

Anlage Protokoll öffentliche GR-Sitzung 12.03.2019 TOP 4 (396/2019)

Gemeinde Teningen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Unterdorf II“

Stand: 26.02.2019

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 1 von 30
A	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....		2
A.1	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde.....		2
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde.....		2
A.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz		3
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt		4
A.5	Landratsamt Emmendingen - Gesundheitsamt		5
A.6	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt.....		5
A.7	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		5
A.8	Landratsamt Emmendingen – Untere Baurechtsbehörde.....		8
A.9	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung		9
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein		10
A.11	Deutsche Telekom Technik GmbH		10
A.12	Netze BW GmbH.....		11
A.13	Amprion GmbH.....		11
A.14	BUND-Kreisverband Emmendingen		11
A.15	Landesnatschutzverband BW		12
B	Keine Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange		14
B.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung.....		14
B.2	Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt.....		14
B.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung		14
B.4	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange		14
B.5	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV		14
B.6	Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde		14
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen.....		14
B.8	Regionalverband Südlicher Oberrhein		14
B.9	bnNETZE GmbH		14
B.10	Unitymedia BW GmbH		14
B.11	terranets bw GmbH		14
B.12	Vermögen und Bau Baden-Württemberg.....		14
C	Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern.....		14
C.1	Bürger 1.....		14
C.2	Bürger 2.....		19
C.3	Bürger 3.....		24
C.4	Bürger 4.....		25
C.5	Bürger 5.....		26
C.6	Bürger 6.....		28
C.7	Bürger 7.....		29

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 2 von 30
-----	--------------------	--------------------	----------------

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A.1 LANDRATSAMT EMMENDINGEN – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (Schreiben vom 10.01.2017)			
A.1.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen in naturschutzfachlicher und -rechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Den Ausführungen in Ziffer 5 („Umweltbelange“) der Begründung wird zugestimmt. Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.2 LANDRATSAMT EMMENDINGEN – UNTERE WASSERBEHÖRDE (Schreiben vom 07.01.2017)			
A.2.1	Oberflächengewässer: Keine Vorgaben.		
A.2.2	Grundwasser: Im Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 189,2 müNN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 188,1 müNN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 1,4 m ermittelt. Das Bauen im Grundwasser (MHW < 188,1 müNN) ist verboten. Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) anzuordnen. Den Hinweis unter 1.7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir ersatzlos zu streichen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird aus den Bauvorschriften herausgenommen.	
A.2.3	Abwasser: Die Erschließung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in Zisternen zurückgehalten und gedrosselt dem öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) zugeführt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass eine Versickerung aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist. Wir teilen diese Meinung, dass eine gezielte Versickerung nicht möglich ist. Dies sollte allerdings in den örtlichen Bauvorschriften (2.9) so stehen und nicht nur in der Begründung. Außerdem sollten der Eindeutigkeit wegen Begriffe wie „Versickern“ und „Versickerungsanlagen“ dort dann nicht mehr erwähnt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Überschrift der Festsetzung wird entsprechend angepasst.	
A.2.4	Wasserversorgung: Die Trink- und Brauchwasserversorgung	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 3 von 30
	erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz (Begründung Ziffer 6, Seite 14); sie gilt dadurch als gesichert. Keine Bedenken und Anregungen.		
A.2.5	Altlasten und Bodenschutz: Keine Vorgaben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.3	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – AMT FÜR GEWERBEAUFSICHT, ABFALLRECHT UND IMMISSIONSSCHUTZ (Schreiben vom 19.12.2016 + 05.01.2017)		
A.3.1	Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.3.2	Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislauf-Wirtschaft 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. 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.	Dies wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 4 von 30
	In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzu-beziehen. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbe-hörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzu-stimmen.		
A.4	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – STRAßENVERKEHRSAMT (Schreiben vom 08.12.2016)		
A.4.1	Seitens des Straßenverkehrsamtes stehen der angedachten Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Hinderungsgründe entgegen. Wir bitten jedoch zu bedenken, dass es sich hier um eine sogenannte Nachverdichtung handelt, d. h. es befindet sich im engeren Umfeld bereits umfängliche Wohnbebauung. Hier könnten sich unter Umständen Parkprobleme ergeben, die sodann auf "Kosten" der Behörden ausge-tragen werden, wenn nicht ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Wir regen deshalb an, dass die vorgesehene Bebauung so gestaltet sein sollte, dass sich der zu erwartende Verkehr, so-wie der ruhende Verkehr in erträglichen Grenzen hält. Ausweislich der Unterlagen hat die Ge-meinde hierzu bereits in der Form reagiert, dass im allg. Wohngebiet kein Gewerbe ausnahmsweise zugelassen werden soll. Denn solche Gewerbe ziehen erfahrungs-gemäß Verkehre an, den das zur Rede stehende Grundstück mit seiner geringen Größe von ca. 1000 Quadratmeter nicht aufnehmen könnte. Aufgrund dessen er-warten wir als Straßenverkehrsamt, dass diesem Sachverhalt in Form von ausrei-chenden privaten Parkflächen bzw. Park-raum entsprechend Rechnung getragen wird. Auch die Erschließungsmöglichkeiten des Baugebietes über die Richthofenstraße mit einer lediglichen Breite von ca. 3 Meter lässt umfängliche Verkehre nicht zu.	Dies wird berücksichtigt. Die Stellplatzverpflichtung ist im Bebauungsplan auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht worden, um genau diesen Problemen entgegenzutreten. Die Pla-nung kann diese erforderlichen Stellplätze nachwei-sen. Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der geringen Stra-ßenbreite soll die Straße nur für eine Zufahrt zum Grundstück genutzt werden (Einbahnstraßenrege-lung). Durch die Möglichkeit der Durchfahrt über das Grundstück kann Begegnungsverkehr innerhalb der schmalen Zufahrt ausgeschlossen werden.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 5 von 30
A.5 LANDRATSAMT EMMENDINGEN - GESUNDHEITSAMT (Schreiben vom 28.12.2016)			
A.5.1	Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Wir setzen voraus, dass die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.	Dies wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.5.2	Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.	Dies wird weitgehend berücksichtigt. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks wurde auf das Angebot einer Pflanzliste verzichtet. Die gewählten Arten müssen jedoch standortgerecht und heimisch sein. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass auf allergene Pflanzen und starkgiftige Gewächse verzichtet werden sollte.	
A.5.3	Zu möglichen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sollte zuständigkeitshalber das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gehört werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde wurde ebenfalls beteiligt.	
A.6 LANDRATSAMT EMMENDINGEN – LANDWIRTSCHAFTSAMT (Schreiben vom 12.12.2016)			
A.6.1	Zu dem Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Als Maßnahme der Innenverdichtung trägt das Vorhaben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und unterstützt somit auch die Interessen der Landwirtschaft.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.7 LANDRATSAMT EMMENDINGEN – EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT (Schreiben vom 10.01.2017)			
A.7.1	Zum Vorhaben der Gemeinde Teningen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr hin „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 6 von 30
	im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen"; (siehe Anlage).		
A.7.2	Des Weiteren bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bedenken, dass Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben sind; wie bereits tlw. in den Bebauungsvorschriften 3.4 Hinweise zum Bodenschutz / Aushubmaterial festgelegt. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
	Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen		
A.7.1	Anlass In jüngerer Zeit ist vermehrt festzustellen, dass bei der Planung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen für Neubaugebiete die Belange und Anforderungen der Müllabfuhr und anderer Versorgungsfahrzeuge nicht hinreichend beachtet werden. Die Abfuhrunternehmen beschwerten sich über unzulängliche Verkehrsverhältnisse. Gründe sind der Trend zu • schmalere Straßenquerschnitten, Verzicht auf Schrammbord, Gehweg und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, • Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einbau von Hindernissen. Diese Entwicklungen geben Anlass auf die Erfordernisse der Müllabfuhr hinzuweisen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der schmalen Erschließungsstraße ist eine Erschließung für die Müllabfuhr nicht vorgesehen. Am Abholtag wird der Müll an die Richthofenstraße bzw. an die Steinstraße gebracht, sodass kein Einfahren / Wenden / Rückwärtsfahren der Müllabfuhr erforderlich ist.	
A.7.2	Bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen der Müllabfuhr Nach der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ und den sicherheitstechnischen Bedingungen der Berufsgenossenschaft (gesetzliche Unfallversicherung) müssen Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden (sollen), bestimmte Anforderungen erfüllen.	s. dazu A.7.1.	
A.7.2.1	Einige ausgewählte allgemeine Bedingungen • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). • Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende	s. dazu A.7.1.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 7 von 30
	Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer eines Müllfahrzeuges einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern einhalten kann. • Die Fahrbahnbreiten von Anliegerstraßen und -Wegen sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu dimensionieren. • In Kurven ist der Querschnitt entsprechend den fahrdynamischen Erfordernissen aufzuweiten. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaß: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven usw. keine Gegenstände, z.B. Dächer, Straßenlaternen, starke Baumäste hineinragen. • Schwellen und Durchfahrtsschleusen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können.		
A.7.2.2	Besondere Bedingungen für Stichstraßen und Wege Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“). Auf Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 geplant und gebaut werden, darf mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr rückwärts gefahren werden. Ausgenommen ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens. In Stichstraßen und -wegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, muss am Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Die Wendeanlagen sind so zu dimensionieren, dass möglichst nur ein- oder zweimal zurückgestoßen werden muss. Auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Köln), wird hingewiesen. Für alle Straßen mit Wendemöglichkeit gilt grundsätzlich, dass diese Straßen nur vorwärts befahren werden dürfen und an ihrem Ende gewendet werden muss. Wenn am Ende keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf ein Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischen Gründen die Stichstraße oder den Stichweg nicht	s. dazu A.7.1.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 8 von 30
	befahren. Die Anwohner von Stichstraßen und -wegen ohne Wendemöglichkeit müssen dann das Müllgefäß sowie alle anderen Abfälle an der nächsten anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitstellen. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen wird man es den Anwohnern zumuten können, ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen. In allen anderen Fällen wird erwartet, dass Stichstraßen von Müllfahrzeugen befahren werden, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen vorzusehen sind.		
A.7.3	Folgerungen Die Gemeinden werden ausdrücklich auf die zu beachtenden Belange der Müllabfuhr hingewiesen. Falls in den Bebauungsplänen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder ohne Durchfahrmöglichkeit (z.B. mit Steckpfosten, Senkpfosten) geplant werden, sind die Konsequenzen hinsichtlich der Belange der Müllabfuhr abzuwägen und zu begründen. In solchen Fällen sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden, dass die Müllgefäße an eine geeignete anfahrbare Stelle gebracht werden müssen und dass die Anwohner diese Erschwernisse in Kauf zu nehmen haben. Bebauungspläne, die die baulichen und sicherheitstechnischen Anforderungen der Müllabfuhr nicht erfüllen, müssten ggf. wegen dem Verstoß gegen Vorschriften der städtebaulichen Planung (Gebote der Berücksichtigung der Belange des Güterverkehrs (1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB), der Versorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8e BauGB) sowie der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (Müllwerker) (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB), beanstandet werden.	s. dazu A.7.1.	
A.8	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE (Schreiben vom 16.01.2017)		
A.8.1	Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.8.2	Wir bitten um die Überprüfung folgender Fragen: Es ist allgemein üblich, in einer Nutzungsschablone eine GRZ anzugeben. Hier ist dagegen eine absolute Flächenangabe festgesetzt. Ist dies so gewollt? Laut Ziff. 1.2.1 der Bebauungsvorschriften ist für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Planeinschrieb in Meter über NHN	Die Grundfläche wurde als absolute Flächenangabe festgesetzt, weil es sich lediglich um ein Gebäude handelte. Die Planung sieht nun jedoch zwei Wohngebäude vor, weshalb eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Die Vermessung des Plangebiets wurde in der neueren Einheit Normalhöhennull durchgeführt. Aus diesem Grund wurden diese auch so in die Planung	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 9 von 30
	maßgebend. Sollte es nicht NN heißen?	übernommen. Für die erneute Offenlage wird eine Vermessung in Meter über Normallnull herangezogen.	
A.9	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – BAULEITPLANUNG (Schreiben vom 11.01.2017)		
A.9.1	Planunterlagen, Allgemeines Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Die von der Gemeinde Teningen beabsichtigte Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich wird ausdrücklich begrüßt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtskräftiger, einfacher Bebauungsplan („Unterdorf“), der nun durch den qualifizierten Bebauungsplan „Unterdorf II“ überlagert werden soll. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als eine Mischbaufläche dar, eine direkte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan kann somit nicht erfolgen. Allerdings kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Davon ist hier auszugehen, der mit einem allgemeinen Wohngebiet überplante Bereich ist fast ausschließlich von Wohnbebauung umgeben. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt, der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen!	Dies wird berücksichtigt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.	
A.9.3	Weiteres Verfahren (Rechtskraft) Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden: - Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. - Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss. - Den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens. - 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen. - Die Unterlagen zur Berichtigung des	Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 10 von 30
	Flächennutzungsplans. - Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat .pdf		
A.9.4	Hinweise		
A.9.4.1	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.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund Änderungen in der Planung sowie der Umstellung des Bebauungsplans auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine erneute Offenlage durchgeführt.	
A.9.4.2	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.	Dies wird berücksichtigt.	
A.9.4.3	Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de	Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.	
A.10	INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 05.12.2016)		
A.10.1	Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde Teningen weder Bedenken noch Anregungen zu äußern. Die Nachverdichtung im Innenbereich, verbunden mit einer effizienteren Nutzung der knappen Ressource "Fläche" wird begrüßt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH (Schreiben vom 02.01.2017)		
A.11.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 11 von 30
	die Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.		
A.12	NETZE BW GMBH (Schreiben vom 06.12.2016)		
A.12.1	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Das Bauvorhaben wird an das vorhandene Niederspannungsnetz angeschlossen. Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. 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. Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Realisierung berücksichtigt.	
A.13	AMPRION GMBH (Schreiben vom 16.12.2016)		
A.13.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.14	BUND-KREISVERBAND EMMENDINGEN (Schreiben vom 14.01.2017)		
A.14.1	Zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ in Teningen haben wir keine Anmerkungen. Wir	Dies wird berücksichtigt. Die Planung sieht bereits Flachdächer vor. Diese	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 12 von 30
	regen jedoch an, die geplante Bebauung statt mit einem Satteldach mit einem begrünten Flachdach auszuführen.	sind entsprechend der Festsetzung extensiv zu begrünen.	
A.15 LANDESNATURSCHUTZVERBAND BW (Schreiben vom 11.01.2017)			
A.15.1	Es handelt sich um zwei Grundstücke (FSt. Nr. 103 in Privatbesitz, und FSt. Nr. 106/9 in Gemeindebesitz) mit ca. 1000 qm. Das Grundstück ist von bestehender Bebauung umschlossen. Es soll ein Gebäude mit 5 WE mit Garagen und Stellplätzen ermöglicht werden. Es handelt sich hier um eine typische innerörtliche, ja innerdörfliche Nachverdichtungssituation („Grasgarten“ hinter der Hofanlage an der Straße. Die Schwierigkeit besteht darin, dass es einen Bebauungsplan „Unterdorf“ aus dem Jahre 1992 gibt. Diese planungsrechtliche Situation (bestehender BP „Unterdorf“ von 1992, FNP, jetziger BP „Unterdorf II“) wird in der Begründung einsichtig abgehandelt (vgl. Ziffern 1.1; 1.2; 2.1; 2.2 und 2.3). Unter Ziffer 4.1 der Begründung wird die Begrenzung der Größe des zulässigen Baukörpers entwickelt, ebenso die Minimierung der Versiegelung zur Minimierung des Eingriffs, eben dazu auch ein Pflanzgebot. Nachhaltige artenschutzrechtliche Maßnahmen lassen sich in dieser beengten Situation nicht erreichen (Nistkästen für Blaumeisen, Förderung von Fledermäusen etwa). Aus naturschutzfachlicher Sicht machen wir keine Bedenken gegen diesen „BP Unterdorf II“ geltend.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 13 von 30
A.15.2	Auffallend ist das Missverhältnis zwischen baurechtlichem Aufwand und zur Verfügung gestellter Neubaufläche. Ein Vergleich drängt sich in Teningen regelrecht auf: nämlich mit dem Areal Villa Tscheulin. Planungsrechtlich, städtebaulich und was die zur Verfügung stehenden Flächen anbetrifft, ist die Situation sehr unterschiedlich. Vergleichbar sind das Thema Nachverdichtung und die private Antragstellung. Im Unterdorf gab es einen BP, für das Areal Villa Tscheulin gab es keinen politischen Willen, einen BP aufzustellen. Dort konnte dann auf einem Gelände von über 4000 qm ein 100-jähriger Park vollständig abgeholzt und, auf 5 Baukörper verteilt, 39 WE erstellt werden. Der Aufwand für einen BP hätte sich hier gelohnt: eine Balance zwischen optimaler Bauflächennutzung, Naturschutz und städtebaulichem Grün hätte gefunden werden können.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 14 von 30
-----	--------------------	--------------------	-----------------

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – STAßENBAUVERWALTUNG (Schreiben vom 12.01.2017)
B.2	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – VERMESSUNGSAMT (Schreiben vom 09.01.2017)
B.3	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – AMT FÜR FLURNEUORDNUNG (Schreiben vom 13.12.2016)
B.4	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – FORSTLICHE BELANGE (Schreiben vom 16.12.2016)
B.5	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – AMT FÜR ÖPNV (Schreiben vom 08.12.2016)
B.6	LANDRATSAMT EMMENDINGEN – UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE (Schreiben vom 11.01.2017)
B.7	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN (Schreiben vom 13.12.2016)
B.8	REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 22.12.2016)
B.9	BNNETZE GMBH (Schreiben vom 08.12.2016)
B.10	UNITYMEDIA BW GMBH (Schreiben vom 22.12.2016)
B.11	TERRANETS BW GMBH (Schreiben vom 07.12.2016) – keine weitere Beteiligung
B.12	VERMÖGEN UND BAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Schreiben vom 05.12.2016)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1	BÜRGER 1 (Schreiben vom 15.01.2017)	
C.1.1	Seit 1983 bin ich mit Mit-Eigentümer des Hausgrundstückes Richthofenstr. 6 (Flurstück 106/7), das unmittelbar an das geplante, vorgenannte Objekt (Flurstück 103) angrenzt. Zum oben genannten Vorgang habe ich verschiedene Einwände:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	Nachdem ich Mitte 2016 von den geänderten Eigentumsverhältnissen des Nachbargrundstückes erfahren habe, habe ich mich mit der neuen Eigentümerin in Verbindung gesetzt. Ich habe mit ihr die denkbaren Nutzungsmöglichkeiten erörtert. Insbesondere habe ich mein Interesse am Kauf eines ca. 90 qm großen Grundstücksstreifens bekundet,	Aufgrund zahlreicher Anregungen aus der Offenlage wurde die Planung noch einmal überarbeitet und insbesondere hinsichtlich der Gebäudemaße und –höhe deutlich verkleinert. Die neue Planung wurde den angrenzenden Nachbarn im Juli 2017 bereits vorgestellt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt formgerecht. Die Offenlage wurde mit der Bekanntmachung am 07.12.2016 im Amtsblatt öffentlich angekündigt. Die-

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 15 von 30
	um unser mit nur 181 qm Grundfläche sehr kleines Grundstück dem nachbarschaftlichen Umfeld anzupassen. Zwar hat mir die Eigentümerin diesbezüglich keine großen Hoffnungen gemacht, hat mir aber fernmündlich zugesagt, dass sie die Planung einvernehmlich mit der Nachbarschaft abstimmen wolle und insbesondere auf Bedenken hinlänglich der Größe des Baukörpers auf die Interessen und mögliche Vorbehalte des Umfeldes eingehen wolle. Sobald eine Planungsidee vorliegen würde, wolle sie die Nachbarschaft informieren. Das ist nicht erfolgt, obwohl alle Kontaktdaten bekannt waren. Somit entsteht hier sehr nachdrücklich der Eindruck einer „Nacht-und-Nebel-Aktion“, denn die Offenlegung fällt in die Zeit der Feiertage zum Jahreswechsel. So habe ich von der hoch brisanten Sachlage erst vor wenigen Tagen durch zufälligen Kontakt mit der früheren Nachbarschaft erfahren. Es besteht zwar kein Anspruch auf einen offenen, sachgerechten Umgang untereinander, doch sollte dieses Verhalten erwähnt werden.	se wurde wie gesetzlich gefordert für einen Monat angesetzt und lief bis zum 16.01.2017. Eine Einsicht der Unterlagen war für jeden Bürger möglich. Aufgrund der großen Veränderungen sowie der Entscheidung der Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wird nun eine erneute Offenlage durchgeführt und somit erneut die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt.	
C.1.3	Es stimmt sehr befremdlich, dass hier für die Interessen einer Privatperson eigens ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der den ausschließlichen persönlichen Zwecken einer Einzelperson dient, um auf einem innerörtlichen Grundstück ein möglichst großes, dem Umfeld völlig unangepasstes Objekt zu errichten. Dass Architekt Thomas Nagel hierzu offenkundig schon Detailplanungen erstellt hat, führt zwangsläufig zum Gedanken, dass man ein solches Objekt mittels Bebauungsplan statthaft machen will. Dass diese Fläche einmal bebaut werden würde, war grundsätzlich anzunehmen, nicht aber in dieser Art, die für die Nachbarschaft erhebliche Nachteile mit sich bringt, wie Beschattung, Fahrzeuglärm usw. Es darf vermutet werden, dass die Planung der jetzt vorgestellten Objektgröße erst im Zuge der Projekt-Entwicklung erfolgt ist, um der Grundstückseigentümerin die Möglichkeit zu geben, dass für private Wohnzwecke angestrebte Penthouse (Attika-Geschoss) auf dem Dach realisieren zu können. Hoch über den Dächern der Nachbarn lebt es sich dann für die Eigentümerin angenehm. Und um das Ganze überhaupt bezahlbar zu machen, muss ein solch überdimensionales Bauwerk entstehen, eindeutig gegen die Interessen der	Die Gemeinde muss bei ihrer Planung sowohl auf Flächenknappheit als auch auf den anhaltenden Zuzug reagieren und gerade im Hinblick auf umweltbezogene Ressourcenschonung entsprechend geeignete Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung nutzen. Durch die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt mit dem Planungsrecht auch eine vertragliche Durchführungspflicht ein. Aus diesem Grund sind die nun vorliegenden Planunterlagen bereits sehr konkret und das Vorhaben weitestgehend durchgeplant. Die neue Planung hat zu einer Verringerung der Gebäudehöhe um 1,8 m und zu einer Vergrößerung der Abstände der Neubebauung zu den angrenzenden Grundstücken geführt, wodurch die Verschattungsfläche ebenfalls deutlich verkleinert und die Besonnung und Belüftung noch einmal verbessert werden konnten. Das Verkehrsaufkommen in der Richthofenstraße wird aufgrund des Vorhabens im Vergleich zum Status quo selbstverständlich zunehmen. Das Vorhaben wird jedoch von zwei Straßen erschlossen, wodurch eine gute Verteilung des Verkehrsaufkommens erreicht werden kann. Zudem lassen Lage und Strecke der privaten Zufahrtsstraße keine hohen Beschleunigungen und Schaltvorgänge zu, sodass es sich um dasselbe Verkehrslärmaufkommen wie in einer verkehrsberuhigten Sackgasse handeln dürfte. Es sind insgesamt keine die Wohnnutzung störenden Lärm-	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 16 von 30
-----	--------------------	--------------------	-----------------

19-02-26 Abwägung Offenlage (19-02-18).docx

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 17 von 30
	Grundstück eine ähnliche Bebauung vornehmen wollen, würden sich zwei riesige Blöcke mit nur 5 m Abstand gegenüberstehen, die wohl kaum genehmigt werden würden. Hier verschafft sich also ein Grundstückseigentümer den Vorteil zu Lasten Dritter überdimensional bauen zu können.		
C.1.5	Fehlerhafte Angaben auf Seite 7 Offenlage, Schemazeichnung: Hier wird zur Darstellung das Haus Richthofenstr. 8 (Flurstück 106/8) herangezogen. Der Abstand vom Haus zur Grundstücksgrenze beträgt hier 7 m. Mein Nachbargrundstück, Flurstück 106/7, hat aber nur noch 5,7 m vom Haus bis zur Grundstücksgrenze, ist also viel stärker betroffen. Zudem wird auf der Schnittzeichnung für das Plangebiet ein Grenzabstand von 3,5 m genannt, auf der ergänzenden Aufsichtszeichnung sind es dagegen nur noch 2,5 m. Die Angaben widersprechen sich somit in einem wesentlichen Punkt.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der Überarbeitung der Planung muss auch die Darstellung des Schnittes aktualisiert werden. Die Abstände wurden zur vorherigen Planung noch einmal vergrößert, sodass sich die Situation für die benachbarten Grundstücke verbessert.	
C.1.6	Der nun plötzlich „überflüssige Spielplatz“ ist ein weiterer nicht nachvollziehbarer Punkt. Als wir in den 80er Jahren unser Haus als Neubau erworben haben, wurde seitens der Gemeindeverwaltung das hehre Bild der innerörtlichen Streuobstwiesen beschworen und auf einen geplanten (aber nie gebauten) Spielplatz (für die damals 6-jährige Tochter) verwiesen. Der Bedarf besteht mehr denn je, da im nahen Umfeld sind weitere (baulich angepasste) Häuser für Familien erstellt wurden, die hier einen realen Bedarf haben. Der Verweis auf andere „ausreichende“ Spielplätze kann nur als zynisch bewertet werden, denn Entfernungen von 650 bzw. 1000 m zum nächsten Spielplatz sind Kindern in der typischen Altersklasse viel zu weit entfernt - weiter als der Schulweg. Keine Mutter würde ihren Kindern einen solchen Marsch zumuten. Im Übrigen ist die Darlegung einer „Kinderwahrscheinlichkeit“ von 1,49 je Frau höchst unsachlich und nur von dem Gedanken getragen, das Problem des fehlenden Spielplatzes elegant zu umschiffen.	Dies wird weitgehend berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet, da aktuell tatsächlich von einer steigenden Geburtenrate ausgegangen werden kann. Die Gemeinde wird bei Bedarf entsprechende Ausweichflächen für Spielplatzflächen bereitstellen. Aktuell soll jedoch die Entwicklung von Wohnbauflächen fokussiert werden, da in der Gemeinde eine akute Wohnungsknappheit vorherrscht.	
C.1.7	Die Planungskonzeption enthält mehrere wesentliche Fehler bei Zufahrt und Parkraum. Auf Seite 6, letzter Absatz, wird der Punkt der Zufahrtsmöglichkeit dargestellt. Bei einem Zufahrtsweg (Flurstück 106/9)	Dies wird berücksichtigt. Enge Verkehrsradien auf Flst.Nr 103 wurden durch die Überarbeitung der Planung eliminiert. Vom Zufahrtsweg fährt man geradeaus in eine 6,0 m breite Fahrbahn (Gebäude-Unterführung), von der aus auf	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 18 von 30
	mit nur 3 m Breite und nachfolgend notwendigem rechtwinkligen Abbiegen ist das Befahren mit üblichen Pkw im Rahmen des Baufensters nicht möglich. Das schafft nicht einmal ein Kleinwagen. Hier stellt sich auch die Frage, wie hier Raum für Rettungsfahrzeuge vorhanden sein soll? Bei 5 Wohneinheiten wären min. 8 Stellplätze notwendig. Auf Seite 9 werden Angaben zu den Parkflächen gemacht und auf der Skizze Seite 6 dargestellt. Hier sollen 5 Garagen bzw. Carportplätze und ein freier Stellplatz entstehen. Es darf bezweifelt werden, dass dies bei den üblichen Garagenbreiten überhaupt möglich ist. Bekanntlich werden Fahrzeuge immer breiter. Weiterhin wäre für die Garagennutzer Ein- und Ausfahrt nur möglich, wenn die beiden dahinter quer liegenden Stellplätze nicht besetzt sind. Denn das Einschlagen der Lenkung ist nur möglich, wenn sich das jeweilige Fahrzeug außerhalb der Garage befindet. Und dafür ist zu wenig Bewegungsraum vorhanden. Es ist also absehbar, dass die ausgewiesenen Parkflächen nur teilweise oder gar nicht genutzt werden können, weil die verwinkelte Lage der Stellplätze Fahrakrobaten erfordert. Und dann tritt genau das ein, was wir andernorts schon bestens kennen - z.B. im Lehle, Nimburg. Geparkt wird auf den Gehwegen, im verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325.1), natürlich außerhalb der ausgewiesenen Parkflächen, auf der Wendeplatte, wo immer ein Auto Platz findet.	die Stellplatzflächen (im Erdgeschoss des Gebäudes) eingeparkt werden kann. Auf dem Grundstück können auf Grundlage der neuen Planung 11 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden (dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5). Die Zufahrt mit einer Breite von 3,0 m reicht auch für die Erschließung durch Rettungsfahrzeuge aus. Im Brandfalle wird eine Stellfläche für die Leiter (3,0 x 3,0 m) am ersten Ankunftspunkt freigehalten.	
C.1.8	Unklar ist die geplante Aufschüttung. Was genau ist damit gemeint. Wenn das Nachbargrundstück höher liegen wird, besteht die Gefahr der Überflutung unseres Grundstücks/Kellers bei Starkregen.	Es sind keine Aufschüttungen geplant. Es handelt sich bei diesem Punkt lediglich um einen Hinweis zum Bodenschutz – im Falle einer Aufschüttung (allgemeingültiger Hinweis).	
C.1.9	Für die Einhaltung der Begrünungsvorgaben müssen die Pflanzen bzw. Bäume unmittelbar an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, was die Nachbarn wohl kaum erlauben werden. Somit bleibt nur noch ein Rasenstreifen auf 3 Seiten des Objektes.	Die Abstände der Bepflanzung zu den Grundstücksgrenzen werden durch das Nachbarschaftsrecht Baden Württemberg geregelt.	
C.1.10	Die Angaben des Umweltbeitrages sind nicht nachvollziehbar und werden daher fürsorglich reklamiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.1.11	Der künftige Bauherr und Eigentümer des Objektes und auch die Gemeinde Teningen	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 19 von 30
	gen als Planersteller müsste sich zudem mit der bei unveränderte Verfolgung des jetzigen Bebauungsplanes dann zu erwartenden Normenkontrollverfahrens befassen, was zu einem vermeidbaren Rechtsstreit führen würde.		
C.1.12	Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass das Grundstück sehr wohl baulich und im Einklang mit dem Umfeld der Grundstückseigentümer genutzt werden kann, nicht aber auf Basis des jetzigen Bebauungsplanes. Hier gibt es Gesprächsbedarf.	Dies wird berücksichtigt. Wie bereits oben ausgeführt wurde die Planung aufgrund der Anregungen aus der Offenlage noch einmal überarbeitet und deutlich verkleinert. Die neue Planung wurde den angrenzenden Nachbarn bereits vor der Weiterführung des formellen BPL-Verfahrens vorgestellt. Im Rahmen der erneuten Offenlage besteht dann noch einmal die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.	
C.2	BÜRGER 2 (Schreiben vom 15.01.2017)		
C.2.1	Gegen den im Amtsblatt vom 07.12.2006 bekanntgegebenen Entwurf des Bebauungsplans „Unterdorf II“ möchte ich als Miteigentümerin des Hausgrundstückes Richthofenstraße 6, Teningen, folgende Einwände vorbringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.2.2	Der Argumentation in der Begründung, die Änderung der vorgesehene Nutzung sei durch den demographischen Wandel und der niedrigen Geburtenrate erforderlich, kann nicht gefolgt werden. Dies ist ein Trugschluss. Ausweislich der Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes lag die Geburtenrate im Jahr 1992 niedriger als heute, so dass nun sogar ein größerer Bedarf an Spielflächen vorhanden ist. Dies gilt in diesem Quartier insbesondere, da inzwischen nicht nur auf dem nördlich angrenzenden Grundstück mehrere Familienhäuser verwirklicht wurden, sondern auch auf der anderen Seite der Richthofenstraße.	Dies wird weitgehend berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet, da aktuell tatsächlich von einer steigenden Geburtenrate ausgegangen werden kann. Die Gemeinde wird bei Bedarf entsprechende Ausweichflächen für Spielplatzflächen bereitstellen. Aktuell soll jedoch die Entwicklung von Wohnbauflächen fokussiert werden, da in der Gemeinde eine akute Wohnungsknappheit vorherrscht.	
C.2.3	Auch wenn es löblich ist, dass durch eine verstärkte Innenentwicklung weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden wird, so ist die Bebauung dieses Gebietes zur Bereitstellung von ausreichender bebaubarer Fläche im Gemeindegebiet nicht erforderlich. Sowohl im Baugebiet „Kalkgrube“ als auch in anderen Ortsteilen (z.B. Nimburg „An der Glotter“) sind genügend Baugrundstücke für neue Mitbürger vorhaben. Dort wird bereits seit vielen Jahren versucht, die ausgewiesenen Baugrundstücke endlich einer Bebauung zuzuführen. Eine unnötige Flächenversiegelung ist im Sinne einer guten Wohnqualität auch im Innenbereich zu vermeiden.	Die Baugrundstücke in den genannten Wohngebieten sind vorwiegend Einfamilienhausgrundstücke. Die nun vorliegende Planung würde einen anderen Wohnbedarf in Form von Eigentums- und Mietwohnungen decken, der auch für kleinere Haushalte und ältere Personen gedacht ist. Die Gemeinde Teningen möchte ein differenziertes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen schaffen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 20 von 30
C.2.4	Das vorgesehene Baufenster und das geplante Bauvorhaben sind für das Grundstück zu groß. Es ist nicht verständlich, warum hier ein Mehrfamilienhaus gebaut werden soll, wenn in der Umgebung zahlreichere kleine Gebäude in Form von Reihen-, Doppelhaushälften und Kettenhäusern bestehen, welche auf dem Grundstück bei einem erheblich geringeren Eingriff genauso einer Bebauung zugeführt werden kann. Einziger Nachteil wäre, dass wohl statt 5 nur 4 Wohneinheiten errichtet werden könnten, eine aufgelockerte Bebauung durch z.B. zwei Doppelhäuser entspricht aber dem in einer dörflichen Gemeinde nachgefragten und erwarteten Bauart. Wer eine Wohnung ohne Grün will, der zieht direkt in die (Groß-) Stadt.	Der Bau von Einfamilienhäusern zieht einen hohen Flächenverbrauch nach sich. Die hohen Bodenpreise in der Umgebung sorgen zudem dafür, dass sich nicht jede Familie ein Grundstück mit einem Eigenheim leisten kann. Das Vorhaben würde Wohnungen schaffen, die auch für kleinere Haushalte und insbesondere für ältere Menschen oder Singles geeignet wären. Eine aufgelockerte Bebauung ist im Hinblick auf die schwindende Ressource Boden/Fläche nicht im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Durch die Überarbeitung der Planung konnte eine deutliche Verkleinerung der Baumassen erreicht werden ohne dass eine Verringerung der möglichen Wohneinheiten erforderlich war. Durch die Verkleinerung des Baukörpers wird auch eine Auflockerung erreicht, da insbesondere beim Wohngebäude B die Abstände zu den benachbarten Grundstücken vergrößert werden konnten.	
C.2.5	Gerade bei so einem Mehrfamilienhaus sind Spielflächen, die ja dann gerade nicht im eigenen Garten vorhanden sind, besonders erforderlich. Das Gebiet war bisher als Spielplatzfläche vorgesehen, um „Kinder eine Spielmöglichkeit innerhalb des Quartiers“ zu geben. Ich bin selbst in einem der Häuser in der Richthofenstraße aufgewachsen und habe es stets sehr bedauert, dass in der Nähe keine Spielmöglichkeiten vorhanden waren. Der Verweis auf die vorhandenen Spielplätze in 700 m bzw. 1000 m Entfernung ist für Kinder ein Hohn und entspricht überhaupt nicht deren Bedürfnissen und deren „Bewegungsradius“. Andere Gemeinden sind bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse ihrer jüngsten und jungen Gemeindemitglieder weit aus bemüht. Die Stadt Stuttgart hat sich z.B. zum Ziel gesetzt jedem Kind in höchstens 350 m einen Spielplatz zur Verfügung zu stellen, da nur so eine ausreichende Bewegungsförderung für die Altersgruppe 0-10 Jahre erreicht werden kann. Gerade im Zusammenhang mit dem Verweis auf die Bedürfnisse junger Familien eine Spielfläche abzuschaffen, ist unverständlich.	Die Gemeinde wird bei Bedarf entsprechende Ausweichflächen für Spielplatzflächen bereitstellen. Aktuell soll jedoch die Entwicklung von Wohnbauflächen fokussiert werden, da in der Gemeinde eine akute Wohnungsknappheit vorherrscht.	
C.2.6	Der schematische Schnitt auf Seite 7 der Begründung zeigt deutlich, dass es sich bei dem vorgesehenen Bauvorhaben um eine erheblich höheren und größeren Baukörper handelt als die bereits vorhandene Bebauung. Dabei werden in der schematischen Zeichnung auf Seite 7 auch noch unrichtige Verhältnisse dargestellt: Zum einen ist nach dem vorgesehenen Baufenster der Abstand zur Grundstücksgrenze nicht 3,5 m sondern nur 2,5 m! Hinzu	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der Überarbeitung der Planung muss auch die Darstellung des Schnittes aktualisiert werden. Die Abstände wurden zur vorherigen Planung noch einmal vergrößert, sodass sich die Situation für die benachbarten Grundstücke deutlich verbessert. Die neue Planung hat zu einer Verringerung der Gebäudehöhe um 1,8 m und zu einer Vergrößerung der Abstände der Neubebauung zu den angrenzenden Grundstücken geführt, wodurch die Verschattungs-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 21 von 30
	kommt, dass geschickt das Haus Richthofenstraße 8 gewählt wurde, welche vielleicht 7 m Abstand zur Grundstücksgrenze haben mag. Genauso, wenn nicht sogar noch mehr ist allerdings das Haus Richthofenstraße 6 betroffen, welches nur 3 m ab Terrassenkante von der Grundstücksgrenze entfernt ist. Die Darstellung von 10,5 m Abstand ist damit falsch - es sind nur 5,5 m. Dies heißt in nur 5,5 m Entfernung soll auch noch genau in südwestlicher Richtung vor den bestehenden Häusern in der Richthofenstraße ein fast 12 m hoher und damit rund 2,5 m höherer und 24,5 m langer Baukörper aufragen. Schattenwurf, Verdunklung, Lärmbelästigung und erhebliche Beeinflussung der Lebensqualität für alle Häuser auf dieser Seite der Richthofenstraße wären die Folge. Doch auch von der anderen Seite her betrachtet, fügt sich das Haus mit 2,5 Geschossen, welche „dreigeschossig“ in Erscheinung treten wird, nicht ein. In südwestlicher Richtung schließt sich an das Grundstück ein nur 1,5 geschossiges Wohnhaus an. Ohne Bebauungsplan wäre das Bauvorhaben insoweit weder städtebaulich vertretbar noch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Interesse an gesunden Wohnverhältnissen vereinbar. Die Größe des Baukörpers ist nur vertretbar indem die für Wohnqualität erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden auf die umliegenden Grundstücke „abgewälzt“ wird und der Baukörper damit sich wie ein Fremdkörper verhält und sich gerade nicht in das Gebiet einfügt. Das Gebot der Rücksichtnahme ist damit verletzt. Eine gerechte Abwägung der Interessen im Sinne des BauGB fand nicht in ausreichendem Umfang statt. Oder wäre der gleiche Bebauungsplan auch damals -zu Zeiten der Bebauung entlang der Richthofenstraße- aufgestellt worden? Wohl nein, vielmehr wären dort auch Einfamilienhäuser geplant worden! Die Festlegung der Grundflächenzahl beruht zwar auf der vorliegenden Planung des Mehrfamilienhauses, jedoch orientiert sie sich nicht an einer sinnvollen Nutzung des Grundstücks, unter Berücksichtigung der Wohn- und Lebensqualität aller Betroffener, auch der neuen Bewohner.	fläche ebenfalls deutlich verkleinert und die Besonnung und Belüftung noch einmal verbessert werden konnten. Das Verkehrsaufkommen in der Richthofenstraße wird aufgrund des Vorhabens im Vergleich zum Status quo selbstverständlich zunehmen. Das Vorhaben wird jedoch von zwei Straßen erschlossen, wodurch eine gute Verteilung des Verkehrsaufkommens erreicht werden kann. Zudem lassen Lage und Strecke der privaten Zufahrtsstraße keine hohen Beschleunigungen und Schaltvorgänge zu, sodass es sich um dasselbe Verkehrslärmaufkommen wie in einer verkehrsberuhigten Sackgasse handeln dürfte. Es sind insgesamt keine die Wohnnutzung störenden Lärmimmissionen zu erwarten.	
C.2.7	Warum dann auch noch eine „ortsuntypische“ moderne Flachdachlösung als genehmigbar vorgesehen werden soll und nicht auf die typische Satteldachform ver-	Die Wahl von Flachdächern ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche, sichert eine extensive Begrünung und ist damit „umweltfreundlicher“. Zudem befinden sich die Gebäude in einem	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 22 von 30
	wiesen wird, ist nicht nachvollziehbar.	hinter liegenden Bereich, der nicht direkt einsehbar ist. Zudem kann durch Flachdächer eine geringere Gebäudehöhe erreicht werden, wodurch geringere Verschattungsflächen für die angrenzenden Grundstücke entstehen.	
C.2.8	Das Maß der baulichen Nutzung bzw. das Baufenster orientiert sich allein an dem Entwurf des Mehrfamilienhauses, ohne auf allgemeine Vorschriften Rücksicht zu nehmen. Der Bebauungsplan ist in sich selbst widersprüchlich. So sind für das Grundstück zwar 5 Wohneinheiten vorgesehen, die dann erforderlichen 8 Stellplätze können auf dem Grundstück nicht untergebracht werden, auch da die vorgesehene Rangierfläche nicht genügt. Auch ist die von § 9 LBO vorgesehenen Spielplatzfläche auf dem Grundstück unter der bestehenden Planung nicht mehr sinnvoll umsetzbar - oder sollen die Kinder, die ja nun keine öffentliche Spielfläche im Quartier mehr haben können, sich auf einem 2,5 bis 3,5 breiten Streifen zwischen Hauswand und Zaun entlang drücken? Oder soll dann doch wieder von den Stellplatzvorschriften abgewichen werden?	Die Stellplatzverpflichtung wird durch den Bebauungsplan auf 1,5 hochgesetzt. Auf dem Grundstück können auf Grundlage der neuen Planung 11 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Aufgrund der Verkleinerung der Planung sowie der entfallenen Stellplatz-Flächen (Stellplätze werden überwiegend im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht) wird ausreichend Fläche zur Verfügung stehen, um die gem. der LBO geforderten Spielflächen sicherzustellen.	
C.2.9	Die vorgesehene Pflanzung von mindestens 2 einheimischen Hochstämmen und 4 einheimischen Sträuchern ist unter Berücksichtigung der PKW Stellplatzaufgaben, der notwendigen Spielfläche und des vorgesehenen Baufensters und der Planung des Bauvorhabens nicht möglich ohne entweder die nachbarrechtlichen Vorschriften zu verletzen (Abstand zu Grundstücksgrenzen) oder auf den notwendigen Abstand zum Baukörper (Stichwort „in den Keller eindringende Wurzeln“) zu verzichten.	Dies wird berücksichtigt. Die Vorhabenplanung wurde überarbeitet, wodurch nun ausreichende Freiflächen für eine Bepflanzung gem. des Bebauungsplans zur Verfügung stehen.	
C.2.10	Es handelt sich hier - wenn auch nicht explizit so genannt- eben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ergibt sich daraus, dass in der Begründung des Bebauungsplans vielfach auf die bereits erfolgte Überplanung des Grundstücks Bezug genommen wird, dieser Bebauungsplan auch nur im Hinblick auf diese Überplanung beschlossen werden soll und keine eigenen planerische Gestaltung der Gemeinde erkennbar ist, vielmehr die gemachten Vorgaben nur umgesetzt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat sich während des Verfahrens dazu entschieden, dass das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden soll, wodurch bereits ausgearbeitete Pläne (VEP) Teil des Bebauungsplans werden. Zusätzlich setzt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans auch eine Durchführungsfrist für das Vorhaben ein, sodass vertraglich sichergestellt ist, dass die Planung entsprechend den (beschlossenen) Plänen umgesetzt wird.	
C.2.11	Vollkommen zu Recht wird festgestellt, dass eine Herleitung des Bebauungsplans aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Eine Anpassung des	Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung möglich. Die geplante Wohnbebauung in Form von zwei	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 23 von 30
	Flächennutzungsplans im Sinne einer Berichtigung zum Zwecke der geordneten baulichen Entwicklung liegt durch den Entwurf gerade nicht vor. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine erhebliche Umnutzung und Abänderung der umliegenden Nutzungsstruktur durch vornehmlich als Einfamilien-, Doppel- oder Kettenhäuser geprägte Umgebung.	Wohngebäuden widerspricht nicht der städtebaulichen Ordnung, da sich das Bauvorhaben durch die Nutzung (Wohnen) und Größe (Höhe und Baumas- sen) in die Umgebung einfügt. Durch die Berichtigung ist sichergestellt, dass der BPL als aus dem FNP entwickelt werden kann. Ein förmliches FNP-Änderungsverfahren ist hingegen nicht erforderlich.	
C.2.12	Es wird bestritten, dass die Schutzgüter Luft/Klima und Mensch durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Gerade durch die in näherer Umgebung verlaufende Theodor-Frank-Straße, welche als zentrale Durchgangsstraße erheblicher Verkehrsbelastung ausgesetzt ist, ist durch die starke Begrünung im Innen- und Rückzugsbereich der Bewohner ein Gegengewicht zu setzen. Die Funktion der „grünen Lunge“, des als Garten geprägten Innenbereiches wird soll nun ein erheblich überdimensioniertes Baukörper ersetzt werden.	Die überarbeitete Planung hat zu einer Verringerung der Gebäudehöhe um 1,8 m und zu einer Vergrößerung der Abstände der Neubebauung zu den angrenzenden Grundstücken geführt, wodurch die angrenzenden Freiräume nach wie vor wenig beeinträchtigt werden. Eine erheblich negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft ist bei der geringen Größe des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.	
C.2.13	Die vom vorgesehenen Baufenster umschlossene Fläche hält die nach § 5 LBO vorgesehene Abstandsfläche nicht ein. Ausweislich der Begründung handelt es sich in dem Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet, so dass bei der vorgesehenen Bauwerkshöhe die vorgeschriebene Abstandsfläche unterschritten wird.	Das Baufenster regelt lediglich die theoretisch überbaubare Fläche. Unabhängig von der Lage des Baufensters sind die Abstände gem. der LBO einzuhalten. Durch die Baugrenzen lediglich ein entsprechender Spielraum bei der Lage des Gebäudes ermöglicht – sofern die Abstände zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Da es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen BPL handelt, ist die Lage bereits vorab klar.	
C.2.14	Eine Zufahrt ist über den vorgesehenen Zugangsweg unter Berücksichtigung des vorgesehenen Baufensters nicht möglich. Zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze sind lediglich 2,5 m vorgesehen. Die Zufahrt selbst schließt hierzu in einem 90-Grad-Winkel an und hat lediglich eine Breite von 3 m. Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Wendekreises eines Mittelklassefahrzeugs wie ein VW Golf ist jedoch zu aller mindest 5 m Abstand zwischen Haus und Grundstücksgrenze erforderlich, wobei dann immer noch erhebliches fahrerisches Können erfordert wird. Dies wird dafür sorgen, dass zwar Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind, diese jedoch nicht genutzt werden, da zu schwierig bzw. zu umständlich zu erreichen. Damit wird der öffentliche Verkehrsraum in der Richthofenstraße doch durch zusätzlich Parkverkehr belastet. Oder soll dieser Planungsfehler durch Notwegerechte anschließend ausgeglichen werden?	Dies wird berücksichtigt. Enge Verkehrsradien auf Flst.Nr 103 wurden durch die Überarbeitung der Planung eliminiert. Vom Zufahrtsweg fährt man geradeaus in eine 6,0 m breite Fahrbahn (Gebäude-Unterführung), von der aus auf die Stellplatzflächen (im Erdgeschoss des Gebäudes) eingeparkt werden kann.	
C.2.15	Der vorgesehene Bebauungsplan widerspricht brandschutzrechtlichen Vorschriften	Die Strecke zum Gebäude ist kürzer als 50,0 m von einer öffentlichen Straße (Richthofenstraße) entfernt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 24 von 30
	ten, u.a. ist es einem Feuerwehrfahrzeug nicht möglich über die vorgesehene Zufahrt um die Ecke zu fahren, um im Brandfall eine effektive Brandbekämpfung zu erreichen. Wie soll dann gelöscht werden? Des Weiteren ist es auch nicht richtig, dass auf die Gemeinde durch die Bebauung keine zusätzlichen Kosten entstehen. Wie bereits dargestellt, ist mit dem Bebauungsplan die Brandbekämpfung und Personenrettung durch ein übliches Feuerwehrdehlfahrzeug nicht möglich, so dass für neues Material nicht unerhebliche Kosten zu erwarten sind.	Deshalb bedarf es einem Zugang, nicht einer Zufahrt für die Feuerwehr. Die Zugänge müssen geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,20 m hoch sein (LBOAVO §2 Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung). Der Zugang über FSt.Nr. 106/9 ist 3,0 m breit und hat keine Begrenzung nach oben. Dadurch werden auch diese Vorschriften erfüllt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt der Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde ab, in welchem die Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Realisierungskosten fixiert sind.	
C.2.16	Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird zwar in der Begründung erwähnt, weder das Ergebnis noch die Details der erwähnten Maßnahmen werden näher spezifiziert, so dass eine Überprüfung anhand der gemachten Angaben nicht möglich ist. Es wird bestritten, dass die Untersuchung ordnungsgemäß durchgeführt wurde und die Maßnahmen zum erwünschten Erfolg führen werden.	Dies wird berücksichtigt. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt, sodass eine Einsicht möglich ist.	
C.3	BÜRGER 3 (Schreiben vom 16.01.2017)		
C.3.1	Ich bin der Meinung, dass nur auf Grund des demografischen Wandels und des Rückgangs der Geburtenrate, der schon lange geplante Spielplatz im Unterdorf nicht verworfen werden darf. Dieser ist nötiger als jemals zuvor. In der Wohngegend sind in dem letzten halben Jahr 13 neue Kinder im entsprechenden Alter zugezogen! Außerdem ist es Kindern im Anspruchsalter nicht zumutbar, eine Strecke von 1000 m selbstständig zurückzulegen (weiterer Weg als zur Grundschule).	Die Gemeinde wird bei Bedarf entsprechende Ausweichflächen für Spielplatzflächen bereitstellen. Aktuell soll jedoch die Entwicklung von Wohnbauflächen fokussiert werden, da in der Gemeinde eine akute Wohnungsknappheit vorherrscht.	
C.3.2	Des Weiteren enthält der Bebauungsplan zeichnerische Unterschiede in den Grenzabständen. Auf Seite 6 sind 3,5 m eingezeichnet, auf Seite 7 jedoch nur noch 2,5 m Grenzabstand.	Das Baufenster regelt lediglich die theoretisch überbaubare Fläche. Unabhängig von der Lage des Baufensers sind zusätzlich Abstände gem. der LBO einzuhalten. Durch die Baugrenzen wird lediglich ein entsprechender Spielraum bei der Lage des Gebäudes ermöglicht – sofern die Abstände zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. In den Bebauungsplanunterlagen wurde zwischen dem Abstand des Baufensers und dem Abstand des tatsächlich geplanten Gebäudes unterschieden. Die Schnittzeichnung wird aufgrund der Änderungen der Planung angepasst.	
C.3.3	Die auf dem Bebauungsplan eingezeichneten Bäume werden bei der angrenzenden Nachbarschaft schwer durchführbar sein.	Dies wird berücksichtigt. Die Vorhabenplanung wurde überarbeitet, wodurch nun ausreichende Freiflächen für eine Bepflanzung	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 25 von 30
	Hier sollte eine Alternativlösung gefunden werden, um der Umwelterhaltung gerecht zu werden.	gem. des Bebauungsplans zur Verfügung stehen.	
C.3.4	Die Park- und Stellplatz Planung sowie die Zufahrtsregelung sind für mich nicht zufriedenstellend. Die Zufahrt zum Grundstück mit einer Breite von nur 3 m und einer 90 Grad Kurve gestaltet sich schwierig. Man sollte hier auch an einen Notfall mit Rettungswagen denken! Da die Garagen nur teilweise effektiv genutzt werden können (Stellplätze gegenüber), wird das Parken in die Richthofenstr. verlagert. Hier sollten dann auch Parkflächen und Verbotsschilder eingesetzt werden.	Die Breite des Zufahrtswegs FlSt.Nr. 106/9 ist mit 3,0 m ausreichend. Die Planung wurde so angepasst, dass von der Richthofenstraße nur noch eine Zufahrt möglich ist. Somit wird es im Bereich der Zufahrt keinen Begegnungsverkehr geben. Auch die Erschließung für die Feuerwehr wurde überprüft und ist möglich. Zudem wurde der enge Verkehrsradius auf FlSt.Nr 103 durch die Überarbeitung der Planung eliminiert. Vom Zufahrtsweg fährt man geradeaus in eine 6,0 m breite Fahrbahn (Gebäude-Unterführung), von der aus auf die Stellplatzflächen (im Erdgeschoss des Gebäudes) eingeparkt werden kann. Die bisher geplanten Stellplatzflächen entfallen hingegen.	
C.3.5	Im Querschnitt auf Seite 7 wird als Vergleich das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 106/8 gezeigt. Wie sieht das bei den anderen angrenzenden Gebäuden aus? Mit so einem Bollwerk von Gebäude, so nahe an der Grundstücksgrenze, erleiden die direkten Nachbarn erhebliche Verschattung. Zudem nehmen Sie jedem Nachbarn in nordöstlicher Richtung die Möglichkeit, erneuerbare Energien (Solar/PV) einzusetzen. Hier legt meines Wissens die Gemeinde Teningen großen Wert darauf (Energiegenossenschaft).	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der Überarbeitung der Planung muss auch die Darstellung des Schnittes aktualisiert werden. Die Abstände wurden zur vorherigen Planung noch einmal vergrößert, sodass sich die Situation für die benachbarten Grundstücke hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung deutlich verbessert. Das Gebäude mit einer Höhe von max. 9,4 m bleibt zudem unter der Höhe der meisten, angrenzenden Gebäude zurück, sodass auch keine erhebliche Einschränkung der Nachbarn bei der Nutzung von Solarenergie zu erwarten ist.	
C.3.6	Ein notl. nötiger Dachüberstand in Bezug auf die Grenzabstände ist nicht ersichtlich.	Dies wird berücksichtigt.	
C.3.7	Ich bitte Sie die aufgeführten Punkte noch einmal zu überdenken. Es wird sicherlich noch Rede- und Klärungsbedarf sein, dazu bin ich gerne bereit.	Dies wird berücksichtigt. Wie bereits oben ausgeführt wurde die Planung aufgrund der Anregungen aus der Offenlage noch einmal überarbeitet und deutlich verkleinert. Die neue Planung wurde den angrenzenden Nachbarn bereits vor der Weiterführung des formellen BPL-Verfahrens vorgestellt. Im Rahmen der erneuten Offenlage besteht dann noch einmal die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.	
C.4	BÜRGER 4 (Schreiben vom 15.01.2017)		
C.4.1	Als Bewohner der Richthofenstr. 6 (seit April 2015) erfuhren wir leider erst durch unsere Nachbarn von der Offenlegung der Pläne dieses „Bebauungsplanes“ und der morgen ablaufenden Frist für die Vorlage von Einwendungen, die wir - als Betroffene - mehrfach haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
C.4.2	Nachdem wir in 2015 das Haus gemietet haben, wurde in 2016 zunächst auf der	Die neue Planung hat zu einer Verringerung der Gebäudehöhe um 1,8 m und zu einer Vergrößerung der	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 26 von 30
	NO-Seite zwei kleine und ein großes Mehrfamilienhaus von Fam. Limberger gebaut... mit allen einher gehenden Lärm-Belastungen und einer massiven Verschlechterung der Parksituation. Nun sollen wir auf der Gartenseite wieder eine Baumaßnahme akzeptieren, nein, ein Raum-Wunder mit 3 Stockwerken und 12 m Höhe ... bis auf 2,5 m an unser Grundstück heran! Von Schatten, Lärm und Schmutz abgesehen, wird durch für die Nähe zur „Nachbarschaft“ dann eine Situation geschaffen, alle unsere Räume zu überwachen. Als stv. Vorstandsvorsitzender des VDE Südbaden ist mir am Datenschutz doppelt gelegen und es ist auch nicht zuzumuten, dass ich meine Kundenakten nur mit herabgelassenen Rollläden bearbeite.	Abstände der Neubebauung zu den angrenzenden Grundstücken geführt. Die Bebauung muss zudem die Abstände gem. der LBO einhalten, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewahrt werden können.	
C.4.3	Bei einem Gespräch vor ca. 6 Monaten hatte ich Frau Ramadan auf unseren Terrassen-Blick auf die Obstbäume auf ihrer Streuobstwiese hingewiesen, der uns (und die Vogelwelt!) ganzjährig erfreut. Sie sagte zu, dass alle drei Bäume erhalten bleiben - was nun leider gar nicht auf dem „Bebauungsplan“ zu erkennen ist.	Die bestehenden Bäume können aufgrund der Lage des Wohngebäudes nicht erhalten werden. Durch Festsetzung im BPL wird jedoch geregelt, dass als Ausgleich erneut drei Bäume zu pflanzen sind.	
C.4.4	Rein technisch können wir zudem nicht nachvollziehen, wie die Parksituation (mindestens 8 Plätze) für die Bewohner dieses Neubaus gelöst werden soll... eine weitere Belastung der Richthofen-Straße ist unzumutbar, zumal hier auch viele kleine Kinder auf der Straße spielen, weil es weit und breit keinen Spielplatz gibt.	Die Stellplatzverpflichtung wird durch den Bebauungsplan auf 1,5 hochgesetzt. Auf dem Grundstück können auf Grundlage der neuen Planung 11 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden (dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von min. 1,5). Das Verkehrsaufkommen in der Richthofenstraße wird aufgrund des Vorhabens im Vergleich zum Status quo selbstverständlich zunehmen. Das Vorhaben wird jedoch von zwei Straßen erschlossen, wodurch eine gute Verteilung des Verkehrsaufkommens erreicht werden kann. Zudem lassen Lage und Strecke der privaten Zufahrtsstraße keine hohen Beschleunigungen und Schaltvorgänge zu, sodass es sich um dasselbe Verkehrslärmaufkommen wie in einer verkehrsberuhigten Sackgasse handeln dürfte. Es sind insgesamt keine die Wohnnutzung störenden Lärmimmissionen oder eine erhebliche Erhöhung der Gefahr für spielende Kinder zu erwarten.	
C.4.5	Bitte kopieren Sie uns in den Verteiler für weitere Informationen zum Bebauungsplan mit ein.	Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplans wird erneut die Möglichkeit der Stellungnahme gegeben. Dies wird ortsüblich bekanntgemacht.	
C.5	BÜRGER 5 (Schreiben vom 06.01.2017)		
C.5.1	Als Anrainer des in die Neuplanung einbezogenen Grundstücks nehmen wir wie folgt zu der vom Gemeinderat initiierten Planung im Unterdorf Stellung:	Die Gemeinde muss bei ihrer Planung sowohl auf Flächenknappheit als auch auf den anhaltenden Zuzug reagieren und gerade im Hinblick auf umweltbezogene Ressourcenschonung entsprechend geeignete	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 27 von 30
	Das jetzt in die Neuplanung einbezogene Grundstück war in der bisherigen Planung zur Einrichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Auf der Grundlage dieser ursprünglichen Planungen hatten wir 1982 unser Grundstück und Gebäude in der Richthofenstraße 8 erworben. So sehr wir verstehen, dass Planungen an aktuelle Entwicklungen angepasst werden müssen, kann eine nachträgliche Änderung der ursprünglichen Planung zu Gunsten eines einzelnen Grundeigentümers nur unter Beachtung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes und unter fairem Ausgleich der berechtigten Interessen der direkt anliegenden Nachbarn erfolgen.	te Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung nutzen. Aus diesem Grund wurden die dem BPL Unterdorf zugrunde liegenden Planziele noch einmal überdacht. Dies dient auch dem Wohle der Allgemeinheit, indem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.	
C.5.2	So können wir einer Änderung der bestehenden Pläne nur zustimmen, wenn sich die neu vorgesehene Bebauung in Charakter und Wohnflächenzahl an die anliegenden Nachbargebäude (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser) anpasst. Durch Festlegung der Baufenster ist insbesondere sicherzustellen, dass die Beschattung durch das neue Gebäude nicht zu einer unzumutbaren einseitigen Benachteiligung der Anrainer führt. Das jetzt vorgesehene Mehrfamiliengebäude mit einer Bauhöhe von 12 m in lediglich 2,5 m Abstand zu bestehenden Grundstücksgrenzen erfüllt diese Anforderung in keiner Weise. Es gibt keinen vernünftigen Grund, in das eng bemessene, verkehrstechnisch schlecht angebundene Grundstück ein Mehrfamilienhaus hineinzupressen, abgesehen von der Gewinnmaximierung eines Einzelnen, der durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans ohnehin einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erhält.	Aufgrund zahlreicher Anregungen aus der Offenlage wurde die Planung noch einmal überarbeitet und insbesondere hinsichtlich der Gebäudemaße und –höhe deutlich verkleinert sowie die verkehrliche Erschließung überdacht. Zudem wurden die Abstände zu den Nachbargrenzen teilweise deutlich vergrößert. Die neue Planung wurde den angrenzenden Nachbarn im Jahr 2017 bereits vorgestellt. Wegen der großen Veränderungen sowie der Entscheidung der Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wird nun eine erneute Offenlage durchgeführt und somit erneut die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt.	
C.5.3	Bei der Aufstellung des Plans muss ferner die Verkehrssituation in der Richthofenstraße sorgfältig begutachtet werden. Parkraum in der Kapazität von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit ist für die neue Bebauung zwingend auf dem überplanten Grundstück vorzusehen, um die jetzt schon bestehende Belastung der Richthofenstraße mit parkenden Fahrzeugen nicht noch zu erhöhen. Durch die Neubauten in den letzten zwei Jahren unter unzureichender Planung des Parkraums ist jetzt schon, der eigentlich für den Fußgängerverkehr vorgesehene Seitenstreifen durch parkende Fahrzeuge blockiert.	Die Stellplatzverpflichtung wird durch den Bebauungsplan auf 1,5 hochgesetzt (gem. der LBO ist nur 1 Stellplatz je WE nachzuweisen). Auf dem Grundstück können auf Grundlage der neuen Planung 11 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden (dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5). Das Verkehrsaufkommen in der Richthofenstraße wird aufgrund des Vorhabens im Vergleich zum Status quo selbstverständlich zunehmen. Das Vorhaben wird jedoch von zwei Straßen erschlossen, wodurch eine gute Verteilung des Verkehrsaufkommens erreicht werden kann.	
C.5.4	Der derzeit ausgelegten Planung widersprechen wir mit Nachdruck.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 28 von 30
C.6	BÜRGER 6 (Schreiben vom 21.12.2016)		
C.6.1	Wir empfehlen, die Grenze zu Flst. 108 durch Zukauf zu begradigen. Dies würde die Zufahrt und Leitungsführung zur geplanten Bebauung erheblich verbessern, besonders für große Fahrzeuge. Große Fahrzeuge könnten ansonsten nur die geplante Zufahrt mit rangieren nutzen. Es gäbe unnötig viel Abgase in der Umgebung. Sollte ein Zukauf nicht möglich sein, so könnte mit dem Eigentümer von Flst. 108 über ein Überfahrtsrecht verhandelt werden. In diesem Falle entfielen die Begradigung der Leitungsführung.	Dies wird berücksichtigt. Ein Zukauf des Teilstücks zur Begradigung der Zufahrt wurde vom Vorhabenträger zugesagt. Die Fläche wurde auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.	
C.6.2	Wir bitten bei der Wegkante zu Flst. 106/8 die vorhandene Bepflanzung zu berücksichtigen. Bei der Einmündung in die Richthofenstrasse Formsteinkanten zu verwenden.	Dies wird auf Ebene der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.	
C.6.3	Zu Beb. -Vorschrift Ziff. 1.4 Wie ist die Zahl der Wohnungen bei einem Doppelhaus mit je 3 Wohnungen zu bewerten?	Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Umsetzung des Vorhabens gem. den vorgelegten Plänen sichergestellt werden. Dadurch steht auch die maximale Zahl der Wohnungen bereits fest. Eine Bebauung in Form von Doppelhäusern ist im Plangebiet folglich nicht möglich.	
C.6.4	An einen Wendeplatz für Müllfahrzeuge sollte man denken, damit diese nicht rückwärts ausfahren müssen.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der schmalen Erschließungsstraße ist eine Erschließung für die Müllabfuhr nicht vorgesehen. Am Abholtag wird der Müll an die Richthofenstraße gebracht, sodass kein Einfahren / Wenden / Rückwärtsfahren der Müllabfuhr erforderlich ist.	
C.6.5	Wer ist für den Abtrag des überschüssigen Mutterbodens auf dem Weggrundstück zuständig? Diesen Arbeitsvorgang sollte man frühzeitig vor weiteren Arbeiten an dem Weg oder den Nachbargrundstücken erledigen (vergl. Ziffer 3.4)	Dies ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan wurde jedoch bereits ein Hinweis auf einen ressourcenschonenden Umgang mit anfallendem Bodenabtrag aufgenommen.	
C.6.6	Um eine vernünftige Organisation des Baustellenverkehrs an dem Weg und dem geplanten Wohnhaus zu ermöglichen ist es sinnvoll und geboten eine zusätzliche Zufahrt zur Steinstrasse herzustellen und während der Bauarbeiten freizuhalten (ist teilweise schon vorhanden). Um- und Ausbauarbeiten am vorhandenen Wohnhaus und der Scheune müssten dann allerdings zurückgestellt werden . Wir empfehlen dringend dies durch öffentlich rechtlichen Vertrag oder baurechtliche verbindliche Auflage abzusichern.	Dies wird berücksichtigt. Das Grundstück wird von der Richthofen- und der Steinstraße erschlossen, sodass eine gute Organisation des Baustellenverkehrs möglich sein wird. Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass das Grundstück nicht nur von der Richthofenstraße erschlossen wird.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 29 von 30
C.7	BÜRGER 7 (Schreiben vom 13.01.2017)		
C.7.1	Planungsanlass und Ziel:		
C.7.1.1	<u>Geordnete Städtebauliche Entwicklung</u> Wo geschieht in Teningen eine städtebauliche Entwicklung? Kalkgrube ist erschlossen und bebaut, andere Vorhaben werden nur durch Einzelmaßnahmen und durch vorhabenbezogene Maßnahmen realisiert: Änderung Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnraum in dritter Reihe parallel zur Hindenburgstraße anstatt hier das gesamte Gebiet von Feldbergstraße bis zur Scharnhorststraße zu überplanen.	Die Gemeinde verfolgt aktuell Prioritär eine flächensparende Innenentwicklung, weshalb oftmals einzelne Einzelvorhaben auf bestehenden Baulücken verwirklicht werden. Größere Wohngebieterschließungen werden durch die Gemeinde jedoch ebenfalls verfolgt, da der Wohnraumbedarf nach wie vor sehr hoch ist.	
C.7.2	Zur Konzeption der Planung: Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen 3,00 m breiten Stichweg aus der Richthofenstrasse. Die Breite ist sicherlich ausreichend für die zu Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung als Fußweg zu einem Spielplatz. Ob dieser Weg auch die Kapazität hat die Erschließung des geplanten Wohngebäudes sicherzustellen ist zu klären. <u>Welche Fahrzeuge müssen diesen Weg passieren?</u> Dies sind in erster Linie PKW der Anlieger, diese können diesen Stichweg sicherlich befahren, u.U. ist hier eine Lichtsignalregelung erforderlich da die beiden Ein- bzw. Ausfahrten der Zuwegung nicht einsehbar sind. Fahrzeuge der Abfallentsorgung können den Weg nur rückwärts befahren, da auf dem Grundstück keine Wendemöglichkeit existiert. Dies ist mit den örtlichen Entsorgungsbetrieben abzuklären, hierbei ist der ruhende Verkehr in der Richthofenstraße zu berücksichtigen.	Die Breite des Zufahrtswegs Flst. Nr. 106/9 ist mit 3,0 m ausreichend. Die Planung wurde mittlerweile so angepasst, dass über die schmale Straße nur noch eine Zufahrt zum Grundstück möglich ist und es an dieser Stelle somit auch keinen Begegnungsverkehr geben wird. Im Notfall ist eine Erschließung ebenfalls sichergestellt. Die Müllabfuhr wird hingegen nicht direkt an das Wohngebäude fahren, sondern den bereitgestellten Müll an der Richthofenstraße abholen.	
C.7.2.1	<u>Fahrzeuge der Feuerwehr</u> Für die Fahrzeuge der Feuerwehr gelten die gleichen Einschränkungen wie für die Müllfahrzeuge. Für diese Fahrzeuge ist jedoch um das Gelände keine Aufstellfläche für einen etwaigen Brandangriff. Das geplante Gebäude wird mit seiner Höhe der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen sein, und es bedarf somit eines zweiten Rettungsweges. Die Realisierbarkeit dieses Rettungsweges ist im derzeitigen Planstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch nicht erkennbar, und sollte hier präzisiert werden. Hier sollte gem. LBOVVO § 4 Abs. 4 Nr. 5 e und f die Aufstell- und Be-	Die Strecke zum Gebäude ist kürzer als 50,0 m von einer öffentlichen Straße (Richthofenstraße) entfernt. Deshalb bedarf es einem Zugang, nicht einer Zufahrt für die Feuerwehr. Die Zugänge müssen geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m hoch sein (LBOAVO §2 Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung). Der Zugang über FlSt.Nr. 106/9 ist 3,0 m breit und hat keine Begrenzung nach oben. Dadurch werden auch diese Vorschriften erfüllt. Für die Stellfläche der Leiter ist zusätzlich ein Bereich von 3,0 x 3,0 m ständig von Bewuchs, Lagergütern etc. freizuhalten. Dies wird direkt am ersten Ankunftspunkt ebenfalls erfüllt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 30 von 30
	wegungsflächen im Lageplan dargestellt werden.		
C.7.2.2	In der Konzeption der Planung ist auf Seite 7 ein Schemaschnitt mit den angrenzenden Gebäuden dargestellt. Die Nutzung dieser Gebäude wird durch die Höhe und folglich auch die Verschattung durch die neue Baumaßnahme stark eingeschränkt.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der Überarbeitung der Planung muss auch die Darstellung des Schnittes aktualisiert werden. Die Abstände wurden zur vorherigen Planung noch einmal vergrößert, sodass sich die Situation für die benachbarten Grundstücke hinsichtlich Besonnung, Belichtung, Belüftung deutlich verbessert.	
C.7.2.3	<u>Anpflanzung von Bäumen</u> Ob mit einem Abstand von ca. 2,50 m noch Bäume gepflanzt werden können ist zu klären.	Dies wird berücksichtigt. Die Vorhabenplanung wurde überarbeitet, wodurch nun ausreichende Freiflächen für eine Bepflanzung gem. des Bebauungsplans zur Verfügung stehen.	
C.7.2.4	<u>Erlass örtlicher Bauvorschriften</u> Das Gebäude setzt sich allein durch seine Größe und Art von der in diesem Gebiet typischen Bebauung ab. Die umliegenden Gebäude sind Reihenhäuser, hier wird ein Gebäude mit 5 WE geplant. Eine Überbauung mit kleineren Einheiten wäre auch möglich.	Die Planung wurde noch einmal überarbeitet, sieht jedoch nach wie vor die Schaffung von mehreren Wohnungen vor, da der Bau von Einfamilien-/Reihen- und Doppelhäusern nach wie vor einen höheren Flächenverbrauch nach sich ziehen. Die hohen Bodenpreise in der Umgebung sorgen auch dafür, dass sich nicht jede Familie ein Grundstück mit einem Eigenheim leisten kann. Das nun geplante Vorhaben schafft Wohnungen, die auch für kleinere Haushalte und insbesondere für ältere Menschen oder Singles geeignet wären. Eine aufgelockerte Bebauung ist im Hinblick auf die schwindende Ressource Boden/Fläche nicht im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Durch die Überarbeitung der Planung konnte jedoch eine deutliche Verkleinerung der Baumassen erreicht werden, ohne dass eine Verringerung der möglichen Wohneinheiten erforderlich war. Durch die Verkleinerung des Baukörpers wird auch eine Auflockerung erreicht, da insbesondere die Abstände zu den benachbarten Grundstücken vergrößert werden konnten.	
C.7.2.5	<u>Anzahl der Wohneinheiten / PKW- Stellplätze/ Stellplatzverpflichtung</u> Der Entwurf des Büro Nagel, dem Bebauungsplan angefügt, weist 7 Stellplätze aus. Die Stellplatzverpflichtung fordert 1,5 Stellplätze/ WE. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist also $5 \cdot 1,5 = 7,5$ Stellplätze. Die Anzahl der Stellplätze ist also da es keine halben Stellplätze gibt auf 8 zu runden. Diese 8 sind nach der derzeitigen Planung nicht auf dem Grundstück unterzubringen. Dies zeigt, dass das Maß der Nutzung dieses Grundstücks bei weitem zu hoch ist.	Die Stellplatzverpflichtung wird durch den Bebauungsplan bereits auf 1,5 hochgesetzt (gem. der LBO ist nur 1,0 Stellplatz je WE nachzuweisen). Auf dem Grundstück können auf Grundlage der neuen Planung 11 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.	