1 ALLGEMEINES

Der Ortsteil Landeck befindet sich nordöstlich des Kernortes Teningen und grenzt im Süden unmittelbar an die Gemarkung der Stadt Emmendingen mit dem Ortsteil Mundingen an. Landeck ist durch seine geringe Siedlungsgröße sowie die historische Burgruine Landeck geprägt, in deren Umfeld sich die bestehende Bebauung entwickelt hat.

In den vergangenen Jahren war im Ortsteil Landeck nur eine geringe bauliche Entwicklung zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund befasst sich die Gemeinde Teningen bereits seit dem Jahr 2018 mit der Möglichkeit, die noch vorhandene Wohnbaufläche am südlichen Ortseingang einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurden im Jahr 2020 städtebauliche Konzepte erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Im Rahmen der planerischen Überlegungen wurde eine kleinteilige Bebauungsstruktur angestrebt, die sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Die bauliche Entwicklung soll sich dabei auf die Flächen westlich des vorhandenen Gewässers entlang der Freiämter Straße beschränken. Mit der Planung werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsteil Landeck
- Sicherstellung einer geordneten und ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung
- Wirtschaftliche und flächensparende Siedlungsentwicklung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiämter Straße“ erfolgte für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und für den übrigen Teilbereich im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Für den nördlichen Teilbereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist hingegen eine Entwicklung aus den bestehenden Darstellungen nicht möglich. Aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist für diesen Bereich eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB vorgesehen. Ein eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Gemäß § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese legt dar, auf welche Art und Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Darüber hinaus werden die wesentlichen Gründe für die Wahl der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erläutert.

2 VERFAHREN

23.05.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiämter Straße“ gem. § 2 (1) BauGB
22.10.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Freiämter Straße“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
31.10.2024 bis 02.12.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

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

3 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für den südlichen Teilbereich eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag dargestellt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden nachfolgend zusammengefasst.

Für das Schutzgut **Mensch** sind durch die geplante Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anliegerverkehrs und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden diese Auswirkungen jedoch als nicht erheblich bewertet. Die bisherige Erholungsfunktion der Fläche geht durch die Bebauung weitgehend verloren.

Die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sind insbesondere durch den Verlust bestehender Grünland- und Gehölzstrukturen betroffen. Das Plangebiet weist eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, Fledermäuse, Zauneidechsen und Insekten auf. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verschiedene Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen unter anderem zeitliche Beschränkungen der Gehölzrodungen, eine fledermausgerechte Beleuchtung sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen. Darüber hinaus sind die ökologische Aufwertung des angrenzenden Bachlaufs, die Aufwertung vorhandener Streuobstbestände und die Entwicklung einer extensiv genutzten Weidefläche als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beim Schutzgut **Boden** entstehen durch die zusätzliche Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Insbesondere gehen die Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe in den

versiegelten Bereichen verloren. Zur Minimierung der Eingriffe sind die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Vorgaben während der Bauphase zu berücksichtigen. Der verbleibende Eingriff wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung schutzgutübergreifend kompensiert.

Für das Schutzgut **Wasser** ist durch die zusätzliche Flächenversiegelung eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der umliegenden unversiegelten Flächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Eine geregelte Grundstücksentwässerung soll den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser verhindern. Der unmittelbar angrenzende, gesetzlich geschützte Bachlauf wird durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen bewahrt und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet.

Das Schutzgut **Klima/Luft** wird durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung insbesondere auf lokaler Ebene beeinträchtigt. Es ist mit einer stärkeren Erwärmung der Flächen in den Sommermonaten sowie mit vorübergehenden Beeinträchtigungen der Luftqualität während der Bauphase zu rechnen. Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das unmittelbare Plangebiet.

Im Hinblick auf das **Landschaftsbild** führt die geplante Bebauung zu einer Veränderung des bislang durch Grünland, Gärten und Gehölzstrukturen geprägten Ortsrandbereichs. Die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds soll durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgeglichen werden. Ein kleiner Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets „Landeck und Hochburg“ ist unmittelbar von der Planung betroffen. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht aufgrund des geringen Flächenumfangs als unerheblich bewertet.

Für die Schutzgüter **Kultur- und Sachgüter** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da innerhalb des Plangebiets keine entsprechend ausgewiesenen Denkmale oder archäologisch bedeutsamen Bereiche bekannt sind.

Zusammenfassend ergibt sich für den im Regelverfahren aufgestellten Teilbereich ein rechnerischer Kompensationsbedarf von insgesamt 49.052 Ökopunkten. Dieser wird durch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig gedeckt.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gingen insgesamt **drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit** ein.

Die Stellungnahmen thematisierten insbesondere die verkehrliche Erschließung, die Bebauungsmöglichkeiten sowie den Natur- und Gewässerschutz. Dabei wurden unter anderem Anregungen zur Berücksichtigung bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie zur Führung des geplanten Gehwegs entlang der Freiämter Straße vorgebracht. Darüber hinaus wurden die festgesetzten Baugrenzen und die zulässige Geschossigkeit kritisch hinterfragt und weitergehende Bebauungsmöglichkeiten angeregt.

Weitere Stellungnahmen betrafen die Auswirkungen der Planung auf den angrenzenden Bachlauf, den Biotopverbund sowie mögliche Gefährdungen durch Starkregenereignisse. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und teilweise berücksichtigt. Insbesondere wurden bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen. An den grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen, der vorgesehenen Erschließung und der Stellplatzregelung wurde unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange festgehalten.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen und Hinweise vorgebracht, die teilweise in die Planung aufgenommen wurden. Andere Anregungen konnten nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Die wesentlichen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bauleitplanung und Flächennutzungsplan: Seitens der Bauleitplanungsbehörde wurden insbesondere Hinweise zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und zur gewählten Verfahrensgestaltung vorgebracht. Daraufhin wurde das Plangebiet in zwei Verfahrensbereiche unterteilt. Der nördliche Bereich wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und der südliche Bereich im Regelverfahren entwickelt. Die unterschiedlichen Verfahrensbereiche wurden in den Planunterlagen deutlicher dargestellt. Für den nördlichen Teilbereich ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

Natur- und Artenschutz: Die Untere Naturschutzbehörde forderte die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die entsprechenden Untersuchungen wurden durchgeführt und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Diese umfassen unter anderem Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechsen sowie die ökologische Aufwertung angrenzender Flächen. Ergänzende Hinweise zur Ausgestaltung und Dokumentation der Maßnahmen wurden berücksichtigt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Gewässerschutz und Wasserhaushalt: Seitens der Wasserbehörde wurden insbesondere die Einhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens, mögliche Gefährdungen durch Starkregen sowie die Niederschlagswasserbewirtschaftung thematisiert. Entsprechende Hinweise zum Gewässerschutz und zur hochwasserangepassten Bauweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt und die Entwässerungskonzeption mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt in das angrenzende Gewässer eingeleitet werden. Auf eine verpflichtende Dachbegrünung wurde zugunsten einer ortsbildgerechten Dachgestaltung verzichtet.

Boden und Altlasten: Die Bodenschutzbehörde wies auf die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und den damit verbundenen Verlust natürlicher Bodenfunktionen hin. Die Eingriffe wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet und werden schutzgutübergreifend durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Hinweise zum fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und zur bodenkundlichen Baubegleitung wurden aufgenommen. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Verkehr und Erschließung: Die Straßenbau- und Straßenverkehrsbehörden gaben Hinweise auf einen noch abzustimmenden Lückenschluss des Radwegenetzes, der unabhängig vom Bebauungsplanverfahren behandelt wird.

Ver- und Entsorgung: Die Versorgungsträger wiesen auf bestehende Leitungen und die Anforderungen an die technische Erschließung hin. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Weitere Fachbereiche: Von den Fachbehörden für Immissionsschutz, Abfallrecht, Geologie und Denkmalpflege sowie weiteren beteiligten Stellen wurden überwiegend fachliche Hinweise vorgebracht. Soweit erforderlich, wurden entsprechende Hinweise,

insbesondere zum Umgang mit Erdaushub, zu den geologischen Untergrundverhältnissen und zu möglichen archäologischen Funden, in die Planunterlagen aufgenommen.

6 PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden im Jahr 2020 verschiedene städtebauliche Entwurfsvarianten für die Entwicklung des südlichen Ortseingangs von Landeck erarbeitet. Dabei wurden unterschiedliche Bebauungsformen, darunter auch Geschosswohnungsbau, sowie eine Ausdehnung der Bebauung auf Flächen östlich des bestehenden Gewässerlaufs untersucht.

Nach Beratung der Varianten entschied sich der Gemeinderat für eine räumlich begrenzte Entwicklung ausschließlich westlich des Gewässerlaufs entlang der Freiämter Straße. Als Grundlage für die weitere Planung wurde eine Variante mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur gewählt. Diese sieht insbesondere Doppelhäuser vor, um einerseits eine dem dörflichen Charakter und der Lage am Ortseingang angemessene Bebauung zu ermöglichen und andererseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

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