

Fertigung:

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 9

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Unterdorf"

der Gemeinde Teningen (Landkreis Emmendingen)

1 Archäologische Denkmalpflege

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich der archäologischen Denkmäler „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Teningen“ sowie „Mittelalterliche bzw. neuzeitliche Kirchen mit Kirchhof und Nebengebäuden“.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäol. Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zudem 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.

2 Altlasten und Bodenschutz

Das Landratsamt weist auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) hin:

Nr.- Verdachtsflächentyp - Name Objekt-Nr. - Bearbeitungsstand - Altlastenrelevanz

1 Großfläche

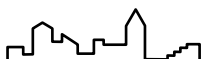
schädliche Bodenveränderung

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

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.

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.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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.

3 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (2) zu vermeiden.

4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) von Baden-Württemberg ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

5 Geotechnik • Baugrund

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.

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/tonig-schluffigen 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.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

7 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

8 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Zu beachten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Deshalb sind abhängig vom individuellen Gefährdungspotential neue Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

In Hochwasserrisikogebieten (HQ_{extrem}) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Durch geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen, dass möglichst:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

9 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden.

Detaillierte Grundwasserstände sind dem Grundwasserkataster Emmendingen zu entnehmen.

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.

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 eruieren 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.

Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstands kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/ Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt, ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

10 Trinkwasseranlagen

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).

Das Landratsamt, Gesundheitsamt, weist auf die Anzeigepflichten für Betriebswasseranlagen nach § 13 (4) TrinkwV (z.B. Regenwassernutzungsanlagen für WC-Spülung) hin.

11 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können.

Im Gewässerrandstreifen sind auch verboten die Errichtung von Gebäuden, Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag.

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 im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

12 Abfallrecht

Hinweise der Abfallbehörde:

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.

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).

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.

4. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit einzubeziehen.

5. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht 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).

6. 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.

7. 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.

8. Die beim Rückbau und Umbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
9. 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.

13 Schottergärten

Nach § 9 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Nach § 21a Naturschutzgesetz BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

14 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u. ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

15 Privates Nachbarrecht

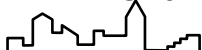
Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

16 Naturschutz

Hinweise der Naturschutzbehörde:

Eine Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, aber auch der mögliche Abriss von Gebäuden und Schuppen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie eventuelle Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen.

Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine *Fledermäuse* mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.



Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung bzw. kurz vor dem Abriss eines Gebäudes durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. sachverständigen Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

17 Anpflanzungen

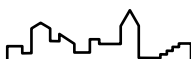
Hinweis der Gesundheitsbehörde:

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzenarten wie Hasel, Erle, Birke sowie starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

Freiburg, den 12.09.2023 BU-ta-ba
11.01.2024 BU-bi
01.03.2024 BU-bi
18.03.2025 BU-bi
07.07.2025 FEU
01.09.2025 BU-bi
07.10.2025 BU-bi
21.10.2025 BU-bi

132Hin06.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

