.</p> <p>In das unmittelbar an die Bebauungsgrenze gelegene § 30 Biotop, (genannt</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Tatsächlich erfolgt durch bachaufwertende Maßnahmen sogar eine deutliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand (Entfernung Gestrüpp und nicht standortgerechter Gehölze, Pflegemaßnahmen).</p> <p>.</p> <p>.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gewässer, siehe Begründung unter Punkt 5.2 Starkregenereignisse oder genannt Gewässerlauf, siehe Begründung unter Punkt 2.1 und im folgenden Biotop genannt), münden gemäß der Starkregenarten (vielen Dank) die gesamten Oberflächengewässer. Dieses Biotop ist nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.</p> <p>Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotopes führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG Absatz 2).</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung, so fürchte ich, wird das gesamte Biotop erheblich beeinträchtigt und schließlich völlig zerstört.</p>	
C.2.5	<p>Der 5 m Gewässerrandstreifen im nördlichen Teil befindet sich ja innerhalb des Bebauungsplans, aber das Biotop verläuft ja seinem Verlauf folgend weiter südlich in unmittelbarer Nähe der Bebauungsplangrenze. Da es außerhalb der Bebauungsplangrenze verläuft, wird es entlang des fast gesamten Verlaufs nicht mehr durch einen Gewässerrandstreifen geschützt!</p> <p>Das Biotop endet kurz nach der südlichen Grenze des Bebauungsplans (etwa auf gleicher Höhe) und fließt zunächst als „normales“ Gewässer weiter bis im Bereich Schlossberg Landeck, wo das Gewässer erneut zum geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG wird. Ebenso in seinem weiteren Verlauf, als Weißbach, Mühlbach Nord und schließlich bei der Mündung in die Elz. Der Link aus dem Daten- und Kartenmaterial der LUBW verdeutlicht dies. Der gesamte Gewässerlauf mit seiner kompletten Begleitvegetation und den am Gewässer gelegenen Biotopen nach § 30 BNatSchG sowie die oben erwähnten Biotopverbundsflächen nach §§ 21 BNatSchG und 22 Landesnaturschutzgesetz, werden durch die zusätzliche Bebauung belastet, erheblich beeinträchtigt und schließlich zerstört.</p> <p>Bitte um Beachtung des Paragraphen nach § 30 BNatSchG in vollem Umfang.</p> <p>Link zur Veranschaulichung: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=163510d9-8b34-43c7-9a9a-d5fdOfa28a76&repositorivlternGlobalId=.Natur+und+Landschaft.Biotopverbund.biotopverbund_gwp.m</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird seit 2014 in § 29 des Wassergesetzes gesetzlich geregelt. Das bedeutet, dass der Gewässerrandstreifen grundsätzlich immer in den vorgeschriebenen Abständen einzuhalten und zu schützen ist. Aus diesem Grund ist die Aussage, dass das Biotop im südlichen Bereich nicht mehr durch einen Gewässerrandstreifen geschützt ist, falsch. Der Gewässerrandstreifen gilt in diesem Bereich auch außerhalb des Bebauungsplans, denn der Gewässerrandstreifen im nördlichen Bereich wurde lediglich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapEx- tent=407741.42664649565%2C5330211. 382345513%2C417528.7 753169804°/o2C5334678.469937717	
C.2.6	<p>Die geänderten Rahmenbedingungen des Klimawandels: Vorbehaltlich des noch ausstehenden Bodengutachtens und der Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen (S. 11 Begründung Punkt 4.6) ist die Gefahr gegeben, dass sich wegen immer häufiger auftretenden Wetterextremen wie z.B. Starkregenereignissen, verschmutztes Oberflächenwasser, welches zusätzlich durch die Bebauung anfallen würde, in das § 30 Biotop (siehe oben) bzw. den Gewässerlauf und die Biotopverbundsflächen (siehe oben) fließen, beschmutzen und so erheblich beeinträchtigen und letztlich zerstören.</p> <p>Weiter wird unter Punkt 5.2 der Begründung S. 12 aufgeführt, dass „Fließrichtung und Überflutungstiefen sich ändern können, 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 Bauherrn. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die mögliche Gefahr hingewiesen“.</p> <p>Die Starkregenkarten auf S. 12 in der Begründung zeigen auf, dass die dunklen Stellen Überflutungstiefen von > 100 cm aufweisen. Vor dem Hintergrund, dass sich Fließrichtung und Überflutungstiefen ändern können, sobald bauliche Veränderungen und Veränderungen an der Geländemodellierung durchgeführt werden, scheint es recht riskant zu sein, in diesem Gebiet zu bauen und/oder im nördlichen Teil die Bestandsbebauung zu verändern. Wetterextreme könnten, auf lange Sicht im gesamten Gebiet, z.B. zu Unterspülungen und/oder zu Hangrutschen führen, vorbehaltlich des ausstehenden und in Auftrag gegebenen Bodengutachtens.</p> <p>Es soll gemäß S. 11 der Begründung unter Punkt 4.6 (Umgang mit Niederschlagswasser) die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden und falls</p>	<p>Dies wird teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse und deren potenziellen Einfluss auf das Plangebiet und angrenzende Biotopflächen sind nachvollziehbar. Die aufgeführten Risiken, z.B. mögliche Beeinträchtigungen durch verschmutztes Oberflächenwasser infolge einer Bebauung, verdeutlichen die Notwendigkeit einer sorgfältigen Planung unter Berücksichtigung aktueller hydrologischer Entwicklungen. Da die Hinweise auf mögliche Veränderungen der Fließrichtungen und Überflutungstiefen infolge von baulichen Maßnahmen bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten sind, wird diesen Aspekten im Bauleitplanverfahren bereits Rechnung getragen, da auf die Gefahren hingewiesen und entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der konkreten Objektplanung vorgesehen sind.</p> <p>Das inzwischen vorliegende Bodengutachten bestätigt die Bedenken hinsichtlich der natürlichen Versickerungsfähigkeit. Die im Plangebiet angetroffenen bindigen Deckschichten weisen aufgrund ihres hohen Feinkornanteils erfahrungsgemäß eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit von < 10⁻⁶ m/s auf. Damit sind sie nach Arbeitsblatt DWA-A 138 für eine ordnungsgemäße Versickerung ungeeignet. Eine flächige, dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser scheidet somit aus geotechnischen Gründen aus. Aus diesem Grund werden zur Offenlage alternative Maßnahmen zur Rückhaltung und kontrollierten Ableitung von Oberflächenwasser im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die dargestellten Überflutungstiefen in den Starkregenkarten (> 100 cm) unterstreichen die Relevanz des Themas. Allerdings sind diese Karten als modellhafte Prognosen zu verstehen, die eine grobe Orientierung bieten und nicht die konkreten Auswirkungen einzelner Bauvorhaben abbilden können. Im Rahmen der Einzelfallprüfung (Bauantrag bzw. Baugenehmigung) sind weitergehende Nachweise durch den jeweiligen Bauherrn zu erbringen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diese nicht gegeben sein sollte, kann alternativ auch eine Rückhaltung in Form von Zisternen oder Mulden vorgenommen werden, um je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m³ vorzuhalten, weil der Drosselabfluss beschränkt ist und je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen darf.</p> <p>Diese Retentionsmaßnahmen sowie die Versickerungspflicht und weitere den jeweiligen Bauherren freiwillig obliegenden Maßnahmen, reichen demnach auch in Zukunft nicht aus, um die, laut Zeichnerischem Teil des Bebauungsplans, skizzierten Häuser zu schützen, genauso wie die oben aufgeführten Biotope und Biotopverbundflächen!</p>	
C.2.7	<p>Eventuell könnte sich im größeren Einzugsgebiet des Bebauungsplans ein Trinkwasserschutzgebiet befinden? Bitte sehen Sie mir nach, dass ich dies nicht recherchiert habe!</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das genannte Trinkwasserschutzgebiet liegt weiter im Norden. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist davon nicht betroffen.</p>
C.2.8	<p>Genau wie beim Bebauungsplan Gereut (bei dem in der FFH-Vorprüfung auf S. 9 unter Punkt 6.1.5 z. B. aufgeführt ist: „Die Einleitungsmenge in den Hauptgraben beträgt 22,5 l/s. Dieser Wert wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Summe aus der Einleitungswassermenge und dem Mittelwasserabfluß den kritischen Abfluss überschreitet“ und weiter auf S. 2 der FFH-Vorprüfung unter Punkt 1.7 Regenwasserrückhaltung: „Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal zur Regenwasserrückhaltung geführt und dann gedrosselt in den Vorfluter abgegeben. Die Jährlichkeit des Bemessungsregens, der für die Dimensionierung des Regenrückhalterums anzusetzen ist, wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt und auf ein 5 - jährliches Regenereignis festgelegt. Ebenso wurde die natürliche Abflusssspende, die zur Ermittlung des Drosselabflusses anzusetzen ist auf 10 l (s*ha) festgesetzt. Der Drosselabfluss beträgt somit 22,5 l/s. Die Regenwasserrückhaltung ist in Form eines Stauraumkanals vorgesehen. Als Vorflut dient der Regenwasserkanal in der Forsthausstraße Das erforderliche Rückhaltevolumen von 374 cbm wird als zentraler</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan Gereut ist kein Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lag der Gemeinde noch kein Bodengutachten vor. Im weiteren Verfahren wurde das bereits beauftragte Bodengutachten ausgewertet und die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Offenlage angepasst. Die bindigen Deckschichten sind aufgrund ihres hohen Feinkornanteil nicht für eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht geeignet. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Rückhaltung (z.B. Zisterne) festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Stauraumkanal geschaffen". Stand der FFH-Vorprüfung ist 01/2013) bei dem ich befürchte, dass die o.g. Dimensionen im Zuge des Klimawandels überschritten werden, befürchte ich ebenso beim Bebauungsplan Freiämter Straße, dass die auf S. 11 unter Punkt 4.6 aufgeführten Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen und die auf S. 12 unter Punkt 5.2 aufgeführten freiwilligen Maßnahmen zukünftig nicht ausreichen werden um sowohl die Natur in ausreichendem Maße, als auch die Menschen in effektiver Weise zu schützen. (In meinen Stellungnahmen zum Gereut bin ich auf die Problematik von Hochwasser auf Natur und Mensch eingegangen).</p>	
C.2.9	<p>Meine Befürchtungen werden ein Stück weit untermauert, weil in der Begründung des Bebauungsplans Freiämter Straße unter Punkt 5.2 auf S. 12 folgendes aufgeführt wird: „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 (Danke hierfür) erstellen lassen".</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse und deren potenziellen Einfluss auf das Plangebiet und angrenzende Biotopflächen, sind nachvollziehbar. Die aufgeführten Risiken, z.B. mögliche Beeinträchtigungen durch verschmutztes Oberflächenwasser infolge einer Bebauung, verdeutlichen die Notwendigkeit einer sorgfältigen Planung unter Berücksichtigung aktueller hydrologischer Entwicklungen. Da die Hinweise auf mögliche Veränderungen der Fließrichtungen und Überflutungstiefen infolge von baulichen Maßnahmen bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten sind, wird diesen Aspekten im Bauleitplanverfahren bereits Rechnung getragen, da auf die Gefahren hingewiesen und entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der konkreten Objektplanung vorgesehen sind.</p>
C.2.10	<p>Die Grenzen des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Freiämter Straße" und der örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB (Ortsteil Landeck) erschienen im Gemeindeblatt am 31.5.2023 (mit dem zugehörigen und dort abgebildeten Übersichtsplan mit Zeichnung der Grenzlinien)</p> <p>ODER</p> <p>Die Grenzen des Bebauungsplans gemäß Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Freiämter Straße" und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, erschienen im Gemeindeblatt am 30.10.2024 (mit dem zugehörigen und dort</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Die Plangebiets kann sich im Laufe des Verfahrens bis zur Offenlage (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) je nach Planungserfordernissen ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann vom Aufstellungsbeschluss bis zum Offenlagebeschluss variieren. Da in jedem Verfahrensschritt ein neuer Beschluss zum Planentwurf und dessen Abgrenzung gefasst wird. Lediglich zwischen Offenlagebeschluss und Satzungsbeschluss kann der Geltungsbereich nicht mehr geändert werden, ohne dass eine erneute Offenlage erforderlich wird. Im vorliegenden Fall wurde der Geltungsbereich vom 23.05.23 aufgrund von neueren Erkenntnissen zur Planung geändert und diese Änderungen finden sich im Planentwurf vom 30.10.24 (Stand frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>abgebildeten Übersichtsplan mit Zeichnung der Grenzlinien)?</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2023 sieht ein Grundstück vor, welches von dem aktuellen Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil) hinsichtlich seiner Grenzen abweicht.</p> <p>Beim Aufstellungsbeschluss vom 23.5.2023, abgebildet als Übersichtsplan im Gemeindeblatt am 31.5.2023, umschließen die Grenzen des Bebauungsplans das zu schützende § 30 Biotop noch, es verläuft inmitten der Grenzen dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Planskizze im Gemeindeblatt vom 30.10.2024 sieht eine andere Bebauungspiangrenze (auch) im südlichen Teil vor, nämlich westlich des Biotopes.</p> <p>Diese zwei Bebauungspiangrenzen weichen in ihren Grenzlinien z. B. im südlichen Teil nach Osten voneinander ab.</p>	
C.2.11	<p>Wenn nun der Übersichtsplan im Gemeindeblatt vom 31.5.2023 nicht mehr aktuell ist, wirft sich die Frage auf, ob dieses Grundstück, wie dort abgebildet wieder (teils) verkauft wurde bzw. falls es noch im Eigentum der Gemeinde ist, bezieht sich die auf 5.11 der Begründung unter Punkt 4.3 aufgeführte Einfriedung der Privatgrundstücke auf die Bebauungspiangrenze wie im Gemeindeblatt vom 30.10.2024 abgebildet?</p> <p>Falls das Grundstück, so wie es im Gemeindeblatt vom 31.5.2023 als Übersichtsplan aufgeführt, sich noch im Eigentum der Gemeinde befindet, könnte es rein hypothetisch dazu verwendet werden, den ohnehin knappen Platz im südlichen Teil des Bebauungsplans zu vergrößern und die zur Verfügung stehende Fläche nach Osten hin über das Biotop hinaus zu erweitern, bis zu den Grenzlinien des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 31.5.2023 oder sogar darüber hinaus.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde um das Grundstück Flst.Nr. 4102/15 in der Sitzung am 30.04.2024 erweitert. Im gebilligten Planentwurf (Sitzung GR 22.10.2024) wurde aber dieses Grundstück wieder aus dem Geltungsbereich genommen da evtl. eine Buswendeplatte darauf errichtet werden soll. Dadurch soll die Busverbindung nach Landeck gesichert werden. Das Grundstück Flst.Nr. 4102/15 liegt daher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hinweis: Flst.Nr. 401/3 wurde im Januar 2025 von der Gemeinde für mögliche Ausgleichsmaßnahmen erworben. Das Flurstück Nr. 4102/17 befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde.</p>
C.2.12	<p>Wenn letzteres der Fall ist, wie werden dann das Biotop, die Begleitflora sowie die Biotopverbundsflächen geschützt? Es muss ja, weil das Biotop nicht innerhalb der aktuellen Grenzen des Bebauungsplans liegt, kein 10 m breiter Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz, eingehalten werden, da, wie auf S. 3 Punkt 1.4 und S. 5 Punkt 2.1 der Begründung aufgeführt,</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Diese Aussage ist leider nicht korrekt. Der Gewässerrandstreifen gilt grundsätzlich immer, da es sich um eine gesetzliche Regelung nach § 29 Wassergesetz handelt. Für die Gültigkeit dieses Gesetzes ist kein Bebauungsplan erforderlich. Im Bebauungsplan wird dieses Gesetz lediglich nachrichtlich übernommen, um auf das Gesetz hinzuweisen. Demnach gilt der Gewässerrandstreifen von 10 m im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sich der südliche Teil im sogenannten Außenbereich befindet.</p> <p>Das Worst Scenario wäre: Es könnte demnach den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegen, wie sie mit dem zu schützenden Biotop verfahren. Sie könnten z.B. völlig unbeabsichtigt und unwissend z. B. die Begleitflora beseitigen und/oder den Gewässerlauf verschmutzen, oder die Biotopverbundflächen.</p>	<p>Außenbereich und 5 m im Innenbereich im vorliegenden Fall grundsätzlich.</p>
C.2.13	<p>Hier stellt sich auch die Frage, wo der geplante Radweg (in der Nähe?) verläuft, welcher auch beispielsweise kostensparend über die naheliegenden Reben hätte geführt werden können.</p>	<p>Der geplante Radweg ist kein Bestandteil des Bebauungsplans.</p>
C.2.14	<p>Ich meinte mich zu erinnern, dass in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.05.2023 vor der Abstimmung zum Aufstellungsbeschluss der Freiämter Straße irgendjemand gesagt hatte, dass der Investor für das Grundstück mit Abbildung dann am 31.5.2023 abgesprungen sei, die Gemeinde aber das Grundstück erworben hat (Gedächtnisprotokoll). Falls mein Gedächtnis nicht die richtigen Daten hergeben sollte, bitte ich das zu entschuldigen!!</p>	<p>Das Flurstück Nr. 4102/17 befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde.</p>