

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde	2
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten)	2
A.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz ..	3
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt	3
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt	4
A.6	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt.....	4
A.7	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	4
A.8	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	5
A.9	Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt - Friedhofswesen	8
A.10	Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde	8
A.11	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	8
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	10
A.13	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	11
A.14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	11
A.15	Deutsche Telekom Technik GmbH	12
A.16	Netze BW GmbH.....	12
A.17	BUND-Kreisverband Emmendingen	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 – Untere Baurechtsbehörde	14
B.6	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV	14
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, und Denkmalschutz.....	14
B.8	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	14
B.9	Landesnatschutzverband BW	14
B.10	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	14
B.11	Abwasserzweckverband Untere Elz	14
B.12	Polizeipräsidium Freiburg	14
B.13	Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl	14
B.14	Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl	14
B.15	Gemeinde Malterdingen.....	14
B.16	Stadt Emmendingen	14
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	15
C.1	Bürger 1	15
C.2	Bürger 2	20
C.3	Bürger 3	23
C.4	Bürger 4	24
C.5	Bürger 5	25
C.6	Bürger 6	27

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 12.04.2019)	
A.1.1	Gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen in naturschutzfachlicher und -rechtlicher Hinsicht bei Umsetzung der auf Seite 3 der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung genannten Maßnahmen keine Bedenken. Den Ausführungen in Ziffer 6 („Umweltbeitrag“) der Begründung wird zugestimmt. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Im Rahmen der Bauausführung sind die „Artenschutzrechtlichen Hinweise“ in Ziffer 3.3 der Bauungsvorschriften zu beachten. Es wird empfohlen, in der Baugenehmigung darauf nochmals explizit hinzuweisen.	Dies wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauantrags berücksichtigt.
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten) (Schreiben vom 18.04.2019)	
A.2.1	Oberflächengewässer: Keine Vorgaben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Grundwasser: Keine weiteren Vorgaben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
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. Damit findet letztlich eine Erschließung im Mischsystem statt, der wir zustimmen, da weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter möglich ist. Wir bitten den Begriff Versickerungsanlagen in den örtlichen Bauvorschriften Punkt 2.7 zu streichen, um spätere Missverständnisse zu vermeiden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird berücksichtigt. Der Begriff wird aus den örtlichen Bauvorschriften gestrichen.
A.2.4	Wasserversorgung: Keine Bedenken und Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.5	<p>Altlasten und Bodenschutz: Keine Bedenken und Anregungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.3 Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 23.04.2019)</p>		
A.3.1	<p>Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme vom 05.01.2017 übernommen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 05.01.2017 wird ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Es wird hierzu auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Ziffer A.3, verwiesen.</p>
A.3.2	<p>Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Teningen haben wir keine Bedenken.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.4 Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 12.04.2019)</p>		
A.4.1	<p>Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf II,“ wurde bereits am 08.12.2016 erstmals Stellung bezogen. Obwohl keine grundsätzlichen Bedenken vorhanden waren, wurde auf mögliche Parkprobleme hingewiesen. 2016 waren fünf Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit geplant. Die jetzige Planung sieht - trotz Reduzierung der Baumasse - nunmehr 7 Wohneinheiten bei insgesamt 11 Stellplätzen vor. Dies entspricht wiederum einer Stellplatzverpflichtung von 1,5 je Wohneinheit.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung sieht nach wie vor einen 3 m breiten Verbindungsweg zur Richthofenstraße vor. Durch die Schaffung einer neuen Anbindung an die Steinstraße und Einrichtung einer (privaten) Einbahnstraßenregelung entflechtet sich das Verkehrsaufkommen zwar etwas, verschärft aber eher das Grundproblem des Parkdrucks, da jetzt noch mehr Wohneinheiten geplant sind und es sich in der Praxis bereits gezeigt hat, dass selbst eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 je Wohneinheit nicht ausreicht um die Zunahme des PKW-Bestandes im Siedlungsumfeld zu kompensieren.</p> <p>Da der Nachweis der Stellplätze den gesetzlichen Regelungen entspricht, muss dieses sich zunehmend generierende öf-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat den Stellplatzschlüssel bereits gegenüber der LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Eine weitere Erhöhung würde mit dem Verlust an Flächen für die Schaffung von Wohnraum einhergehen, der in der Gemeinde jedoch dringend gebraucht wird. Durch den Bebauungsplan sollen sieben neue Wohneinheiten mit ausreichenden Stellplätzen geschaffen werden. Hierdurch wird keine weitere Verschärfung des bestehenden Parkraumproblems erwartet. Eine Lösung für die bestehenden Probleme des weiteren Wohnumfelds zu finden, ist nicht Anlass und Ziel des vorliegenden Bebauungsplans.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fentliche Parkraumproblem - welches sich insbesondere bei Innenverdichtungen in Kernsiedlungsräumen ergibt - wohl hingenommen werden. Ob dies alles auf Dauer sozialverträglich ist, ist jedoch ein Entwicklungspolitisches Thema und nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes zu behandeln.	
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt (Schreiben vom 08.04.2019)	
A.5.1	Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 28.12.2016 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 28.12.2016 wird ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Es wird hierzu auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Ziffer A.5, verwiesen.
A.6	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 03.04.2019)	
A.6.1	Zu o.g. 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 15.04.2019)	
A.7.1	Zum o.g. Vorhaben der Gemeinde Teningen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen wie schon bei der Beteiligung vom 10.01.2017 auf die Belange der Müllabfuhr sowie auf die Belange der Abfallwirtschaft hin:	Die Stellungnahme vom 10.01.2017 wird ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Es wird hierzu auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Ziffer A.7, verwiesen.
A.7.2	Belange der Müllabfuhr „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; (siehe Anlage).	s. hierzu Ziffer A.7.1.
A.7.3	Belange der Abfallwirtschaft	
A.7.3.1	<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 wir 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 Festle-	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeneiveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.</p> <p>Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.</p> <p>Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.</p> <p>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.</p> <p>Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p>	
A.8	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 06.11.2008)	
A.8.1	<p>Anlass</p> <p>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.</p> <p>Gründe sind der Trend zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • schmalere Straßenquerschnitten, Verzicht auf Schrammbord, Gehweg und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, • Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einbau von Hindernissen. <p>Diese Entwicklungen geben Anlass auf die Erfordernisse der Müllabfuhr hinzuweisen.</p>	<p>Die gleichlautende Stellungnahme vom 10.01.2017 wurde bereits in die Abwägung eingestellt. Es wird hierzu auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Ziffer A.7, verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen der Müllabfuhr</p> <p>Nach der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ und den sicherheitstechnischen Bedingungen der Berufsgenossenschaft (gesetzliche Unfallversicherung) müssen Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden (sollen), bestimmte Anforderungen erfüllen.</p> <p>Einige ausgewählte allgemeine Bedingungen</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Besondere Bedingungen für Stichstraßen und Wege</p> <p>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</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens.</p> <p>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.</p> <p>Auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Köln), wird hingewiesen.</p> <p>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.</p> <p>Folgerungen</p> <p>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.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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.</p>	
A.9	<p>Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom 02.04.2019)</p>	
A.9.1	<p>Aus bestattungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt im ausreichenden Abstand zu dem bestehenden Friedhof.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.10	<p>Landratsamt Emmendingen – Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 29.04.2019)</p>	
A.10.1	<p>Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht keine Bedenken. Auf die Belange des Denkmalschutzes wurde hingewiesen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11	<p>Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (Schreiben vom 29.04.2019)</p>	
A.11.1	<p>Planunterlagen, Allgemeines</p> <p>Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Die von der Gemeinde Teningen beabsichtigte Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11.2	<p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</p> <p>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, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Davon ist hier auszugehen, der mit einem allgemeinen Wohngebiet überplante Be-</p>	<p>Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt und der FNP entsprechend gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	reich ist fast ausschließlich von Wohnbebauung umgeben. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt, der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.	
A.11.3	<p>Weiteres Verfahren (Rechtskraft)</p> <p>Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. - 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 Flächennutzungsplans. - Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat .pdf 	Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt, indem die angeforderten Unterlagen / Daten zur Verfügung gestellt werden.
A.11.4	Hinweise	
A.11.4.1	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 zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt nach der erneuten Offenlage im Wesentlichen unverändert, weshalb keine weiteren Offenlagen erforderlich sein werden.
A.11.4.2	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.11.4.3	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: <u>pe-</u>	Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt, indem die angeforderten Daten zur Verfügung gestellt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ter.schneider@rpf.bwl.de	
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 05.04.2019)	
A.12.1	Geotechnik	
	<p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
A.12.2	Boden	
A.12.3	Mineralische Rohstoffe	
	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gen.	
A.12.4	<p>Grundwasser</p> <p>Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationssysteme (http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/) wird hingewiesen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Anmerkungen vorzubringen.</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
A.12.5	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Dies wird berücksichtigt, indem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
<p>A.13 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 12.04.2019)</p>		
A.13.1	Gegen den Bebauungsplan „Unterdorf II“ bestehen von Seiten der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten um den Hinweis auf § 20 DSchG.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.14 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 29.03.2019)</p>		
A.14.1	Auch weiterhin sind weder Bedenken, noch Anregungen seitens der IHK zu äußern. Eine Nachverdichtung im Innenbe-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	reich in Abstimmung mit bzw. unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist aus unserer Sicht begrüßenswert.	
A.15	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.04.2019)	
A.15.1	<p>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:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom werden die Bau-träger/Bauherren gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Netze BW GmbH (Schreiben vom 18.04.2019)	
A.16.1	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Die Bauvorhaben sollen an das bestehende 0,4 kV Ortsnetz angeschlossen werden</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtswirksam. Der Bebauungsplan kann dann jederzeit bei der Gemeinde eingesehen werden.</p>
A.17	BUND-Kreisverband Emmendingen (Schreiben vom 29.04.2019)	
A.17.1	Anbei einige Anmerkungen zum o. a. Bauverfahren. Wir begrüßen die Nachverdichtung im Innenbereich Teningens.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Der BUND-Regionalverband Südlicher Oberrhein hat uns Ihr Schreiben weitergeleitet. Wir haben hierzu folgende Anmerkungen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.17.2	<p>Auf dem Gelände wurde die geschützte Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>) nachgewiesen. Eine Räumung vorhandener Steinplatten sollte im September bis Oktober erfolgen, wenn die Jungen aus den Eiern geschlüpft oder abgewandert sind und die Blindschleichen sich noch nicht zur Winterruhe in die Erde eingegraben haben. Beim Abtrag der Erdschichten in diesen Bereichen sollte zudem eine ökologische Baubegleitung anwesend sein.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem entsprechende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>
A.17.3	<p>Um den im Siedlungsbereich lebenden Fledermäusen weiterhin genügend Nahrungsquellen zu bieten, ist bei der Planung der Bebauung auf einen ausreichenden Anteil an Grünflächen und Baumpflanzungen zu achten.</p> <p>Eine Störung von in der Scheune oder Nachbarhäusern lebenden Fledermäusen ist zu vermeiden. Deshalb sollte das Bau- und Abrissfeld von September bis Oktober, geräumt und über die Wintermonate bebaut werden, wenn sie in ihren Winterquartieren sind.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Schaffung von Grünflächen wird durch den Bebauungsplan sichergestellt. Es wird auch die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.</p> <p>In der Scheune konnte auch nach genauerer Überprüfung kein dauerhaftes Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden. Dennoch wird empfohlen, den Abriss der Scheune im Winterhalbjahr vorzunehmen und nach Umsetzung der Planung ein Schalbrett als mögliches Quartier anzubringen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.17.4	<p>Vor der Rodung der Bäume sollten die Nistkästen entfernt und in der näheren Umgebung wieder aufgehängt werden, sodass weiterhin Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Wir bitten, darauf zu achten, dass diese Maßnahmen durchgeführt werden und die Kästen dauerhaft an den Gebäuden verbleiben.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem entsprechende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 29.04.2019) – keine weitere Beteiligung
B.2	Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt (Schreiben vom 29.04.2019)
B.3	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom 03.04.2019)
B.4	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (Schreiben vom 26.04.2019)
B.5	Landratsamt Emmendingen – Untere Baurechtsbehörde (Schreiben vom 03.04.2019)
B.6	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV (Schreiben vom)
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, und Denkmalschutz
B.8	Regionalverband Südlicher Oberrhein
B.9	Landesnaturausschussverband BW
B.10	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht
B.11	Abwasserzweckverband Untere Elz
B.12	Polizeipräsidium Freiburg
B.13	Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl
B.14	Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl
B.15	Gemeinde Malterdingen
B.16	Stadt Emmendingen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.3.1	<p>Die bisherige Planung berücksichtigt den durch die geplante Wohnnutzung hervorgerufenen An- und Abfahrtsverkehr sowie die hiermit verbundene Lärmbelastung nur unzureichend. Ursprünglich war die Erschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich ausschließlich über einen Stichweg zur Richthofenstraße geplant. Da dieser Stichweg nur 3 m breit ist, sieht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption lediglich die Zufahrt über den Stichweg vor. Abfahrende PKW sollen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Steinstraße fahren. Dabei wird verkannt, dass die nunmehr vorgesehene Einbahnstraßen-Lösung die Verkehrsbelastung für die Nachbarschaft erheblich erhöhen würde. Denn die Fahrtstrecke abfahrender PKW entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Steinstraße hin wäre deutlich länger als eine ausschließliche Erschließung über den Stichweg zur Richthofenstraße.</p> <p>Es ist im Übrigen auch in keiner Weise gesichert, dass der An- und Abfahrtsverkehr wie geplant als Einbahnstraßenverkehr erfolgt. Da es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, kann dies insbesondere nicht durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen sichergestellt werden. Es steht den späteren Bewohnern daher letztlich frei, ob sie sich an das An- und Abfahrts-Konzept halten. Daher ist auch damit zu rechnen, dass spätere Bewohner stets die An- bzw. Abfahrtsmöglichkeit wählen, die für sie im Einzelfall am günstigsten erscheint. Dies würde Gegenverkehr ohne Ausweichmöglichkeit und somit chaotische Verkehrsverhältnisse (Rangieren, Rückwärtsfahren, wiederholtes Anfahren und Abbremsen,...) mit einer erheblichen Lärmbelastung für die Anwohner zur Folge haben. Soweit in der Synopse vom 26.02.2019 davon ausgegangen wird, Begegnungsverkehr sei innerhalb der schmalen Zufahrt aufgrund der Einbahnstraßenregelung ausgeschlossen, ist dies offenkundig unzutreffend.</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Die Einbahnstraßenregelung wurde zur Entzerrung der entstehenden Verkehrsbewegungen in die Planung aufgenommen. Dennoch wird es durch die Errichtung der neuen Wohngebäude im Vergleich zum Status quo natürlich zu einer Zunahme der Verkehrs- und der Lärmbelastung kommen. Das Vorhaben wird jedoch von zwei Straßen erschlossen, wodurch eine gute Verteilung des Verkehrsaufkommens erreicht werden kann. Das Wohngebäude A (am Standort der ehemaligen Scheune) wird weiterhin über die Steinstraße erschlossen. Die Einbahnstraßenregelung gilt in erster Linie für die Erschließung des Wohngebäudes B. Insgesamt lassen aber die Lage und Strecke der privaten Straßenführung keine hohen Beschleunigungen und Schaltvorgänge zu, sodass es sich insgesamt um dasselbe Verkehrslärmaufkommen wie in einer verkehrsberuhigten Straße handeln dürfte. Es sind insgesamt keine die Wohnnutzung störenden bzw. gesundheitsgefährdenden Lärmimmissionen zu erwarten. Von einer vertiefenden Untersuchung der entstehenden Lärmemissionen wurde deshalb abgesehen.</p> <p>Die Sicherung der Einbahnstraßenregelung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den VEP und den Durchführungsvertrag vorgenommen. Die vertraglichen Vereinbarungen sind dementsprechend bei der Umsetzung des Vorhabens einzuhalten. Die Gemeinde kann keine Sachverhalte in die Abwägung einstellen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits zuvor ausgeschlossen wurden, da sie davon ausgehen muss, dass die Festsetzungen und der Vertrag eingehalten bzw. umgesetzt werden. Ansonsten müsste sie den Sinn und Zweck eines Bebauungsplans insgesamt infrage stellen, da gerade dieser Lösungen für mögliche Probleme beinhalten soll. Der Bebauungsplan hat das Ziel, die durch die Planung entstehenden Verkehrsströme sinnvoll über die Aufnahme einer entsprechenden Verkehrsführung zu lenken und kommt dem entsprechend nach.</p>
	<p>Nicht unberücksichtigt bleiben kann ferner, dass die Abfahrt von PKW entlang der Grenze zum Grundstück unseres Mandanten nicht auf die PKW des Gebäudes B beschränkt ist. Vielmehr ist in</p>	<p>Die An- und Abfahrt zu den Stellplätzen Nr. 1 und Nr. 2 erfolgt so, wie dies bei der Erschließung von Querparkern vorgesehen ist: Die Stellplätze können ohne rangieren angefahren werden. Bei der Abfahrt ist dann logischerweise Rückwärtsfahren</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diesem Bereich zudem An- und Abfahrtsverkehr für die Stellplätze Nr. 1 und 2 zu erwarten. Diese Stellplätze können im Übrigen nur dann genutzt werden, wenn an der Grenze zum Grundstück unserer Mandantschaft rangiert wird. Dieser Rangierverkehr erhöht in diesem Bereich die Lärmbelastung und blockiert zudem abfahrende PKW vor den Stellplätzen unter Gebäude B.</p>	<p>und Einlenken erforderlich. Größere Rangiervorgänge sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Bei der Errichtung von insgesamt sieben Wohneinheiten, davon fünf im Wohngebäude B, ist zudem nicht mit längeren Wartezeiten innerhalb der privaten Zufahrtsstraße zu rechnen. Teilweise befindet sich die Zufahrt zudem im Gebäude B, wodurch in diesem Bereich bereits ein Schallschutz gegeben ist.</p> <p>An dieser Stelle ist noch einmal hervorzuheben, dass die Zufahrt lediglich zur Erschließung der neuen Wohneinheiten dient und es hierdurch nicht zu Durchgangsverkehren kommen wird. Auch aus diesem Grund soll die Straße privat und nicht öffentlich bleiben.</p>
C.1.3.2	<p>Nicht zuletzt würde der durch den umfangreichen Fahrverkehr entlang der Grundstücksgrenze unserer Mandanten verursachte Verkehrslärm durch die enge Bebauung reflektiert. Es ist daher äußerst zweifelhaft, ob die geplante Erschließung hinreichend auf die Belange der Nachbarschaft Rücksicht nimmt.</p>	<p>Eine Schallreflektion durch Gebäude kann innerhalb bebauter Gebiete nicht ausgeschlossen werden, wobei der Einfluss eines Baukörpers auf die Pegel grundsätzlich nur gering ist.</p> <p>Aufgrund der zahlreichen Einwendungen der Nachbarschaft wurde die Planung überarbeitet. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die nun vorliegende Konzeption die Belange der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt. Die Gemeinde räumt der Schaffung von Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges Vorrang ein und sieht die zu erwartende geringe Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Planung als hinnehmbar an.</p>
C.1.3.3	<p>Insbesondere unsere Mandantschaft würde durch die Lärmbelastung in besonderer Weise beeinträchtigt. Da unsere Mandanten keinen Gartenbereich haben, dient die Hoffläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 104 als Freizeit- und Erholungsraum. Die Aufenthaltsqualität würde in diesem besonders sensiblen und schutzwürdigen Bereich durch die Lärmbelastung massiv verschlechtert.</p> <p>Wirft eine Bauleitplanung Konflikte zwischen betroffenen Belangen auf, sind diese grundsätzlich durch den Bebauungsplan selber zu bewältigen. Dies gilt nicht nur für einen Angebotsbebauungsplan, sondern erst Recht für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Denn wird das beabsichtigte Vorhaben durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die sie ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag bereits weitgehend konkretisiert, muss im Hinblick auf die im Durchführungsvertrag begründete Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben in</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Eine Verlagerung der verursachten Lärmkonflikte auf das Baugenehmigungsverfahren ist nicht geplant, da davon auszugehen ist, dass der entstehende Verkehr in einem (faktischen) Allgemeinen Wohngebiet insgesamt verträglich ist und es damit zu keinen Lärmkonflikten kommen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan „Unterdorf“ setzt für die umliegenden Grundstücke zudem ein Mischgebiet fest, wodurch die Lärmemissionen theoretisch sogar höher sein dürften.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bestimmter Zeit durchzuführen, die Bewältigung der durch das Vorhaben aufgeworfenen Konflikte auf der Planungsebene selbst erfolgen. Andernfalls würde die Durchführungspflicht vom Ausgang des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens abhängig gemacht.</p> <p>Vgl. Brügelmann, BauGB, § 12 Rn. 171</p> <p>Im vorliegenden Fall wäre es daher unzulässig, die Bewältigung der durch das Vorhaben verursachten Lärmkonflikte auf ein Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Bereits auf Ebene des Bebauungsplans ist daher eine Planung zu fordern, die unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausschließt.</p>	
C.1.3.4	<p>Ebenfalls nicht hinreichend berücksichtigt ist die Verkehrssicherheit im Bereich der Steinstraße. Der aus dem Plangebiet in die Steinstraße einmündende PKW-Verkehr kollidiert mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr auf dem Grundstück Flst.Nr. 104. Aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse und der hohen Frequenz der aus dem Plangebiet abfahrenden PKW, ist damit zu rechnen, dass dort eine unfallträchtige Gefahrenstelle geschaffen wird.</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrtssituation verändert sich gegenüber der bestehenden Situation nicht. Es werden lediglich mehr Wohneinheiten über die Zufahrt erschlossen. Die Gemeinde geht davon aus, dass es hierdurch nicht zu einer neuen Gefahrenstelle kommen wird, da es sich hierbei nicht um eine vielbefahrene Straße handelt.</p>
C.1.3.5	<p>Des Weiteren ist auf die Stellplatzsituation hinzuweisen. Bisher parken die Mieter des Grundstücks Flst. Nr. 103, Steinstr. 5, im Hof und unter der Scheune. Diese Stellplätze würden durch den Abriss der Scheune und die neue Zufahrt zur Steinstraße ersatzlos wegfallen. Sofern es sich um notwendige Stellplätze handeln sollte, wäre die Planung rechtlich nicht wie vorgesehen umsetzbar und somit auch nicht erforderlich gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Wenn es sich nicht um notwendige Stellplätze handeln sollte, wäre festzustellen, dass die Auswirkungen entfallender Stellplätze auf die angespannte Parksituation in der Steinstraße in der Planung keine angemessene Berücksichtigung finden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Gebäudebestand (Steinstraße 5) handelt es sich um historische Bausubstanz. In der Entstehungszeit des Gebäudes war ein Stellplatznachweis nicht erforderlich. Dementsprechend gab und gibt es keinen nachgewiesenen Stellplatz, der durch die Überplanung im Bereich der Scheune wegfallen könnte. Dies wurde bereits vorab mit den Behörden abgestimmt.</p>
C.1.3.6	<p>Die bisherige Planung berücksichtigt ferner nicht hinreichend die Gefährdung durch Starkregenereignisse. In den vergangenen Jahren hat es bei Starkregen in der Steinstraße mehrfach Überschwemmungen gegeben, weil die Kanalisation das Wasser nicht mehr abführen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe nochmalig überprüft, inwiefern sich das Vorhaben auf die Auslastung der Kanalisation auswirken wird. Hierbei wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Drosselung für die Einleitung</p>

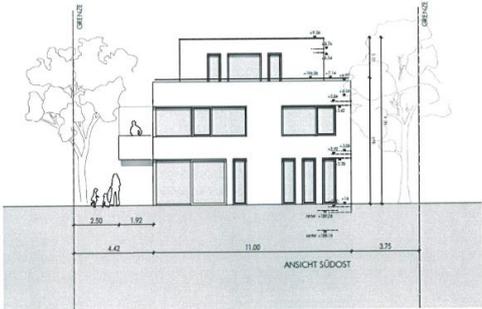
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>konnte. Auf dem Grundstück unserer Mandantschaft lief das Regenwasser von der Straße in den Hof und den Keller. Diese Situation würde durch die Planung nochmals erheblich verschlechtert, da zukünftig noch mehr Grundstücke an die unzureichende Kanalisation angeschlossen würden. Dieser Gesichtspunkt ist im Übrigen nicht nur bauplanungsrechtlich von Bedeutung, sondern auch haftungsrechtlich, da die Gemeinde als Betreiberin der Kanalisation und Inhaberin der Straßenbaulast für eine sichere Ableitung von Regenwasser verantwortlich ist. Etwaige Schäden hätte sie daher zu ersetzen.</p>	<p>des Niederschlagswassers in die Berechnungen miteinbezogen. Das Büro kommt zum Ergebnis, 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. 2 cm (rechnerisch), wodurch keine Überlastung zu erwarten ist.</p> <p>Gleichzeitig muss im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zur Beurteilung der Überflutungssituation bei Starkregen ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 „Gebäude- und Grundstücksentwässerung“ erbracht werden. In diesem muss nachgewiesen werden, dass das Rückhaltevolumen auf dem Grundstück groß genug ist. Eine Überflutung von benachbarten Grundstücken kann hierdurch verhindert werden.</p> <p>Haftungsfragen sind nicht Thema des Bebauungsplans.</p>
C.1.3.7	<p>Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine verträgliche Nachverdichtung. Diese Zielvorstellung kann mit der Planung jedoch nicht erreicht werden. Insbesondere das Maß der zulässigen baulichen Nutzung verdeutlicht anschaulich, dass vorliegend keine behutsame Nachverdichtung Gegenstand der Planung ist. Ein bislang im rückwertigen Grundstücksbereich vorhandener Grünstreifen soll einer sehr intensiven baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch wird nicht zuletzt das Ort- und Landschaftsbild berührt, das als öffentlicher Belang in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Durch die Planung kann das Ziel einer verträglichen Nachverdichtung erreicht werden. Die Planung bleibt beim Maß der baulichen Nutzung insgesamt hinter den umgebenden Bestandsgebäuden zurück. Die nach der LBO einzuhaltenden Abstände können durchgängig nachgewiesen werden. Zudem konnte auch in der Verschattungsstudie nachgewiesen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der Nachbarschaft kommen wird. Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wurde in der Abwägungsentscheidung ebenfalls berücksichtigt. Da es sich hierbei um einen Innenhofbereich handelt, sind die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch als gering einzustufen.</p>
C.1.3.8	<p>Die Planung ist offenkundig fehlerhaft, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Widerspruch zum VEP steht. In der Nutzungsschablone der Planzeichnung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird hinsichtlich der Grundflächen lediglich auf die Planzeichnung verwiesen. Somit ist nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Unzutreffend ist daher der Hinweis in Ziff. 4.2 der Begründung in der Fassung vom 26.02.2019, wonach eine Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt worden sei, die eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ermögliche. Eine entsprechende Überschreitung der</p>	<p>Dies wird weitgehend berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung ist ein Fehler unterlaufen. Tatsächlich reichen die GRZ mit 0,4 sowie die dadurch bereits nach der BauNVO enthaltende Überschreitung für die Planung aus und eine weitere Überschreitung ist nicht erforderlich. Da es sich jedoch nicht um eine fehlerhafte Festsetzung sondern lediglich um einen Fehler in der Begründung handelt, ist dies nach Ansicht der Gemeinde unschädlich. Es gilt das, was in der Planung als Festsetzung aufgenommen wurde. Hier geht eindeutig hervor, dass eine GRZ von 0,4 anzuwenden ist. Eine Überschreitung über das nach der BauNVO zulässige Maß hinaus ist nicht zulässig. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundflächenzahl kann zwar gem. § 17 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich festgesetzt werden. Im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans ist sie jedoch nicht enthalten. Offenbar sieht das Vorhaben, das Gegenstand des VEP ist, jedoch eine Grundflächenzahl von 0,7 vor. Da gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, ist der Bebauungsplan in sich widersprüchlich.</p>	
C.1.3.9	<p>Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Errichtung des Gebäudes A mit erheblichen Gefahren für das Eigentum unserer Mandantschaft verbunden wäre. Denn derzeit grenzt das Bestandsgebäude, das durch Gebäude A ersetzt werden soll, unmittelbar an die Bestandsbebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft an. Es besteht daher ein erhebliches Risiko, dass durch den Abbruch der ehemaligen Scheune im Plangebiet die Statik des Gebäudes auf dem Grundstück unserer Mandantschaft beeinträchtigt und hierdurch ein hoher Schaden verursacht wird.</p> <p>Da bislang ungeklärt ist, ob und unter welchen Voraussetzungen die Scheune überhaupt abgerissen werden kann, bestehen Zweifel an der Umsetzbarkeit der Planung und damit an der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p>	<p>Der Siedlungsbereich rund um die Steinstraße ist bereits heute sehr dicht bebaut. Die bestehende Scheune grenzt direkt an die Nachbargebäude an. Es handelt sich also um eine geschlossene Bebauung. Dies soll auch durch die Neuplanung so fortgeführt werden. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans die Statikvoraussetzungen zu überprüfen. Dies wird im Rahmen der Umsetzung der Planung überprüft und diese so durchgeführt, dass Schäden an den Bestandsgebäude vermieden werden.</p>
C.1.3.10	<p>Aufgrund der vorstehend dargelegten Gesichtspunkte wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtswidrig, wenn er in seiner jetzigen Form beschlossen würde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.</p>
C.2	<p>Bürger 2 (Schreiben vom 20.04.2019)</p>	
C.2.1	<p>Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wurden zwar Änderungen vorgenommen, wesentliche Bedenken bestehen aber weiterhin.</p> <p>Diese sind wie folgt:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p>
C.2.2	<p>Es stimmt unverändert, dass hier für die Interessen einer Privatperson eigens ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der den ausschließlichen persönlichen Zwecken der Bauherren dient, um auf einem innerörtlichen Grundstück ein möglichst großes, dem Umfeld völlig unangepasstes Objekt zu errichten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Gemeinde nicht die Möglichkeiten (Flächenverfügbarkeit, Finanzen, Personal) hat, um in der Gemeinde selbst neuen Wohnraum anzubieten, ist die (planungsrechtliche) Unterstützung von Privatpersonen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum ein zusätzlicher Weg, um dem Wohnraumbes</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Der in Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohnraum-Bedarf von der Politik immer wieder beschworene Mangel an „bezahlbarem“ Wohnraum, wird hier nicht abgeholfen. Es ist unschwer vorhersehbar, dass hier -schon aufgrund der schwierigen Baulage und -planung- erhebliche Mietpreise von deutlich über EUR 10/qm, zu erwarten sind. Damit entfällt in diesem Fall das Argument des dringenden Wohnraumbedarfes.</p>	<p>darf nachzukommen. Durch das Vorhaben entstehen Mietwohnungen, die in der Gemeinde Teningen zu einer Diversifizierung des Wohnraumangebots beitragen können. So besteht ein Großteil der Wohnungen in Teningen immer noch in Form von Einfamilienhäusern (ca. 56,2%). Durch die Erweiterung des Angebots kann es auch zu Bewohnerwechseln bzw. Verlagerungen innerhalb des lokalen Wohnungsmarktes kommen, wodurch bestehende, möglicherweise günstigere, Angebote freierwerden (z.B. Umzug einer älteren Person aus einem Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung).</p> <p>Die Mietpreise sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll jedoch die Voraussetzungen schaffen, auch ohne großen Flächenverbrauch neuen Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat zudem erst in diesem Jahr den Bebauungsplan „Zähringer Straße“ zur Satzung beschlossen und damit den Bau von 16 sozial geförderten Wohnungen ermöglicht.</p>
C.2.3	<p>Dass die in Rede stehende Fläche einmal bebaut werden würde, war grundsätzlich anzunehmen, und ist nicht Inhalt der Einwendung. Es geht um die Art des geplanten Objektes, die für die Nachbarschaft erhebliche Nachteile mit sich bringt und sich der Umfeld-Bebauung nicht anpasst. Das ist trotz Planungsänderung so geblieben.</p> <p>Ich wiederhole den Vorwurf, dass vom Wohl der Allgemeinheit nicht die Rede sein kann. Es geht vielmehr um Gewinnmaximierung zu Lasten der Allgemeinheit. Hier soll auf einer ehemaligen Streuobstwiese ein überdimensionales Objekt entstehen, das mit „geordneter städtebaulicher Entwicklung“ nichts zu tun hat. Teningen ist eine ländliche Gemeinde und gerade keine Stadt.</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Die Planung wurde so angepasst, dass die Höhe sogar teilweise unter den benachbarten Gebäuden zurückbleibt. Das Vorhaben hält auf allen Seiten die Abstände gem. LBO ein. Zusätzlich wurde die Verschattung des Baukörpers innerhalb einer Verschattungsstudie untersucht, aus welcher ebenfalls hervorgeht, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Bestandsbebauung kommen wird (s. hierzu auch nachfolgende Ziffer). Auch wenn die Gemeinde Teningen eine ländliche Gemeinde ist, muss auch hier ein effizienterer Umgang mit den verfügbaren Flächen vorangetrieben werden, um den aktuellen Herausforderungen zu begegnen.</p>
C.2.4	<p>Für die Nachbargrundstücke 106/8 (■■■■■) und 106/7 (■■■■■), teilweise auch 106/6 (■■■■■) und 106/10 (■■■■■) würde die geplante Bebauung zu einer extremen Verschattung führen. Alle diese 4 Objekte bekämen nun eine Bebauung in Höhe von 9.15 m vor die „Nase“ gesetzt. Von dem in diesem Zusammenhang seitens Herr Hagenacker mehrfach erwähnten Beschattungsgutachten ist nicht mehr die Rede. Das aber wird wie versprochen gefordert.</p> <p>Da sich die Lebensräume der besagten Bestandshäuser in allen Fällen im Erdgeschoss befinden, ist dies besonders gravierend. Abgesehen vom Hochsommer,</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verschattungsstudie wurde zwischenzeitlich erstellt. In dieser wurde der Sonnen- bzw. Schattenverlauf des geplanten Bauvorhabens sowie aller angrenzenden Nachbargebäude zu verschiedenen Zeiten (Sommersonnenwende, Wintersonnenwende) aus der Vogelperspektive dargestellt. Zusätzlich wurde der Nachweis ausreichender Besonnung der Nachbargebäude im Nordosten erbracht, indem die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 21. September (sog. Tag- und Nachtgleich) und am 17. Januar (Wintertag) an den Fassaden untersucht wurde. Als Grundlage für die Beurteilung wurde hierbei die DIN 5034-1:2011-07 herangezogen. Diese definiert eine ausreichende Tageslichtbe-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wird es in den Wohnzimmern dieser Häuser keine Sonne mehr geben. Die diesbezüglich vorgetragene Beispiele angeblich üblicher Bebauung im Umfeld sind schlichtweg unzutreffend. Nicht ohne Grund hat es bei den Umfeld-Baumaßnahmen keine Einsprüche gegeben. Denn diese Bauten ergaben keine unzumutbaren Belastungen für die Nachbarschaft. Zudem gibt es hier extreme Hinterhof-Effekte wie man sie in den Großstädten des 19. Jahrhunderts kannte.</p>	<p>sonnung in Innenräumen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Mindestbesonnungsdauer von 4 h (bei Tag- und Nachtgleiche) und 1 h (am 17. Januar) - Nachweisort Fenstermitte in Fassadenebene - überschritten werden. Die Besonnungsdauer beträgt während der Tag- und Nachtgleiche ca. 6 h (in den oberen Geschossen sogar mehr) und am 17. Januar circa 2-3 h. Dies zeigt, dass es durch die Planung nicht zu einem Hinterhof-Effekt kommt und die Verschattung insgesamt als unbedenklich einzustufen ist.</p>
C.2.5	<p>Auch auf das schon vorgetragene Argument der erheblichen Entfernung zum Spielplatz wird erneut hingewiesen. Ein in der Nähe (bis 500 m) erreichbarer Spielplatz ist durch div. weitere Baumaßnahmen z.Zt. überhaupt nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Die Gemeinde wird bei Bedarf entsprechende Ausweichflächen finden. Aktuell räumt sie der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegenüber der Schaffung eines neuen Spielplatzes ein. Bei den genannten Baumaßnahmen handelt es sich um temporäre Einschränkungen.</p>
C.2.6	<p>Die Planungskonzeption mit Einbahnstraßen-Verkehr ist unrealistisch. Eine Zufahrtsbreiten der Wege von nur 3 m Breite zu einfach zu schmal. Unverändert auch die Kritik an den schmalen, bestenfalls für Kleinwagen nutzbare Parkflächen. Da die Bewohner, wie Praxis allen Orten zeigt, kein Parkkünstler sind, wird hier vorhersehbar der öffentliche Parkraum in Anspruch genommen. Die Richtofen- und die Steinstraße sind jetzt bereits überlastet. Geparkt wird auf den Gehwegen, was die Gemeinde billigend duldet.</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Durch die Einbahnstraßenregelung wird es auf der Zufahrt nicht mehr zu Begegnungsverkehr kommen. Die 3 m breite Zufahrt reicht somit zur Erschließung des Wohngebäudes B vollkommen aus. Die Stellplatzflächen werden so geplant, dass Ein- und Ausparken problemlos möglich ist und den gängigen Regelwerken entspricht.</p> <p>Der ruhende Verkehr in den umliegenden Straßen ergibt sich auch aus der historischen Situation heraus, dass früher keine Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden mussten. Die Grundstücke sind teilweise so dicht bebaut, dass die Unterbringung von Stellplätzen dort überhaupt nicht möglich ist. Die Grundstücke unterliegen dem Bestandsschutz. Sollte ein Grundstück neu bebaut werden, ist der Nachweis eines Stellplatzes auf dem Grundstück erforderlich. Dies kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser wird für das geplante Vorhaben eine ausreichende Zahl an Stellplätzen festsetzen, um den bestehenden Parkraumdruck nicht weiter zu erhöhen.</p>
C.2.7	<p>Dem in diesem Zusammenhang von Herrn Kehl, Bauamt, vorgetragene Argument, die Anlieger hätte zum jetzigen Planungszustand ihre Zustimmung signalisiert, wird deutlich widersprochen. Von einer solchen Zustimmung ist den mit uns in Kontakt stehenden Nachbarn nichts bekannt. Das ist dann wohl das Wunschenken der Bauherren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.2.8	<p>Zusammenfassend bleibt festzuhalten,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dass die extreme Nutzung des Grundstückes trotz diverser Änderungen unverändert bestehen geblieben ist.	
C.3	Bürger 3 (Schreiben vom 24.04.2019)	
	Einwände zu den, bei der erneuten Offenlage vorgelegten Planung:	
C.3.1	<p>Erschließung</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen 3,00 m breiten Stichweg aus der Richthofenstraße und über eine Durchfahrt aus der Steinstraße. Die Nutzung dieser Ein- und Ausfahrten ist ohne eine Einschränkung des bisherigen Parkraumes bzw. Befahrbarkeit in diesen beiden Straßen nicht möglich. Untenstehend habe ich Bilder der jetzigen Parksituation in der Steinstraße beigefügt. In der Richthofenstraße befinden sich gegenüber der geplanten Einfahrt Parkplätze auf den Grundstücken der Anwohner. Ich bitte die Entscheidungsträger sich hier von den Planenden eine genauere Planung, z.B. Schleppkurven und Konzepte vorlegen zu lassen, wie diese Ein- und Ausfahrtssituationen gelöst sind.</p> 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrtssituation verändert sich gegenüber der bestehenden Situation nicht. Es werden lediglich mehr Wohneinheiten über die Zufahrt erschlossen. Die Gemeinde geht davon aus, dass es hierdurch nicht zu einer Einschränkung der bisherigen Befahrbarkeit der Straße kommen wird. Eine Überprüfung mit Schleppkurven hat gezeigt, dass das Ein- und Ausfahren von der bestehenden Straße aus problemlos möglich ist.</p>
C.3.2	<p>Anzahl der Wohneinheiten / PKW-Stellplätze/ Stellplatzverpflichtung</p> <p>Auf Seite 3 des VEP ist ein Lageplan des umplanten Gebietes dargestellt. Dieses umfasst das bisher bestehende Wohn-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Planung vorgesehenen Stellplätze be-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>haus (mind. 1 WE), die umgebaute Scheune (3 WE) und den Neubau im Garten (4 WE). Sind nach meiner Rechnung min. 8 WE und somit auch 12 Stellplätze. Auf dem Lageplan sind bisher 11 Stellplätze nachgewiesen. Die geforderte Anzahl an Stellplätzen kann also wieder nicht untergebracht werden.</p> <p>Alleine diese beiden Punkte sind doch ein Indiz, dass das hier geplante Maß der Nutzung für die Größe und Lage des Grundstücks nicht angemessen ist.</p>	<p>ziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Bestandsgebäude ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen, wodurch die Wohneinheit in diesem Gebäude unberücksichtigt bleibt. Das Gebäude unterliegt zudem dem Bestandschutz. Die Stellplätze für die geplanten sieben Wohneinheiten können nachgewiesen werden.</p>
C.3.3	<p>Grenzabstände</p> <p>Das geplante Gebäude im Garten hat eine Höhe von ca. 7,00 m ohne das rückspringende Attikageschoß.</p> <p>Nach LBO:</p> <p>(7) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt</p> <p>1. allgemein 0,6 der Wandhöhe,</p> <p>0,6*7= 4,20 m. Diese 4,20 m sind im gezeigten Schnitt auf die gesamte Länge des Balkons von ca. 16 m nicht eingehalten. Und ein Balkon mit dieser Länge ist schwerlich als untergeordnetes Bauteil einzuordnen. Die Planung entspricht nicht der LBO, sie ist entsprechend anzupassen.</p> 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstandsflächen nach § 5 (7) LBO betragen 0,4 und nicht 0,6 der Wandhöhe. Hierdurch ergibt sich ein Abstand von 2,8 m.</p> <p>Das Architekturbüro hat die erforderlichen Abstandsflächen berechnet. Die Einhaltung ist im Rahmen des Bauantrags zusätzlich nachzuweisen.</p>
C.4	<p>Bürger 4 (Schreiben vom 25.04.2019)</p>	
	<p>Anlässlich der erneuten Offenlage vom 26.02. möchten wir hiermit wie folgt Stellung nehmen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p>
C.4.1	<p>Frühzeitig (vor Beginn anderer Maßnahmen) müssen die Grenzpunkte eigemessen und dauerhaft markiert werden.</p> <p>Beim Setzen der Randsteine des Zufahrtweges von der Richthofenstraße darf zu Flurstücksnummer 106/8 () kein Überstand von Betonfundament etc. entstehen.</p>	<p>Dies wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Eigentümer werden zusätzlich über die hier gegebenen Hinweise informiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Wahl des Wegbelags bitten wir darum, das Kriterium Lärmvermeidung anzuwenden (Geräusentwicklung Fahrzeugräder!) Den Anschluss des neuen Wegs an die Richthofenstraße wünschen wir uns aus ästhetischen Gründen in abgerundeter Form (entsprechend unserer Garageneinfahrt)</p> <p>Wir bitten um frühzeitige Information über den Zeitplan für die Erdarbeiten im Wegbereich, damit wir uns darauf einstellen können. Um die Belastungen erträglich zu halten, bitten wir außerdem um zügige Durchführung dieser Arbeiten.</p> <p>Wichtig: Unabdingbar ist ein sicher (auch bei altersbedingt körperlicher Beeinträchtigung) begehbare Weg zu unserer Haustüre während der Bauarbeiten.</p>	
C.4.2	<p>Wichtig: Das Oberflächenwasser darf auch bei Starkregen nicht in die Keller der Flurstücke Nr. 106 () und 106/8 () laufen. Hierfür müssen Höhen-niveaus bzw. Gefälle, Wegbegrenzung und Drainage entsprechend gestaltet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Entwässerungsgesuch sind entsprechende Überflutungsnachweise zu erbringen. Im Bebauungsplan ist zusätzlich die Rückhaltung des Regenwassers festgesetzt.</p>
C.4.3	<p>Für den Zufahrtsweg benötigen wir, wie schon von der Gemeinde zugesichert, ein grundbuchlich eingetragenes Wegerecht. Reinigung und Schneefreiheit müssen durch die Verantwortlichen der neuen Gebäude sichergestellt werden.</p>	<p>Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>
C.4.4	<p>Außerdem möchten wir an unserer Vereinbarung mit Martina und Thomas Ramadan vom August 2017 erinnern (siehe Kopie in der Anlage)</p> <p>Die Bauherren haben hierin die Errichtung eines 1,80 m hohen Bauzauns auf ihre Kosten vor Beginn der Weg- und Erschließungsarbeiten zugesichert. Ebenfalls zugesichert ist die fachgerechte Dokumentation/Beweissicherung unserer Hauses auf Bauherrenkosten, bezüglich möglicher Schäden (durch Vibrationen aus Baustellenverkehr und Bauarbeiten) rechtzeitig vor Beginn der Erd- und Tiefbauarbeiten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die privaten, vertraglichen Vereinbarungen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>
C.5	Bürger 5 (Schreiben vom 24.04.2019)	
	Gegen den abgeänderten Bebauungsplan bestehen weiterhin Einwände:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
C.5.1	Eine genügende Fläche oder Zufahrt für	Aus brandschutzrechtlicher Sicht steht dem Vorha-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	die Feuerwehr nach LBOAVO ist weiterhin nicht gewährleistet. Eine ca. 3 m breite Zufahrt von der Richthofenstraße oder eine „Einbahnstraßenregelung“ genügt gerade nicht.	ben nichts entgegen. Das Gebäude kann im Brandfall von der Straße aus erreicht werden. Die Einbahnstraßenregelung dient der Entzerrung der täglichen Verkehrsbewegungen.
C.5.2	Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan nicht die enorme Beschattung der Nachbargrundstücke an der Richthofenstraße, insbesondere der Gebäude Richthofenstraße 4, 6 und 8, durch den massiv aufragenden Baukörper des Wohngebäudes B. Hieran ändert auch die im Erdgeschoss vorgesehene Durchbrechung zwecks Schaffung von Stellplätzen nichts. Das zugesagte Beschattungsgutachten wurde bis heute, trotz Zusage, nicht eingeholt.	Dies wird berücksichtigt. Die Verschattungsstudie wurde zwischenzeitlich erstellt. In dieser wurde der Sonnen- bzw. Schattenverlauf des geplanten Bauvorhabens sowie aller angrenzenden Nachbargebäude zu verschiedenen Zeiten (Sommersonnenwende, Wintersonnenwende) aus der Vogelperspektive dargestellt. Zusätzlich wurde der Nachweis ausreichender Besonnung der Nachbargebäude im Nordosten erbracht, indem die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 21. September (sog. Tag- und Nachtgleich) und am 17. Januar (Wintertag) an den Fassaden untersucht wurde. Als Grundlage für die Beurteilung wurde hierbei die DIN 5034-1:2011-07 herangezogen. Diese definiert eine ausreichende Tageslichtbesonnung in Innenräumen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Mindestbesonnungsdauer von 4 h (bei Tag- und Nachtgleiche) und 1 h (am 17. Januar) - Nachweisort Fenstermitte in Fassadenebene - überschritten werden. Die Besonnungsdauer beträgt während der Tag- und Nachtgleiche ca. 6 h (in den oberen Geschossen sogar mehr) und am 17. Januar circa 2-3 h. Dies zeigt, dass es durch die Planung nicht zu einem Hinterhof-Effekt kommt und die Verschattung insgesamt als unbedenklich einzustufen ist.
C.5.3	Wo und wie durch die Gemeinde in der Umgebung eine Ersatzfläche - möglichst in vergleichbarer Größenordnung - für den seit fast 30 Jahren (!) fehlenden Spielplatz zur Verfügung gestellt werden könnte, ist nicht dargelegt. Vielmehr handelt es sich bei der Aussage: „Hierfür würde die Gemeinde bei Bedarf jedoch entsprechende Ausweichflächen bereitstellen, (siehe Begründung unter 3.)“ um eine unsubstantiierte Behauptung. Gerade durch die Schaffung neuen Wohnraums wird ein zusätzlicher Bedarf entsprechender Freiflächen/ Spielräume für Kinder entstehen und die Bereitstellung umso dringlicher.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird bei Bedarf entsprechende Ausweichflächen finden. Aktuell räumt sie der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegenüber der Schaffung eines neuen Spielplatzes ein.
C.5.4	Das Bauvorhaben fügt sich gerade nicht in die Umgebung ein. Das Baugrundstück ist umgeben von Einfamilienhäusern, teils freistehend, teils als Kettenhäuser oder Doppelhäuser ausgeführt. Geschosswohnungen erschlossen über „Laubengänge“ finden sich gerade nicht in der	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

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Umgebung, sondern würden dem Baugebiet eine vollkommen neue, eher ein an großstädtische Bauformen angepasstes Gepräge geben. Dies zeigt sich bereits, wenn in der Draufsicht die Fläche des vorgesehenen Baukörpers Wohngebäude B mit den vorhandenen bebauten Flächen verglichen wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellt dies nicht dar.</p>	<p>Singles geeignet wären. Eine aufgelockerte Bebauung ist im Hinblick auf die schwindende Resource Boden/Fläche nicht im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Zudem befinden sich die Gebäude in einem hinter liegenden Bereich, der nicht direkt einsehbar ist, wodurch es auch nicht zu einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen wird.</p>
C.5.5	<p>Im Übrigen wird auf die bereits gegen die erste Fassung des Bebauungsplans vorgebrachten Einwände Bezug genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 15.01.2017 wird ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Es wird hierzu auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Ziffer C.2, verwiesen.</p>
C.6	<p>Bürger 6 (Schreiben vom 23.04.2019)</p>	
C.6.1	<p>Als direkte Anlieger haben wir uns intensiv mit den Bauplänen beschäftigt. Eine leichte Verbesserung ist für uns festzustellen.</p> <p>Es entspricht bei weitem nicht unseren Forderungen: Zwei oder drei Einfamilienhäuser fügen sich besser in die Landschaft ein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Resource Boden/Fläche nicht im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung.</p>
C.6.2	<p>Mehr Sorgen bereitet uns der fließende und ruhende Verkehr auf der Richthofenstraße. Wir sind nicht davon überzeugt, dass alle Verkehrsteilnehmer die vorgeschriebenen Ein- und Ausfahrtswege benutzen. Nach Erfahrungen wird man versuchen, auf der Richthofenstraße zu parken, da auf dem eigentlichen Wohngebiete kaum Parkmöglichkeiten für Besucher vorhanden sind.</p> <p>Durch die Neubauten auf der Richthofenstraße sind mindestens 7 Parkplätze weggefallen. Schon heute wird auf dem vorgesehenen Gehweg geparkt (s. Bild).</p> <p>Ältere Leute mit Rollatoren, Mütter mit Kinderwagen und andere Fußgänger müssen die Straße im Slalom passieren. Dadurch werden sie vom fließenden Verkehr oft nicht bemerkt.</p> <p>Wir erwarten, dass der Gehweg im Zuge des Neubaus als Parkverbotszone ausgewiesen wird.</p> <p>Nach der polizeilichen Verordnung, ab-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Befürchtungen der AnwohnerInnen vor einer zu hohen Verkehrsbelastung wurde die Einbahnstraßenregelung in die Planung aufgenommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Regelung nach der Realisierung des Vorhabens eingehalten wird. Die Gemeinde kann zur Überprüfung punktuelle Kontrollen durchführen, wobei dies nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden kann.</p> <p>Die Gemeinde kennt die Problematik des Parkraumdrucks in den öffentlichen Räumen und hat deshalb bereits eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels im Bebauungsplan vorgenommen. Weitere Regelungen sind nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans möglich.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gedruckt in den „Teningen Nachrichten“ vom 10.04.2019, ist ein Gehweg dem Fußgänger gewidmet, und kein Parkplatz.	