

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung	3
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde	3
A.3	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten)	3
A.4	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz ..	6
A.5	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt	7
A.6	Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt	9
A.7	Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt.....	9
A.8	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt.....	9
A.9	Landratsamt Emmendingen – Untere Baurechtsbehörde	10
A.10	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	10
A.11	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	11
A.12	Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde	14
A.13	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	14
A.14	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	15
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	16
A.16	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	17
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH	17
A.18	bnNETZE GmbH	18
A.19	Netze BW GmbH.....	19
A.20	Landesnatschutzverband BW	19
A.21	BUND	20
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20
B.1	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung.....	20
B.2	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange	20
B.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV	20
B.4	Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt - Friedhoswesen	20
B.5	Unitymedia BW GmbH.....	20
B.6	terrants bw GmbH	20
B.7	Gemeinde Reute	20
B.8	Gemeinde Malterdingen.....	20
B.9	Gemeinde Bahlingen a.K.	20
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	20
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 22 Stadtanierung, Wirtschaftsförderung	20
B.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	20
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH – Donaueschingen.....	20
B.14	Abwasserzweckverband Staufener Bucht	20
B.15	Abwasserzweckverband Untere Elz	20
B.16	Polizeipräsidium Freiburg	20
B.17	Gemeinde Riegel	21
B.18	Stadt Emmendingen	21
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	21
C.1	Protokoll Bürgerbeteiligung	21

C.2	Bürger 1	22
C.3	Bürger 2	27
C.4	Bürger 3	27

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 17.07.2018)	
A.1.1	Der o. g. Bebauungsplan ist über 600 m vom klassifizierten Straßennetz entfernt. Von Seiten des Straßenbauamtes gibt es daher keine Bedenken und Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 19.09.2018)	
A.2.1	Gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen in naturschutzfachlicher und -rechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Zu den Unterlagen gehören ein Umweltbeitrag und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand jeweils 19.06.2018). Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopie sind nicht betroffen. Eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte können mit der vorgeschlagenen Maßnahme V1 vermieden werden (Ziffer 3.1, Hinweise in den Bebauungsvorschriften). Der beabsichtigte Erhalt möglichst vieler bestehender Bäume und die alternativ vorgesehenen Ersatzpflanzungen werden begrüßt. Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten liegt noch nicht vor, sie wird ggfs. nachgereicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten) (Schreiben vom 17.09.2018)	
A.3.1	Oberflächengewässer:	
A.3.1.1	Der überwiegende Teil der Fläche, liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (§§ 73, 74 WHG). Dazu gehören auch Gebiete, die, wie in diesem Fall, bei einem Extremhochwasser (HQ _{extrem}) betroffen sein können. Gemäß § 78b Abs. 1 WHG (neu) sind auch solche Risikogebiete (nicht nur die festgesetzten Überschwemmungsgebiete bei HQ ₁₀₀) in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Neuaufstellung von Be-	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Zusätzlich wird die Thematik in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde bereits so festgesetzt, dass eine Überflutung des Gebäudes ausgeschlossen werden kann.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bauungsplänen, zu berücksichtigen und es ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung ist auf das verbleibende Hochwasserrisiko hinzuweisen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an den Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Bei der Lagerung und bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.	
A.3.1.2	Grundwasser: Im Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 192,6 müNN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 191,7 müNN. Das Bauen im Grundwasser (MHW < 191,7 müNN) ist unzulässig. Laut Bebauungsplan sind Gründungstiefen von 190,7 geplant. Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) anzuordnen. Baukörper (z.B. Keller, Tiefgaragen etc.) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die zeitweise oder ständig in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, beeinflussen das Grundwasser und sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis unzulässig. Die wasserrechtliche Erlaubnis kann auf Antrag von der unteren Wasserbehörde erteilt werden. Sie ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Entscheidung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasser-	Dies wird berücksichtigt. Es wurde bereits eine erste gutachterliche Stellungnahme diesbezüglich eingeholt. In dieser wird nachgewiesen, dass die grundwasserführende Kiesschicht unterhalb der geplanten Gründungsebene liegt. Oberhalb der Kiesschicht befinden sich gering durchlässige schluffige Schichten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Grundwasserverhältnisse haben wird, da in dieser Schicht – auch bei sehr hohem Wasserspiegel – keine Grundwasserströmung vorhanden ist. Dies wird im Rahmen des Bauantrags weiter geprüft. Es wird aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse davon ausgegangen, dass eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag												
	behörde. Nach den uns vorliegenden Planunterlagen ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung in das Grundwasser eingreifen würde. Sollte an der Planung festgehalten werden, ist eine Alternativprüfung und für ein ggf. erforderliches Wasserrechtsverfahren ein Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser und die umliegende Bebauung erforderlich. Darin sind die Auswirkungen auf Grundwasserstand (Aufstau/Absenkung), auf die Grundwasserfließrichtung und auf die Grundwasserqualität zu beschreiben und zu bewerten. Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Für die Grundwasserhaltung ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls nur dann erteilt werden kann, wenn gutachterlich belegt ist, dass dadurch nachteilige Auswirkungen auf Dritte nicht zu erwarten sind.													
A.3.2	Abwasser: Wir gehen davon aus, dass die angedachte Baulückenschließung im GEP-Entwurf mit entsprechenden Abflussbeiwerten berücksichtigt wurde. Über die angedachte Art der Gewerbeansiedlung werden keine Aussagen getroffen. Ob eine Niederschlagswasservorbehandlung erforderlich wird, muss dann im Einzelfall (Baugesuch) geprüft werden.	Die Baulücken wurden im GEP berücksichtigt. Die dort empfohlene Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Wassers wurde daraufhin in den Bebauungsplan übernommen.												
A.3.3	Wasserversorgung: Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz (Begründung Ziffer 5); sie gilt dadurch als gesichert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.												
A.3.4	Altlasten und Bodenschutz: Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin: <table><tr><th>Nr.</th><th>Verdachtsflächentyp</th><th>Name</th><th>Objekt-Nr.</th><th>Bearbeitungsstand</th><th>Altlastenrelevanz</th></tr><tr><td>1</td><td>Fläche des historischen Bergbaus</td><td>Elzaue, westlich EM 06</td><td>08599</td><td>betroffene Fläche wurde fachlich abgegrenzt</td><td>Fall wird eigenüberacht</td></tr></table>	Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz	1	Fläche des historischen Bergbaus	Elzaue, westlich EM 06	08599	betroffene Fläche wurde fachlich abgegrenzt	Fall wird eigenüberacht	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz									
1	Fläche des historischen Bergbaus	Elzaue, westlich EM 06	08599	betroffene Fläche wurde fachlich abgegrenzt	Fall wird eigenüberacht									

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten Bodenbelastungsgebiets durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen. Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) Prüfwerte für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Ebenso ist überschüssiger Bodenaushub, der das Gelände im Zuge der Erschließung und Bebauung verlässt, nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.	
A.4	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 14.08.2018 + 12.09.2018)	
A.4.1	Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen 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 Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und an-	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zuwenden. 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. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (076417451-499 o. 223, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	
A.5	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 18.07.2018)	
A.5.1	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die verkehrliche Erschließung zu drei Straßen ergibt eine gute Verteilung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs bei insgesamt 32 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit wird ausdrücklich begrüßt, zumal der Grad der individuellen Motorisierung im ländlichen Bereich hoch ist und in der Regel in der Praxis nicht ausreicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.3	Einfriedungen sollen, bezogen auf die	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Straßenoberkante auf max. 1,20 m Höhe begrenzt werden. An Straßeneinmündungen sind entsprechende Sichtdreiecke frei zu halten. Das Bauvorhaben liegt in einer großflächigen Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Die Schenkellänge des frei zu haltenden Sichtfeldes beträgt dabei 30 m bei einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnkanten. Innerhalb dieses Feldes sind Sichthindernisse durch Zäune, Bepflanzung etc. zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m zu vermeiden. Hierzu verweisen wir auf die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ziffer. 6.3.9.3. Auch sollte das Ausfahren aus der Tiefgarage durch Sichthindernisse nicht beeinträchtigt werden.	Die Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan berücksichtigt und eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.
A.5.4	Durch das Bauvorhaben entfallen Flächen im öffentlichen Straßenraum entlang der Albrecht-Dürer Straße und der Zähringerstraße, welche bislang im Rahmen des Gemeingebrauchs i. V. mit der Straßenverkehrsordnung beparkt werden konnten. Dies ist hinzunehmen. Nicht zu überzeugen vermag die Stellplatzkonzeption, mit welcher die wegfallenden Stellmöglichkeiten ausgeglichen werden sollen. Diese, im Bereich der Anwesen Albrecht-Dürer-Straße 28 - 38 angezeigten Flächen sind vorhanden und werden bereits jetzt im Rahmen des Gemeingebrauchs beparkt. Somit werden faktisch keine neuen Stellflächen im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Ein gewisser Ausgleich wäre allenfalls möglich, wenn die angezeigten Parkflächen durch verkehrsregelnde Maßnahmen lediglich auf PKW beschränkt werden würden und somit das Parken von Wohnmobilen und Anhängern entfielen.	Dies wird berücksichtigt. Durch das Ingenieurbüro Zink wurde ein Stellplatzkonzept erstellt, welches zeigt, dass ein Ersatz der wegfallenden Stellplätze innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang der Zähringer Straße möglich ist. Die Gemeindeverwaltung verfolgt eine Umsetzung des Konzepts außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.
A.5.5	Die Zähringerstraße wird zurückgebaut und soll zur „Spielstraße“ abgestuft werden. Gemeint ist wohl die Ausweisung zum sog. „verkehrsberuhigten Bereich“, in welchem das Fahren mit Schrittgeschwindigkeit und das Parken nur in dafür gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Hierzu sind gewisse bauliche Voraussetzungen zu erfüllen. Wesentlicher Punkt ist dabei die Schaffung einer Mischfläche, welcher sich alle Verkehrsarten teilen, der motorisierte Verkehr lediglich eine untergeordnete Rolle hat und dabei der Aufenthaltscharakter überwiegt. Inwieweit in	Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	der Zähringerstraße mit dieser Maßnahme der Durchgangsverkehr eindämmen lässt, ist abzuwarten.	
A.6 Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt (Schreiben vom 23.08.2018)		
A.6.1	Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Wir setzen voraus, dass die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	Die Trinkwasserverordnung regelt die Anforderungen der Trinkwassererschließung hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb und somit auch eine Erschließung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Diese gilt für jeden Bauherren. Auf die Übernahme eines Hinweises im Bebauungsplan wird daher verzichtet.
A.6.3	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.	Eine DIN-konforme Ausführung der Retentionszisternen ist gesetzlich geregelt und verbindlich vorgeschrieben. Ebenso ist die Trinkwasserverordnung für jeden Bauherren bindend. Auf die Übernahme eines Hinweises im Bebauungsplan wird daher verzichtet.
A.6.4	Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden. Zu möglichen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sollte zuständigkeitshalber das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gehört werden.	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird
A.7 Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt (Schreiben vom 23.08.2018)		
A.7.1	Das Liegenschaftskataster ist in diesem Bereich bereits im Hinblick auf die beabsichtigte Planung fortgeführt. Die Planungsgrundlage ist insofern veraltet.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Liegenschaftskataster muss aufgrund einer erneuten Änderung des Grundstückszuschnitts noch einmal fortgeschrieben werden. Sollte dies vor Satzungsbeschluss bereits eingearbeitet sein, wird die Katastergrundlage entsprechend aktualisiert.
A.8 Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 25.07.2018)		
A.8.1	Das Vorhaben trägt als Maßnahme der Innenentwicklung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt.	
A.9	Landratsamt Emmendingen – Untere Baurechtsbehörde (Schreiben vom 01.08.2018)	
A.9.1	Betreffend der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zähringerstraße“, Teningen nehmen wir wie folgt Stellung: <u>Satzung:</u> In § 1 der Satzung sollte die Korrektur einer Datumsangabe vorgenommen werden. <u>Grundsätzliches:</u> Ansonsten bestehen von hier aus keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird berücksichtigt. Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 03.09.2018)	
A.10.1	Zum o.g. Vorhaben der Gemeinde Teningen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Belange der Müllabfuhr sowie auf die Belange der Abfallwirtschaft hin:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Belange der Müllabfuhr „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; (siehe anhängende Anlage).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	Belange der Abfallwirtschaft	
A.10.3.1	<u>Erdaushub:</u> Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung und weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans / im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeneiveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüll-	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht am Standort eine Vielzahl an dringend benötigten Wohnungen. Dies bedeutet, dass eine verdichtete Bauweise erforderlich ist. Deshalb werden die benötigten Stellplätze vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die komplette Verwertung des Bodenaushubs ist aufgrund der baulichen Nutzung des Plangebiets somit voraussichtlich nicht möglich. Eine Erhöhung des Geländes ist ebenfalls nicht gewünscht, da die bereits höheren Gebäude dann noch massiver in Erscheinung treten würden, was die Gemeinde vermeiden möchte. Die Hinweise zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub und zur Verwertung des anfallenden Bodenaushubs vor Ort werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	maßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten. Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.	Das Plangebiet liegt nach Angaben der unteren Wasserbehörde in einem Bereich der durch den mittelalterlichen Bergbau vorbelastet ist. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3.2	Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11 Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 06.11.2008)		
	Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen	
A.11.1	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.
A.11.2	Bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen der Müllabfuhr Nach der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ und den sicherheitstechnischen Bedingungen der Berufsge-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nossenschaft (gesetzliche Unfallversicherung) müssen Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden (sollen), bestimmte Anforderungen erfüllen.	
A.11.2.1	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 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist von drei Seiten durch bestehende Straßen erschlossen. Eine Befahrbarkeit durch die Müllabfuhr ist nach wie vor gegeben. Dies wurde auch im Rahmen einer Überprüfung der Verkehrsführung berücksichtigt.
A.11.2.2	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	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist von drei Seiten erschlossen. Ein Rückwärtsfahren oder Wenden wird nicht erforderlich sein.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	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 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.11.3	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	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	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.	
A.12	Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 14.09.2018)	
A.12.1	Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (Schreiben vom 14.09.2018)	
A.13.1	Planunterlagen, Allgemeines Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Der Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche eine Wohnbaufläche vor. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.3	Weiteres Verfahren 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. - Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat .pdf	Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.
A.13.4	Hinweise	
A.13.4.1	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	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund einer Änderung des Geltungsbereichs sowie der Anpassung der Stellplatzorganisation wurde eine erneute, eingeschränkte Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu machen.	gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Die Veränderungen wurden in den Texten markiert und in einem Zusatzblatt aufgelistet.
A.13.4.2	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.13.4.3	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 Mherfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: <u>pe-ter.schneider@rpf.bwl.de</u>	Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.
A.14	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 04.09.2018)	
A.14.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.14.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.4	Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.5	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.09.2018)	
A.15.1	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Planung der Gemeinde Teningen weder Anregungen, noch Bedenken zu äußern. Das städtebauliche Konzept wird begrüßt.	
A.16	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 02.08.2018)	
A.16.1	Wir begrüßen die Nachverdichtung im Bestand durch Mehrwohnungsbau. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 23.08.2018)	
A.17.1	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:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	Im betroffenen Plangebiet des neuen Bauplatzes sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Die das Grundstück querende Telekommunikationslinie muss vor Baubeginn auf eine neue sichere Trasse umgelegt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien und des Kabelverzweigers in der Zähringerstraße müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die komplette Leitungstrasse wird vor Baubeginn entsprechend verlegt. Die Abstimmungen hierzu laufen bereits. Die Telekom wird im Rahmen der Realisierung beteiligt.
A.17.3	Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude im Baugebiet mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Tele-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	kom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.	Im Rahmen des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig sind.
A.17.4	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Straßen und Gehwege verbleiben in öffentlicher Hand, weshalb die Aufnahme von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.
A.17.5	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Dies wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.
A.18	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 19.07.2018)	
A.18.1	Das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.2	In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten	Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	
A.19	Netze BW GmbH (Schreiben vom 16.07.2018)	
A.19.1	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Für das Bauvorhaben wird aufgrund des Leistungsbedarfs ein Anschluss ab Trafostation festgelegt. 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. Für die Kabelverlegearbeiten benötigen wir eine Bauzeit von ca. 4 Wochen. Wir bitten zu gegebener Zeit - mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn - um Übersendung eines Bauzeitenplanes.	Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
A.19.2	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Dies wird berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.
A.20	Landesnatschutzverband BW (Schreiben vom 12.07.2018)	
A.20.1	Die Stellungnahme erfolgt auch namens der dem LNV angeschlossenen Verbände. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen diese Planung keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Arten sollen offengehalten werden, da eine Beschränkung der Auswahl aus ökologischer Sicht im innerörtlichen Bereich nicht unbedingt erforderlich ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wir möchten jedoch darum bitten, für die Gestaltung des Außenbereichs einheimische Gehölze vorzusehen.	
A.21	BUND (Schreiben vom 21.09.2018)	
A.21.1	Der BUND-Regionalverband Südlicher Oberrhein hat uns Ihr Schreiben weitergeleitet. Wir halten das Projekt mit 32 Wohneinheiten und Tiefgarage im Innenbereich von Teningen -auch gestalterisch - für gelungen. Wir regen an, dass zur Bepflanzung der Außenanlagen heimische Gehölze verwendet werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Arten sollen offengehalten werden, da eine Beschränkung der Auswahl aus ökologischer Sicht im innerörtlichen Bereich nicht unbedingt erforderlich ist.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom 18.07.2018)
B.2	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (Schreiben vom 17.07.2018)
B.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV (Schreiben vom 17.07.2018)
B.4	Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom 06.08.2018)
B.5	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 07.09.2018)
B.6	terrants bw GmbH (Schreiben vom 16.07.2018) – Keine weitere Beteiligung
B.7	Gemeinde Reute (Schreiben vom 07.08.2018) – keine weitere Beteiligung
B.8	Gemeinde Malterdingen (Schreiben vom 20.07.2018)
B.9	Gemeinde Bahlingen a.K. (Schreiben vom 11.09.2018)
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 22 Stadtanierung, Wirtschaftsförderung
B.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH – Donaueschingen
B.14	Abwasserzweckverband Staufferer Bucht
B.15	Abwasserzweckverband Untere Elz
B.16	Polizeipräsidium Freiburg

B.17	Gemeinde Riegel
B.18	Stadt Emmendingen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Protokoll Bürgerbeteiligung (Schreiben vom 17.09.2018)	
	Anregungen und Einwendungen der anwesenden Bürgerschaft:	
C.1.1	Bürger 1: Wohin wird das Oberflächenwasser abgeleitet?	Burg: Laut Bebauungsplanvorschriften ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten. Ein Baugrundgutachten hat ergeben, dass eine Versickerung schwierig ist. Es werden Rückhaltungen, z.B. über Retentionszisternen vorgesehen.
C.1.2	Bürger 1: Können die vorh. Kanalsysteme das abzuleitende Oberflächenwasser aufnehmen?	BM: Das wird geprüft und gerechnet, dürfte aber kein Problem sein.
C.1.3	Bürgerin: Bleibt die Zähringerstraße so breit wie sie jetzt ist?	BM: Die Zähringerstraße soll im Bereich des Baufeldes zur Wohnstraße werden. Ggf. wird die Straße in diesem Bereich etwas verschmälert zur Verkehrsberuhigung. Es wird kein Durchfahrtsverbot geben. Es wird keine Einbahnstraße geben.
C.1.4	Bürgerin: Ich bin nicht ganz dafür, dass ein so massiver Bau-Körper errichtet wird.	BM: Ich stehe dazu Flächen zu sparen und nach zu verdichten. Bezahlbaren Wohnbau und Sozialwohnungen bekommt man nicht mit niedrigen Geschossigkeiten hin. Der Gemeinderat hat klar beschlossen, dass die Gemeinde ein Belegungsrecht für den Sozialwohnungsanteil hat.
C.1.5	Bürgerin: Muss Teningen so groß werden?	BM: Teningen ist keine Insel. Der ganze Raum/die Region wächst. Wir haben Fachkräftemangel.
C.1.6	Bürger 2: Das Thema Parken und Verkehr treibt sehr viele um, die da oben wohnen. Im Bereich Tscheulinvillen (Friedrich-Meyer Str.) hat die Gemeinde das durch die Bebauung entstandene Verkehrsproblem bis dato auch nicht gelöst.	BM: Bei den Tscheulinvillen wurde ein Parkierungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Die Umsetzung ist noch nicht erfolgt.
C.1.7	Bürger 2: Ich gehe davon aus, dass das vom Gemeinderat geforderte Parkierungskonzept vorliegt, bevor der B-Plan beschlossen wird.	BM: Ich kann nicht garantieren, dass das Konzept vorher vorliegt aber die Verwaltung wird selbstverständlich das geforderte Konzept erarbeiten. Unabhängig davon hat die Verwaltung bereits dargelegt, dass aufgrund der Analyse der Parkierungssituation keine Parkierungsprobleme zu erwarten sind.
C.1.8	Bürger 2: Wenn man die 2 geplanten Gewerbeeinheiten entfallen ließe, so könnte das Bauvorhaben optischträglicher werden.	BM: Ich höre dazu auch andere Stimmen aus dem Oberdorf hinsichtlich der Thematik „Wegfall von Dienstleistungen“. Es wird nur nichtstörendes Gewerbe als kleines belebendes Element in Frage kommen.
C.1.9	Bürger 2: Ich habe immer noch Probleme	Ruppenthal: Wir hatten die Ausschreibung der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mit der optischen Gestaltung. In Freiburg hat die Wohnbau Baden ein Objekt mit 100% Sozialwohnungen realisiert. Würde man das hier auch so machen, so könnte man auf die freifinanzierten Wohnungsanteile verzichten und dadurch die Baumassen entsprechend reduzieren.	Gemeinde Teningen als Grundlage für unser Konzept/Angebot. Die Verwirklichung von 50% Sozialwohnungen ist schon eine Herausforderung. Es ist kein Geheimnis, dass auch ein Investor ein Gewinn machen muss um überlebensfähig zu sein. Das geht nur über die Flächen die realisiert werden können (Wohnfläche/Nutzfläche). BM: Die Gemeinde hat von vornherein 32 Wohnungen mit 50% Sozialwohnungsanteil ausgeschrieben. Die Bebauung ist in der vorh. städtebaulichen Lage ein ausgewogener Kompromiss der städtebaulich verträglich ist.
C.1.10	Bürger 3: Warum gibt die Gemeinde 32 Wohneinheiten vor? Das erschließt sich mir nicht. Dennoch finde ich die aufgezeigte gestalterische Lösung unter den Voraussetzungen noch ganz gut.	BM: Ich stimme Ihnen zu, dass der Investor eine gestalterisch sehr ansprechende Lösung ausgearbeitet hat. Die Gemeinde wurde schon im Vorfeld der Ausschreibung fachlich städtebaulich beraten und hat in Varianten die Bebaubarkeit und das Maß der Verträglichkeit geprüft.
C.1.11	Bürgerin 4: Können Sie nochmals die Grüngestaltung darstellen.	Burg: Erläutert die vorgesehene Außenanlagengestaltung. - Baumstandorte - Gründächer (70% der Flachdachflächen) - Heckeneinfassungen
C.1.12	Bürger 2: Wurde der Kaufvertrag mit dem Investor schon vollzogen.	BM: Nein, noch nicht.
C.1.13	Bürgerin: Wo ist die Einfahrt zur Tiefgarage?	Burg: An der Kandelstr. und Albrecht-Dürer-Str. gibt es die Ein- bzw. Ausfahrt.
C.1.14	Bürgerin: Fällt der Gehweg/Begrünung (Baum) an der Ecke Albrecht-Dürer-/Zähringerstr. dem Baugrundstück zu?	BM: Ja, in großen Teilen. Hier soll eine Platzgestaltung ausgeführt werden.
C.1.15	Bürgerin: Könnte der 5-geschossige Gebäudekörper auch an anderer Stelle innerhalb des Grundstücks angeordnet werden?	Ruppenthal: Wir sind überzeugt, dass das gewählte Baumassenkonzept städtebaulich die beste Lösung darstellt.
C.1.16	Bürger 1: Wann gehen Sie in die Vermarktung mit den Wohnungen?	Ruppenthal: Sobald wir Baurecht haben gehen wir an die Kalkulation. Eine Vermarktung wird frühestens ab Sommer 2019 stattfinden.
C.1.17	Bürgerin: Wie werden die Stellplätze zugeteilt?	Ruppenthal: Bei den Sozialwohnungen wird es 1 Stellplatz pro Wohnung geben. Bei den frei vermarkteten Wohnungen voraussichtlich 2 Stellplätze pro Wohnung. Die Stellplätze werden Wohnungsgebunden zugeteilt.
C.2	Bürger 1 (Schreiben vom 18.09.2018)	
C.2.1	Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zähringer Straße“, den der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.07.2018 gebilligt hat, erheben wir im Zuge der Auslegung fristgerecht folgende Einwendungen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.2.2	Infrastruktur Wie sich an den „Villen am Mühlbau“ leider regelmäßig verfolgen lässt, ist die Frage der Müllentsorgung ein wenig durchdachtes und nicht gelöstes Problem. Vor und an Abfuhrtagen stehen die Restmülltonnen zwei- oder sogar dreireihig auf dem dortigen Gehweg, so dass für Fußgänger mit Rollator, Kinderwagen o.ä. kein Durchkommen mehr möglich ist. Gleiches gilt für die großen Papiercontainer. Die Problematik wurde von einem Bürger bereits in der Bürgerfragestunde in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2018 angesprochen. Die Gemeindeverwaltung hatte seinerzeit zugesagt sich mit der Hausverwaltung in Verbindung zu setzen, um eine Lösung zu finden. Bisher ist aber keine Besserung eingetreten. Beim Hochhaus in der Albrecht-Dürer-Straße 32 stehen die Müllcontainer vor und an Abfuhrtagen regelmäßig auf der Straße, um den Gehweg nicht zu blockieren. Da im Zuge der geplanten Bebauung eine Verschmälerung der Zähringer Straße vorgesehen ist und gleichzeitig die neu hinzukommenden Müllcontainer von bis zu 32 weiteren Wohneinheiten zur Abholung bereitgestellt werden müssen, stellt sich die Frage, wo die Müllcontainer des neuen Gebäudes stehen sollen. Gibt es einen eigens dafür vorgesehenen Platz? Oder sollen auch dafür Gehwege oder Straßen genutzt werden, die aufgrund des schmäleren Zuschnittes und der Zahl der Behälter dann für Passanten blockiert sind? Diese Frage sollte im Vorfeld sehr genau geprüft werden, und im Rahmen der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten dem Investor entsprechende verbindliche Vorgaben gemacht werden, wie dieses Frage befriedigend zu lösen ist.	Dies wird berücksichtigt. Am Tag der Müllabholung werden die Tonnen entlang der Kandelstraße aufgestellt. Hierfür wurde in der Vorhabenplanung eine Aufstellfläche auf dem Privatgrundstück berücksichtigt, um sicherzustellen, dass der Gehweg nicht blockiert wird.
C.2.3	Abwasser/ Kanalisation Mehrere Anwohner entlang der Albrecht-Dürer-Straße monieren, dass bereits heute bei Starkregen die Kanalisation nicht mehr in der Lage ist das anfallende Wasser aufzunehmen und es zu Rückstau und Verschmutzungen der Keller kommt. Insofern ist die Aussage in der Bürgerversammlung am 17.09.2018, dass die Leitungen ausreichend dimensioniert seien und auch die zusätzliche Belastung	Dies wird berücksichtigt. Da das Plangebiet von drei Seiten erschlossen wird, stehen auch mehrere Kanalanschlüsse zur Verfügung. Das Schmutzwasser kann in den Kanal in der Zähringer Straße und das anfallende Regenwasser in den Kanal in der Albrecht-Dürer-Straße oder in den Kanal in der Kandelstraße eingeleitet werden. Das Plangebiet wurde als Baulücke bereits im Generalentwässerungsplan der Ge-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	aufnehmen können in Zweifel zu ziehen. Die Infrastruktur wurde auf Basis der seinerzeit erwarteten Ausdehnung des Oberdorfes bemessen. Es muss daher bezweifelt werden, dass sie in der Lage ist sowohl die aus einer Nachverdichtung in diesem Ausmaß als auch aus einem zusätzlichen Baugebiet entstehenden Mehrbelastungen aufzunehmen. Eine weitere Bebauung kann nicht zu Lasten der „Unterlieger“ gehen. Die Belastbarkeit der Infrastruktur sollte durch geeignete Gutachten nachgewiesen werden. Sofern die Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass die Infrastruktur nicht ausreichend leistungsfähig ist wäre die Nachverdichtung nochmals zu überprüfen. Bis zur Vorlage der Gutachten sollte daher keine endgültige Entscheidung getroffen werden.	meinde berücksichtigt und die dort empfohlene Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Wassers wurde daraufhin in den Bebauungsplan übernommen, um eine Überlastung der Kanalisation auszuschließen. Dies wurde durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe nochmalig überprüft, da der Bereich Zähringer Straße / Hachberger Straße und Allemannenstraße im GEP bereits als kritischer Bereich identifiziert wurde. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch den Anschluss des Vorhabens an das öffentliche Kanalnetz keine wesentliche Verschlechterung der hydraulischen Gesamtsituation zu erwarten ist. Die Wasserspiegelanlagen im Kanal erhöhen sich mit dem zusätzlichen Abfluss um ca. 1 – 2 cm (rechnerisch). Die im GEP vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung eines regelkonformen und überstaufreien Betriebs des Kanalnetzes müssen durch den zusätzlichen Abfluss des Bauvorhabens nicht erweitert oder ergänzt werden.
C.2.4	Verkehr Auf die Problematik des Parkens und den durch die vorgesehene Bebauung noch deutlich stärker werdenden Parkdruck im Kreuzungsbereich Albrecht-Dürer-Straße/ Zähringerstraße und der Umgebung wurde bereits zur Genüge hingewiesen. Das vom Gemeinderat noch 2017 beschlossene und von der Verwaltung in der Gemeinderatssitzung am 03.07.2018 vorgestellte „Stellplatzkonzept“ bestand lediglich aus einer Bestandsaufnahme (wie der Gemeindeverwaltung bekannt ist und auch fotografisch dokumentiert wurde, gibt es zu anderen Tageszeiten durchaus eine deutlich stärkere Frequentierung der Stellplätze als dort angegeben), einer Auswertung (aus der die Verwaltung schließt, die Parkplätze würden teilweise nicht benötigt) und dem Versuch, im weiteren Verlauf der Albrecht-Dürer Straße in Richtung Forsthausstraße bereits heute zum Parken von Fahrzeugen genutzte Flächen durch das Vorsehen von Markierungen als zusätzliche Parkplätze zu deklarieren. Die Parkprobleme an anderer Stelle (Villen am Mühlbach) sind entgegen den Aussagen der Verwaltung bisher nicht gelöst. Ob sich durch das alternierende Parken die Situation tatsächlich entspannt bleibt abzuwarten. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 03.07.2018 dieses Konzept zurückgewiesen und die Verwaltung beauftragt, ein tatsächliches Konzept zu erarbeiten. Wir gehen davon aus, dass der Gemein-	Dies wird berücksichtigt. Durch das Ingenieurbüro Zink wurde ein Stellplatzkonzept erstellt, welches zeigt, dass ein Ersatz der wegfallenden Stellplätze innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang der Zähringer Straße möglich ist. Die Gemeindeverwaltung verfolgt eine Umsetzung des Konzepts außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Das unrechtmäßige Abstellen von privaten Wohnmobilen kann zukünftig nur durch verstärkte Kontrollen eingedämmt werden. Die Erschließung des Plangebiets „Gereut“ wird im gleichnamigen Bebauungsplanverfahren behandelt und kann nicht Thema im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	derat zuerst das neue Konzept vorgelegt bekommt und danach über den Bebauungsplan beschließen wird, da die beiden Themen eng miteinander verwoben sind und wechselseitige Auswirkungen entfalten. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass durch die Erschließung des Baugebiets „Gereut“ am oberen Ende der Albrecht-Dürer Straße sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr weiter deutlich zunehmen werden. Bereits heute erfolgt die Verkehrs- und ableitung überwiegend über die Friedrich-Meyer- und die Albrecht-Dürer-Straße. Die Einmündung am ehemaligen Gasthaus Sonne ist bereits heute hoffnungslos überlastet und nicht mehr in der Lage zusätzlichen Verkehr aufzunehmen und abzuleiten. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie die Verwaltung mit den am Straßenrand und auf öffentlichen Stellplätzen abgestellten Wohnmobilen künftig umzugehen gedenkt. Allein das Abstellen zu kritisieren hilft nicht weiter und schafft auch keinen zusätzlichen Parkraum. Was konkret hat die Verwaltung geplant, um dieses „Problem“ in den Griff zu bekommen?	
C.2.5	Gewerbeeinheiten Im Zuge der Bürgerveranstaltungen zum Kronenplatz und auch in zahlreichen Gesprächen wurde und wird der Wunsch nach einer Attraktivitätssteigerung und Belebung des Ortskerns mehrfach geäußert. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat auch eine Veränderungssperre erlassen, um zu verhindern, dass ehemals gewerblich genutzte und derzeit leerstehende Einheiten kurzfristig in Wohnraum umgewandelt werden können. Im Zuge dieses Prozesses im Bereich Zähringer Straße/ Albrecht-Dürer-Straße - inmitten eines Wohngebiets - über die Schaffung zusätzlicher Gewerbeeinheiten nachzudenken ist kontraproduktiv und läuft dem Ziel, den Ortskern mit seinen zahlreichen Leerständen zu beleben, was schwierig genug sein dürfte erkennbar zuwider. Durch Verzicht auf die beiden für Gewerbe Zwecke vorgesehenen Einheiten im geplanten Neubau und stattdessen der Errichtung von zwei Wohnungen an dieser Stelle sollte es durch Verhandlungen mit dem Investor möglich sein, eine un-	Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind auch die Nutzungen vorab bereits bekannt und festgesetzt. Die Pläne des Investors werden als Vorhaben- und Erschließungsplan zum Teil des Bebauungsplans. Eine Umnutzung der beiden geplanten Gewerbeeinheiten ist ohne eine Änderung des Bebauungsplans nicht möglich. Die Gemeinde möchte an den beiden Gewerbeeinheiten festhalten, um die Möglichkeit anzubieten, den entstehenden Quartiersplatz zu beleben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens entsprechend den vorgelegten Plänen. Eine weitere vertragliche Sicherung ist deshalb nicht vorgesehen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wesentliche Reduzierung der Gesamtzahl der Wohnungen sowie damit einhergehend eine Reduzierung um zumindest ein Stockwerk, was den fünfgeschossigen geplanten Baukörper angeht, zu erreichen, was die oben dargelegten Probleme zumindest etwas entschärfen und die Akzeptanz in der Bevölkerung sicher erhöhen würde. Wie der Verwaltung bekannt ist, wird von vielen Teninger Bürgerinnen und Bürgern ein fünfgeschossiger Neubau als unangemessen und überdimensioniert empfunden, daran ändert auch der Verweis auf das nebenstehende Hochhaus als größtmögliche Bezugsgröße nichts. Mit Blick auf die generelle Notwendigkeit der Ansiedlung von Gewerbe an dieser Stelle sei Folgendes gesagt: Auch wenn es sich aufgrund des Gebietscharakters um nichtstörendes Gewerbe handeln muss (z.B. Rechtsanwalt, Maklerbüro, Steuerberater, Nagelstudio, Friseur, Massagepraxis), so zielt die zitierte Aussage von Bewohnern des Oberdorfes, es würde „ein Laden fehlen“ sicher nicht auf derartige Betriebe, sondern auf einen kleinen Lebensmittelladen, der den täglichen Bedarf abdeckt. Im Übrigen sind diese Wünsche deutlich zurückgegangen, seit der Dorfmarkt in der Neudorfstraße erweitert und sein Sortiment ausgebaut hat und entsprechend auch gut frequentiert ist. Die Versorgung des Oberdorfes insgesamt ist bei Weitem nicht so schlecht wie dargestellt - es gibt zwei Allgemeinarztpraxen, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke, eine Krankengymnastikpraxis, eine Bäckerei sowie den Dorfladen, darüber hinaus auch eine Anwaltskanzlei sowie ein Steuerbüro. Ein weiterer Bedarf an derartigen Ansiedlungen ist nicht zu erkennen. Aufgrund der Aussagen von Herrn Ruppenthal als Vertreter des Investors am 17.09.2018 in der Bürgerversammlung muss davon ausgegangen werden, dass der Investor an den Gewerbeeinheiten festhalten will. Für den wahrscheinlichen Fall, dass diese langfristig nicht vermietet werden können wird der Eigentümer sie kaum dauerhaft leerstehen lassen. Es ist stattdessen zu erwarten, dass dann quasi „durch die Hintertür“ im Zuge einer Nutzungsänderung noch weitere Wohnungen geschaffen werden; damit würde die Zahl der Wohneinheiten noch weiter erhöht. Ein späterer Umbau dieser Gewerbeeinheiten	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zu Wohnungen sollte per Festsetzung im Bebauungsplan oder durch eine vertragliche Verpflichtung des Investors ausgeschlossen werden. Wir halten es für durchaus vorstellbar, dass dann ein Umdenken einsetzt.	
C.3	Bürger 2 (Schreiben vom 23.07.2018)	
C.3.1	Der Gemeindeverwaltung Teningen liegt bereits seit März 2018 ein umfassendes Schreiben zum Bauvorhaben Zähringer Straße vor (Verfasser ist Herr XY), welches von zahlreichen Anwohnern und Anliegern und auch vom Unterzeichner mit unterschrieben wurde. Wie bereits mündlich besprochen bitte ich - auch in Abstimmung mit Herrn XY - darum, das bereits vorliegende Schreiben auch als formelle Stellungnahme bzw. Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Teninger Nachrichten vom 11.07.2018 zu betrachten und das Schreiben dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zur Befassung und Entscheidung vorzulegen. Die Einreichung weiterer Stellungnahmen und Einwendungen im weiteren Fortgang des Verfahrens bleibt dadurch unbenommen. Ich bitte um eine kurze Bestätigung, dass die Gemeindeverwaltung wie zugesagt entsprechend verfahren wird.	Dies wird berücksichtigt. Das Schreiben wird in das Verfahren eingestellt.
C.4	Bürger 3 (Schreiben vom 23.07.2018, 90 Unterzeichner)	
C.4.1	In seiner öffentlichen Sitzung am 21. November 2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zähringer Straße“ gefasst. Dieser wurde in den Teninger Nachrichten vom 20.12.2017 bekanntgemacht. Somit ist das formelle Verfahren nun eingeleitet, und in diesem Rahmen besteht die Möglichkeit für alle Betroffenen, Einwendungen gegen die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzulegen. Der Gemeinderat hat sich zu gegebener Zeit in öffentlicher Sitzung mit den vorgebrachten Einwendungen zu befassen. Vorab sei uns die erneute Feststellung	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gestattet, dass gegen eine Bebauung der beiden Grundstücke generell keine Einwendungen erhoben werden. Der Druck zur Schaffung neuen Wohnraums ist hoch und wird dies auch auf absehbare Zeit bleiben. Gegen eine maßvolle, verträgliche Nachverdichtung kann es daher keiner rationellen Argumente geben. Kritisiert werden von unserer Seite jedoch die vorgesehene Dimension der Planungen, die Außerachtlassung der verkehrlichen Problematik - auch vor dem Hintergrund von bekannten Problemen durch Neubauten an anderer Stelle - sowie die Argumentation in der Bürgerinformation am 23.11.2017. Wir, die Unterzeichner, erheben daher auch unter Verweis auf unser Schreiben vom Juli 2017 -folgende Einwendungen:	
C.4.2	Straßenverkehr	
C.4.2.1	Sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr entlang der Albrecht-Dürer-Straße nehmen stetig zu; abends und am Wochenende sind bereits heute keine Parkplätze mehr zu finden. In den Sommermonaten ist durch den Besucherverkehr des nahegelegenen Freizeitbades die Verkehrssituation insbesondere an Wochenenden teilweise unerträglich und mit Blick auf das Durchkommen von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr etc. höchst fragwürdig, regelmäßig werden auch private Einfahrten oder Garagen rücksichtslos zugeparkt. Durch die Schaffung von 32 neuen Wohneinheiten mit 48 Stellplätzen (zu deren Kauf, Anmietung oder Nutzung keiner der Bewohner gezwungen werden kann) wird ein erhebliches zusätzliches Potential an parkenden Fahrzeugen entstehen. Parallel dazu entfallen insgesamt 12 bis 13 stark frequentierte öffentliche Stellplätze entlang der Albrecht-Dürer-Straße und der Zähringerstraße; insgesamt werden also nur 35 neue Stellplätze entstehen. Die geforderten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit werden somit zwar vom Investor auf dem Papier nachgewiesen, bei objektiver Gesamtbetrachtung aber nicht geschaffen. Zudem ist die Annahme, dass insbesondere im sozialen Wohnungsbau weniger Autos vorhanden sind recht fragwürdig. Mit Blick auf die Einkommensgrenzen zur Ausstellung eines Wohnberechtigungs-	Dies wird teilweise berücksichtigt. Um sicherzustellen, dass die heute noch bestehenden Stellplätze auch nach Umsetzung der Planung im Umfeld des Plangebiets erhalten werden können, wurde durch das Ingenieurbüro Zink ein Stellplatzkonzept erstellt. Dieses soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Zur Sicherstellung, dass für die entstehenden Wohnungen auf dem Grundstück selbst genügend Stellplätze bereitgestellt werden, wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	scheins (siehe Anlage 1, Ausdruck Homepage L-Bank Stand 24.01.2018) ergibt sich, dass ein Vier-Personen-Haushalt einen Wohnberechtigungschein erhalten kann, sofern das Einkommen unter einer Grenze von 65.600 € liegt. Angesichts dessen ist keinesfalls davon auszugehen, dass hier weniger Fahrzeuge vorhanden sein werden.	
C.4.2.2	Die Auswirkungen des geplanten Neubaugebiets Gereut, welches eine weitere zusätzliche Verkehrsbelastung insbesondere der Friedrich-Meyer- und der Albrecht-Dürer-Straße mit sich bringen wird sind ebenfalls in keiner Weise berücksichtigt. Die Kreuzung Emmendinger Straße/ Friedrich-Meyer-Straße ist bereits jetzt jenseits ihrer Leistungsfähigkeit, und die Erschließung des neuen Baugebiets wird ganz überwiegend über diese Achse erfolgen.	Das Verkehrsaufkommen in der Kandel- und der Albrecht-Dürer-Straße wird aufgrund des Vorhabens im Vergleich zum Status quo selbstverständlich zunehmen. Die umgebenden Straßen sind mit durchschnittlich 5,5 m jedoch ausreichend breit und damit ausreichend groß dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Gemeinde geht davon aus, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist. Auch durch die Straßenverkehrsbehörde wurde bestätigt, dass die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben ausreichend ist.
C.4.2.3	Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die negativen Erfahrungen aus den beiden Bauvorhaben „Villen am Mühlbach“ in der Friedrich-Meyer-Straße und in der Riegeler Straße. Beide Projekte wurden mit Blick auf die Auswirkungen zu Verkehrs- und Parksituation deutlich zu optimistisch geplant, und der Gemeinderat hatte sich bereits nach sehr kurzer Zeit mit den Folgen dieser Planungen zu befassen - Maßnahmen wie die Anordnung eines alternierenden Parkens und die Festlegung von Halteverbotszonen sind die Folge, aber nicht die Lösung, da sich der Parkdruck lediglich in andere Bereiche verlagern wird. Mit diesem Wissen sollte bei einem neuen Projekt, bei dem zahlreiche Anwohner und Gemeinderäte von Beginn an auf Probleme hinweisen und vor den Folgen warnen reagiert werden.	Die Stellplatzsituationen anderer Bauvorhaben können nicht im vorliegenden Bebauungsplan behandelt werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen hat der Gemeinderat jedoch bereits eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit beschlossen. Zusätzlich werden die heute am Standort bestehenden Stellplätze im öffentlichen Raum durch eine Neuorganisation und Neuordnung vollständig erhalten, um sicherzustellen, dass sich die Probleme von anderen Vorhaben an diesem Standort nicht wiederholen.
C.4.2.4	Keine Berücksichtigung findet auch die Tatsache, dass es aufgrund der Altersstruktur im Oberdorf in den nächsten Jahren zu einer spürbaren Verjüngung der Eigentümer- bzw. Bewohnerstruktur kommen wird. Dies wird einhergehen mit einer weiteren Steigerung der Anzahl von Fahrzeugen.	s. dazu Ziffer 4.2.2.
C.4.2.5	Wie in anderen Kommunen bereits Praxis (siehe Anlagen Nr. 2, BZ-Artikel vom 24.08.2017 - betr. Eichstetten- und Nr. 3, BZ-Artikel vom 20.11.2017 - betr. Kenzingen-) sollten pro Wohneinheit min-	Die Landesbauordnung sieht je Wohneinheit 1,0 Stellplätze je Wohneinheit vor. Durch den Bebauungsplan wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, um zu vermeiden, dass ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	destens zwei Stellplätze gefordert werden. Wenn dies in der Konsequenz zu einer Reduzierung der Anzahl der Wohnungen führt, weil ein Stellplatznachweis auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist dies insofern zu begrüßen, dass dann auch die Massivität des Baukörpers etwas reduziert würde (siehe hierzu auch Nr. 2).	Raum entsteht. Eine weitere Erhöhung auf 2,0 Stellplätze ist zugunsten einer nachhaltigen und effizienten Flächennutzung nicht vorgesehen.
C.4.3	Dimensionen des Neubaus	
C.4.3.1	Die entwickelte Variante einer Bebauung ist für uns nicht nachvollziehbar und aus unserer Sicht deutlich überdimensioniert. Ein massiver Baukörper mit 32 Wohneinheiten und bis zu fünf Stockwerken steht diametral der Umgebungsbebauung entgegen, sieht man von den beiden Hochhäusern einmal ab. Früher waren im Oberdorf noch mehr Hochhäuser vorgesehen, aus gutem Grund wurde aber der Bebauungsplan schon vor langer Zeit entsprechend geändert. Umgeben sind die zu überplanenden Grundstücke ganz überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit zweieinhalb bis maximal drei Geschossen, insofern ist schon aus städtebaulicher Sicht ein solch massives Vorhaben mit bis zu fünf Geschossen deplatziert und überdimensioniert. Nicht nachvollziehbar ist auch, dass der höchste Gebäudeteil zur niedrigsten Bestandsbebauung hin ausgerichtet ist. Das vorhandene Hochhaus darf nicht als „Generalargument“ dazu dienen, neue Bausünden zu rechtfertigen. Die Heranziehung des mit Abstand höchsten Gebäudes als Referenzpunkt für eine weitere Bebauung halten wir für äußerst fragwürdig. Vom Erhalt des dörflichen Charakters, der im Bürgermeisterwahlkampf 2017 von beiden Kandidaten thematisiert und befürwortet wurde kann bei einer derartigen Bebauung keine Rede mehr sein. Ebenso wenig wird hier Rücksicht auf den „gewachsenen Charakter unserer schönen Gemeinde“ genommen (Anlage 4, Teningen Nachrichten vom 02.08.2017). Ob es darüber hinaus vertretbar und vermittelbar ist, einem möglichen Investor nahezu das Doppelte dessen zuzugestehen, was aufgrund des weiter geltenden Bebauungsplans auf direkt benachbarten Grundstücken auch künftig zulässig sein soll muss deshalb sehr kritisch hinterfragt werden. Viele Anwohner haben im Ver-	Die Gemeinde muss bei ihrer Planung sowohl auf Flächenknappheit als auch auf den anhaltenden Bevölkerungswachstum und Zuzug reagieren und gerade im Hinblick auf umweltbezogene Ressourcenschonung entsprechend geeignete Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung nutzen. Die nunmehr geplante Bebauung mit einem gestaffelten Baukörper stellt aus Sicht der Gemeinde eine sinnvolle und mit der Umgebung verträgliche Nachverdichtung dar. Die bestehende Baulücke ist durch drei Seiten von Straßen umgeben und sichert hierdurch bereits ausreichende Abstände zu benachbarten Gebäuden zu und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für eine adäquate Innenentwicklung. Es wird nur in den beiden Kreuzungsbereichen jeweils ein „Hochpunkt“ mit vier bzw. fünf Geschossen errichtet. Das vorhandene achtstöckige Hochhaus in direkter Nachbarschaft überragt das geplante fünfgeschossige Gebäude dabei um ca. 8,0 m und ist deutlich massiver. Im Übergang zu den angrenzenden Baugrundstücken im Nordwesten bleiben die Gebäudehöhen sogar unter den durchschnittlichen Gebäudehöhen in der Umgebung zurück. Hierdurch kann auch weiterhin eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung für die angrenzenden Grundstücke gesichert werden. Die nach der LBO einzuhaltenden Abstände werden ebenfalls durchgängig eingehalten. Der Standort ist bereits heute durch eine heterogene Nutzungsstruktur und verschiedenste Gebäudetypologien geprägt, weshalb gerade an diesem Standort eine harmonische Integration einer Wohnanlage möglich ist. Um das Entstehen von „Bausünden“ zu vermeiden, hat die Gemeinde sich im vorliegenden Verfahren für das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Hierdurch ist das hochbauliche Konzept mit der architektonischen Gestaltung bereits Teil des Bebauungsplans. Von einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität ist deshalb nicht auszugehen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	trauen auf die Regelungen und die Gültigkeit der Bebauungspläne in diesem Gebiet Wohneigentum geschaffen, erworben oder saniert. Ein gewisses Maß an Vertrauensschutz darf daher erwartet werden, ebenso vor dem Hintergrund, dass noch vor zwei Jahren Bau- oder Sanierungswilligen auf Nachfrage versichert wurde, dass mit keiner erhöhten Bebauung an dieser Stelle zu rechnen sei.	
C.4.4	Schallschutz Von mehreren Anwohnern der Hans-Sachs-Straße wurde in der Bürgerinformation darauf hingewiesen, dass durch Schallreflektionen des Hochhauses in den eigenen Wohnungen der Eindruck entsteht, dass „Züge direkt vor dem Fenster bzw. durchs Zimmer“ fahren würden. Aufgrund der Massivität des geplanten Baukörpers ist zu erwarten, dass dieser Effekt künftig noch weitere Gebäude betreffen und spürbar beeinträchtigen wird. Dies geht einher mit einer deutlichen Reduzierung der Lebensqualität der Anwohner einerseits und einem Wertverlust der Immobilien andererseits.	Die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung von Lärm bei städtebaulichen Planungen. In der Norm sind beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung (also bei unbebauten Gebieten) ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Für Fernverkehrsstrecken und Nahverkehrsstrecken (mit Güterverkehr) wird dabei eine Entfernung zur Schallquelle von ca. 750 bzw. 500 m genannt. Die Rheintalbahn liegt mehr als 500 m entfernt zum Plangebiet. Bei dieser Entfernung ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel Tag und Nacht eingehalten werden können, v.a. weil es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und somit eine ungehinderte Schallausbreitung nicht möglich ist. Eine gesundheitsgefährdende Lärmbelastung ist in dieser Entfernung nicht mehr zu erwarten. Auch bei der Prüfung ähnlicher Projekte in Herbolzheim und Kenzingen konnte keine Überschreitung festgestellt werden. Dennoch kann natürlich eine Schallreflektion durch höhere Gebäude nicht ausgeschlossen werden, wobei der Einfluss eines Baukörpers auf die Pegel grundsätzlich nur gering ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante fünfgeschossige Baukörper ca. 8,0 m niedriger ist als das angesprochene Hochhaus in der Nachbarschaft. Aufgrund der Entfernung wäre durch die Neubebauung somit maximal von einer minimalen Änderung auszugehen, die außerhalb eines gesundheitsgefährdenden Bereiches liegt. Eine quantitative Prüfung wird aus den zuvor genannten Gründen als unverhältnismäßig angesehen, weshalb auf eine gutachterliche Untersuchung verzichtet wird. Auch durch die Behörden wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.
C.4.5	Beschattung Durch Größe und Ausdehnung des geplanten Baukörpers ist zu befürchten, dass angrenzende und umliegende Gebäude künftig deutlich stärker beschattet werden und somit die Wohnqualität durch fehlende Belichtung und Sonneneinstrahlung	Wie bereits in Ziffer C.4.3.1 erläutert, sieht das bauliche Konzept einen gestaffelten Baukörper vor, um die Baumassen entsprechend den angrenzenden Nutzungen gut zu verteilen. Durch die drei Straßen sind bereits große Abstände zur umgebenden Bestandsbebauung sichergestellt, insbe-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	lung spürbar sinkt. Bei bereits vorhandenen Fotovoltaik- oder Solaranlagen könnte es aufgrund der Sonnenstände und Verschattungseffekte insbesondere in den Herbst- oder Wintermonaten zu Leistungs- und Ertragseinbußen kommen.	sondere hinsichtlich der beiden höheren Gebäude. Im Übergang zu den angrenzenden Baugrundstücken im Nordwesten bleiben die geplanten Gebäudehöhen sogar unter den durchschnittlichen Gebäudehöhen in der Umgebung zurück. Durch die Planung können alle erforderlichen Abstände gem. der LBO eingehalten werden, wodurch auch weiterhin eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung für die angrenzenden Grundstücke sichergestellt ist. Von einem Verlust an Wohnqualität oder einer starken Verschattung der angrenzenden Gebäude ist deshalb nicht auszugehen.
C.4.6	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur Die Infrastruktur im Oberdorf (Wasserversorgung, Kanalisation) ist für eine bestimmte Anzahl an Einwohnerwerten ausgelegt und nicht ohne Weiteres erweiterbar. Nach Mitteilung von Anwohnern der Albrecht-Dürer-Straße ist die Kanalisation bei stärkeren Regenereignissen bereits heute mit der Aufnahme der Wassermengen überfordert und es kommt zu Rückstau. Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig leider mit dem verstärkten Auftreten extremer Wetterlagen zu rechnen. Es ist daher zu befürchten, dass die Kanalisation den Anschluss weiterer größerer Einheiten, wie z.B. des geplanten Neubaus und in absehbarer Zeit auch des Neubaugebietes Gereut nicht mehr aufnehmen können und es bei Regenereignissen zu deutlich massiveren Problemen kommt. Im laufenden Betrieb zeigen sich weitere Probleme, so ist z.B. vor und an Müllabfuhrtagen bei den Villen am Mühlbach der Geh- und Radweg regelmäßig durch mehrere große Papiertonnen (7 Stück) oder zahlreiche Mülltonnen zugestellt, so dass für Radfahrer nur schwer und für Kinderwagen, Rollatoren oder Rollstühle kein Durchkommen mehr möglich ist.	Dies wird berücksichtigt. Da das Plangebiet von drei Seiten erschlossen wird, stehen auch mehrere Kanalanschlüsse zur Verfügung. Das Schmutzwasser kann in den Kanal in der Zähringer Straße und das anfallende Regenwasser in den Kanal in der Albrecht-Dürer-Straße oder in den Kanal in der Kandelstraße eingeleitet werden. Das Plangebiet wurde als Baulücke bereits im Generalentwässerungsplan der Gemeinde berücksichtigt und die dort empfohlene Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Wassers wurde daraufhin in den Bebauungsplan übernommen, um eine Überlastung der Kanalisation auszuschließen. Dies wurde durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe nochmalig überprüft, da der Bereich Zähringer Straße / Hachberger Straße und Allemannenstraße im GEP bereits als kritischer Bereich identifiziert wurde. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch den Anschluss des Vorhabens an das öffentliche Kanalnetz keine wesentliche Verschlechterung der hydraulischen Gesamtsituation zu erwarten ist. Die Wasserspiegelanlagen im Kanal erhöhen sich mit dem zusätzlichen Abfluss um ca. 1 – 2 cm (rechnerisch). Die im GEP vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung eines regelkonformen und überstaufreien Betriebs des Kanalnetzes müssen durch den zusätzlichen Abfluss des Bauvorhabens nicht erweitert oder ergänzt werden. Sollte das Baugebiet Gereut über die bestehende Regenwasserkanalisation entwässern, so hätte dies keine negativen Auswirkungen auf den Bereich rund um das Plangebiet Zähringer Straße, da der Kanal in der Forsthausstraße (potentieller Anschlusspunkt für das Gebiet Gereut) als separater Strang in den angrenzenden Hauptgraben entwässert.
C.4.7	Gewerbeeinheiten Neben der Schaffung von Wohnraum ist auch die Schaffung von zwei Gewerbe-	Die Gemeinde möchte an den beiden Gewerbeeinheiten festhalten, um die Möglichkeit anzubieten,

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	einheiten vorgesehen. Nach Aussage des Investorenvertreters im Rahmen der Bürgerinformation sind als mögliche Nutzung z.B. ein Makler - oder Versicherungsbüro und eine Bäckerei/ Cafe denkbar. Einen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung vermögen wir an dieser Stelle nicht zu erkennen. Durch die Bäckerei Ritter sowie den Dorfmarkt an der Neudorfstraße ist eine Grundversorgung des Oberdorfs gewährleistet. Die Schaffung von Konkurrenz an dieser Stelle ist aus unserer Sicht zum Scheitern verurteilt. Für die Einrichtung von Gewerbe- und Büroflächen existieren in Teningen leider mehr als genug gewerbliche Leerstände. Zudem finden auch die Auswirkungen der Gewerbeeinheiten (Stellplätze für Mitarbeiter und evtl. Kunden) keine Berücksichtigung bei den Planungen. Durch einen Verzicht auf die beiden geplanten Gewerbeeinheiten sollte es möglich sein, an dieser Stelle stattdessen Wohnraum zu schaffen und dadurch auf das fünfte Stockwerk zu verzichten.	den entstehenden Quartiersplatz zu beleben. Die dafür erforderlichen Stellplätze wurden in der Planung berücksichtigt.
C.4.8	Argumentation zur Notwendigkeit des Vorhabens	
C.4.8.1	In der Debatte um das Bauvorhaben wird der Fokus seitens der Befürworter sehr einseitig auf den hohen Bedarf an Sozialwohnungen und die lange Warteliste der Gemeindeverwaltung mit Wohnungssuchenden gerichtet; hier stand eine Zahl von über 200 Anfragen im Raum. Inwieweit diese Liste aktuell ist, vermögen wir nicht zu beurteilen. Offen ist z.B., wie lange Bewerber schon auf besagter Liste stehen oder ob Bewerber, die anderweitig fündig geworden sind der Verwaltung auch mitgeteilt haben, dass kein Bedarf mehr besteht - erfahrungsgemäß dürfte eine solche Rückmeldung nur in den seltensten Fällen erfolgen. Fakt ist, dass von den 32 geplanten Wohneinheiten 50 %, also 16 Wohnungen der Sozialbindung unterliegen sollen und laut Aussage des Investorenvertreters die Gemeinde Teningen ein Belegungsrecht für diese Wohnungen erhält. Die anderen 16 Wohnungen sind frei finanziert und sollen vom Investor gewinnbringend verkauft werden. Das ist legitim, wurde aber in der Debatte nur sehr zögerlich und auf Nachfrage eingeräumt. Inwieweit Wohnungssuchende Teninger	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des erhöhten Bevölkerungswachstums in der Region (steigende Zahl der Geburten und Zuzug) steigt in der Gemeinde auch der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt. Mit dem nun vorliegenden Bebauungskonzept können dringend benötigte Wohnungen geschaffen werden. Wie die Wohnungen am Ende vermarktet werden, kann nicht Thema im Bebauungsplan sein. Es wird jedoch vertraglich sichergestellt, dass die Hälfte der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau errichtet werden muss.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bürger beim Verkauf der Wohnungen zum Zuge kommen werden bleibt offen. Nicht unwahrscheinlich ist, dass die Wohnungen meistbietend verkauft werden und entweder zum Zwecke der Kapitalanlage erworben und dann vermietet werden oder dass Freiburger, die im Umland günstigen Wohnraum suchen diese Wohnungen - für im Vergleich zu Freiburg noch moderate Preise - kaufen. Beides löst nicht das Problem der Gemeinde Teningen und hilft auch nicht Wohnungssuchenden oder umzugswilligen Teninger Bürgern ohne Wohnberechtigungsschein. Auch wenn laut Auffassung von Herrn Bürgermeister Hagenacker „nicht der Geldbeutel entscheiden darf, wer bei uns in Teningen leben darf und wer nicht“ (Anlage 5, Artikel der Badischen Zeitung vom 14.12.2017), so bleibt doch festzuhalten, dass es keinen Anspruch darauf gibt gerade in Teningen zu leben. Der Wunsch vieler Auswärtiger in die Gemeinde Teningen zu ziehen wirft ein positives Bild auf die Gemeinde, und ein maßvolles und verträgliches Wachstum ist sehr zu begrüßen, dies kann jedoch nur einhergehen mit einer behutsamen und abgestimmten Siedlungsentwicklung, orientiert an der Leistungsfähigkeit der Gemeinde und dem Umfeld und nicht mit dem Umsetzen eines überdimensionierten Projekts.	
C.4.8.2	Laut Aussage des Investors wurde von der Wohnbau Baden AG in Freiburg ein Projekt mit 100 % sozialem Wohnungsbau umgesetzt. Angesichts der derzeitigen Rahmenbedingungen für langfristige Immobilienfinanzierungen und mit Blick auf die Fördermöglichkeiten für die Schaffung von sozialem Wohnraum ist es durchaus realistisch, dass für einen Investor in Teningen auch ein Projekt in geringerem Umfang (beispielsweise 16 Sozial- und 8 frei finanzierte Wohnungen) immer noch wirtschaftlich darstellbar ist. Durch eine Reduzierung der Wohneinheiten wäre sowohl die Frage der Dimension des Gebäudes als auch die des Verkehrszuwachses deutlich entspannter zu betrachten, und das Projekt würde in der Nachbarschaft auf wesentlich mehr Zustimmung stoßen. Zudem kann und darf es nicht Aufgaben der Gemeinde sein, das Profitstreben eines Investors zu Lasten der Bevölkerung und der Anwohner	Die Gemeinde hat die durch die Planung betroffenen Grundstücke bereits im Jahr 2013 gekauft, um sicherzustellen, dass die bauliche Entwicklung der Fläche entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde erfolgt. Daraufhin wurde eine Projektstudie erstellt, um zu prüfen, ob und wie eine verträgliche Nachverdichtung auf dem Grundstück aussehen könnte. Aus dieser Studie ergaben sich die Rahmenbedingungen, die durch den Gemeinderat für die Ausschreibung des Grundstücks definiert wurden. Darunter auch die Vorgabe, dass 50% der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden müssen. Die Erfüllung der vorgegebenen Rahmenbedingungen war Grundvoraussetzung, dass der Investor das Grundstück erwerben kann und der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zu unterstützen.	
C.4.9	Argumentation in der öffentlichen Diskussion	
C.4.9.1	Die Art und Weise, wie Personengruppen öffentlich und pauschal kritisiert werden - zum Beispiel von Herrn Bürgermeister Hagenacker in seiner Rede zur Haushaltseinbringung - ist für eine faire und hoffentlich ergebnisoffene Diskussion nicht förderlich. Es geht dabei um Formulierungen wie „fundamentalen Widerstand“ (Anlage 6, Grußwort des Bürgermeisters zu Weihnachten im Emmendinger Tor vom 20.12.2017) oder die Aussage, Widerstände seien „schwer nachvollziehbar“ und würden „von denjenigen mit dem Wegfall der Aussicht“ begründet, die früher „selbst anderen die Aussicht genommen“ hätten (Anlage 5, Artikel in der Badischen Zeitung vom 14.12.2017). Auch die Kritik an der „Höhenphobie der Deutschen“ (Anlage 7, Artikel im Emmendinger Tor vom 15.11.2017) ist in diesem Zusammenhang wenig hilfreich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.9.2	Eine frühzeitige und relativ weitgehende Bürgerbeteiligung ist von der Bundes- und Landespolitik gewollt und führt teilweise leider zu Auswüchsen dahingehend, dass einige wenige Personen ein Projekt massiv verzögern, behindern oder gar kippen können. Wir legen großen Wert auf die Feststellung, dass von unserer Seite in zahlreichen Gesprächen und auch in unserem Schreiben vom Juli 2017 weder eine fundamentale oder gar destruktive Blockadehaltung formuliert wurde, noch dass pauschale, unpassende oder haltlose Argumente, wie z.B. eine wegfallende Aussicht vorgetragen wurden. Es geht uns eben nicht um grundsätzlichen Widerstand oder eine Blockadehaltung, und es ist nicht Ziel unserer Bemühungen, eine Bebauung der Grundstücke zu verhindern.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.9.3	Wie bereits mehrfach ausgeführt sehen wir den Bedarf an Wohnraum, erwarten aber von der Verwaltung und auch vom Gemeinderat: - dass die Argumente und berechtigten Bedenken aller Seiten gehört und ernstgenommen werden und dass darauf reagiert wird - die Bereitschaft, aus Fehlentscheidungen der Vergangenheit die richti-	Dies wird zur Kenntnis genommen und auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gen Schlüsse zu ziehen und die gewonnenen Erkenntnisse in Zukunft umzusetzen - dass bei einem solchen Vorhaben nicht nur kurzfristig auf eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen geachtet wird, sondern dass auch die berechtigten Sorgen sowie die Bedürfnisse der Anwohner und Anlieger berücksichtigt werden - die Erstellung von Gutachten, die vorgebrachte Einwendungen wie Verkehrs- oder Infrastrukturprobleme professionell und neutral bewerten	
C.4.9.4	Die Lösung der Thematik „bezahlbares Wohnen“ ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, aber die Versäumnisse von Jahren und Jahrzehnten können nicht durch kurzfristige, überhastet anmutende Maßnahmen und auch nicht zu Lasten weniger Bürger - in diesem Fall der direkten Anwohner - gelöst werden. Mit dem geplanten Bauvorhaben lässt sich allenfalls eine leichte Entspannung des Bedarfs erreichen, eine Lösung für das Problem kann dieses Vorhaben nicht sein - unabhängig davon, ob nun 16, 24 oder 32 Wohnungen gebaut werden. Die Argumentation jede Wohnung zählt“ könnte sonst auch als generelles Argument für weitere Bausünden an dieser oder anderer Stelle herangezogen werden. Notwendig ist vielmehr eine Gesamtstrategie, die das Gemeindegebiet einer perspektivischen Betrachtung unterzieht und prüft, wo in welchem Ausmaß sozialer Wohnungsbau bereits möglich ist oder künftig ermöglicht werden soll. Auch die Ortsteile sollten in diese Betrachtung einbezogen werden - aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen ist sozialer Wohnungsbau auch dort möglich. Insbesondere sollte gerade auch sozialer Wohnungsbau nicht konzentriert an einem oder wenigen Standorten erfolgen, sondern eine gerechte Verteilung auf verschiedene kleinere Standorte innerhalb der Gemeinde erfolgen. Dies führt zu einer erhöhten Akzeptanz der einzelnen Standorte.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht in der Schaffung von 32 Wohnungen am Standort einen wichtigen Schritt zur Entspannung des lokalen Wohnungsmarktes. Durch die Vorgabe, dass nur die Hälfte der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau errichtet wird, möchte die Gemeinde erreichen, dass eine gute soziale Durchmischung in der Wohnanlage und damit auch für das Quartier entsteht.
C.4.9.5	Unser Ziel ist ein guter und fairer Kompromiss, der sowohl den unstrittigen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum als auch den berechtigten Sorgen und Wünschen der Anwohner und der von den Auswirkungen des Bauvorhabens Betroffenen Rechnung trägt und nicht dazu führt, dass	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	trotz berechtigter und stichhaltig begründeter Bedenken einmal begonnene Planungen ohne Diskussion und Änderungen umgesetzt werden. Der Appell der Vorsitzenden der SPD-Fraktion im Rahmen ihrer Haushaltsrede an den Gemeinderat, beim Projekt in der Zähringer Straße „der Planung ohne Abstriche bei der Zahl der Sozialwohnungen zuzustimmen“ (Anlage 8, Artikel im Emendinger Tor vom 31.01.2018) kann durchaus als Signal interpretiert werden, dass mit Blick auf den frei finanzierten Wohnraum, der im Übrigen auf dem Homepage des potentiellen Investors (http://www.wohnbau-baden.de/projekte/inplanung/teningen-zaehringer-strasse/projekt/) bereits sehr offensiv beworben wird, noch Verhandlungsmasse besteht. Für weitere Fragen oder Gespräche und auch für einen Ortstermin stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.	