

Bereich Riedweiden / Sattler- Breite III, Gemeinde Teningen, OT Köndringen

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 7

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	LAGE UND NUTZUNGEN DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
3	INHALTE UND DARSTELLUNG DER 26. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	4
5	UMWELTBERICHT	7

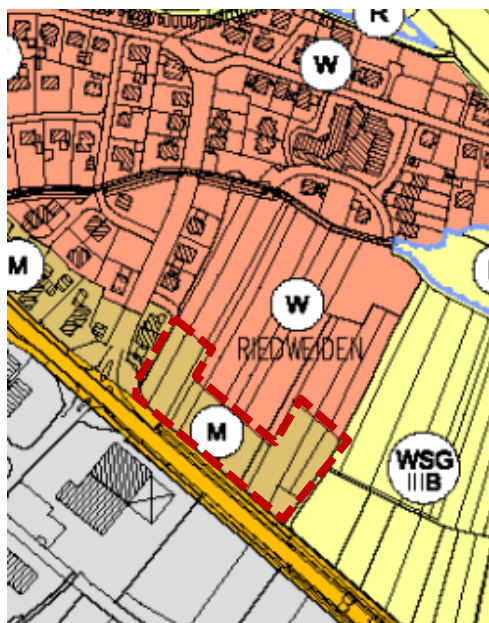
1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen umfasst die Gemeinde Malterdingen, die Gemeinde Teningen, die Gemeinde Freiamt und die Gemeinde Sexau. Der gemeinsame Flächennutzungsplan wurde im Juli 2006 wirksam. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, da ein Teilbereich der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen nicht mit der im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Art der baulichen Nutzung übereinstimmt.

Die Gemeinde Teningen möchte die im Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung bereits vorgesehene Fläche in einem Bebauungsplan planungsrechtlich umsetzen. Das als Grundlage den Bebauungsplan erarbeitete städtebauliche Konzept sieht dabei auf der gesamten Fläche eine Wohnbebauung vor. Im Flächennutzungsplan ist parallel zur Bundesstraße B3 ein Streifen als Mischbaufläche dargestellt. So sollte auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch die Darstellung der Mischbaufläche aufgrund vermutbarer Lärmkonflikte schon damals eine Abstufung von gewerblichen Nutzungen südlich der B3 zu den Wohnnutzungen nördlich der B3 vorbereitet werden.

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept soll mit den Schallimmissionen hingegen durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude und einer Abstufung von hoher Dichte entlang der B3 zu aufgelockerter Dichte hinter der ersten Baureihe umgegangen werden. Es soll sich dabei jedoch vorwiegend um Wohnnutzungen handeln, da dies in Hinblick auf die Lage am Ortsrand und die Erschließung über bereits vorbelastete Wohnstraßen als städtebaulich vorzugswürdigere Lösung angesehen wird.

Da der Bebauungsplan damit nicht als vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, ist ein entsprechendes Änderungsverfahren durchzuführen. Es handelt sich dabei um die 26. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft VVG Emmendingen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab



Städtebauliches Konzept, Quelle: FSP Stadtplanung 2024, ohne Maßstab

2 LAGE UND NUTZUNGEN DES ÄNDERUNGSBEREICHS

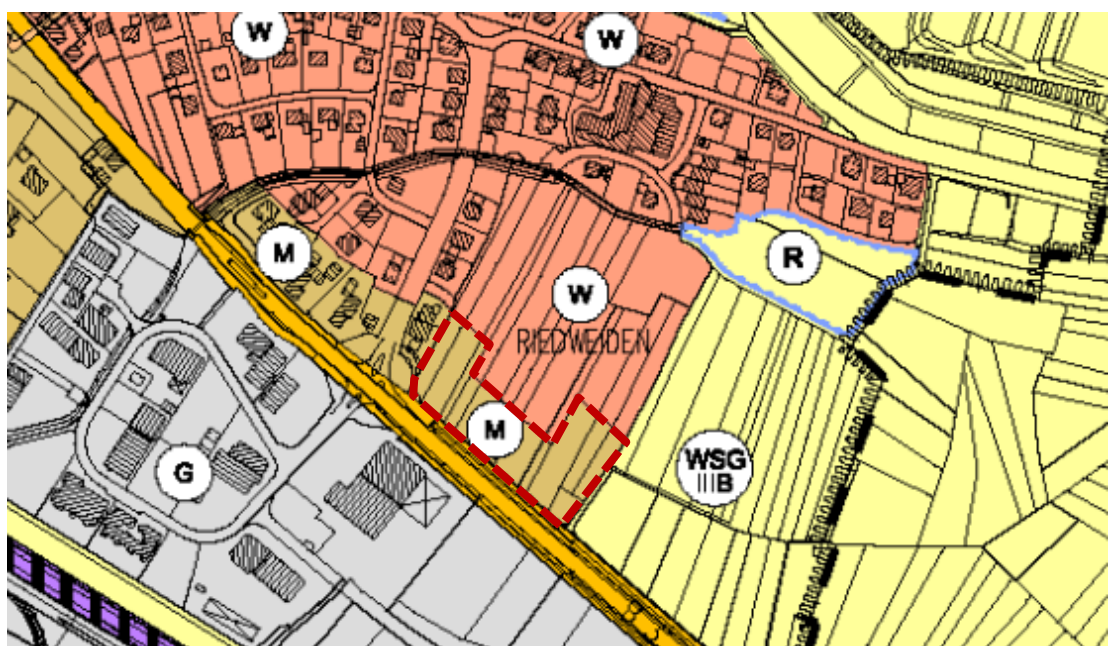
Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Ortsteils Köndringen und umfasst eine Fläche von rd. 0,73 ha entlang der Bundesstraße B3. Die Fläche befindet sich derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs, Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) 2025

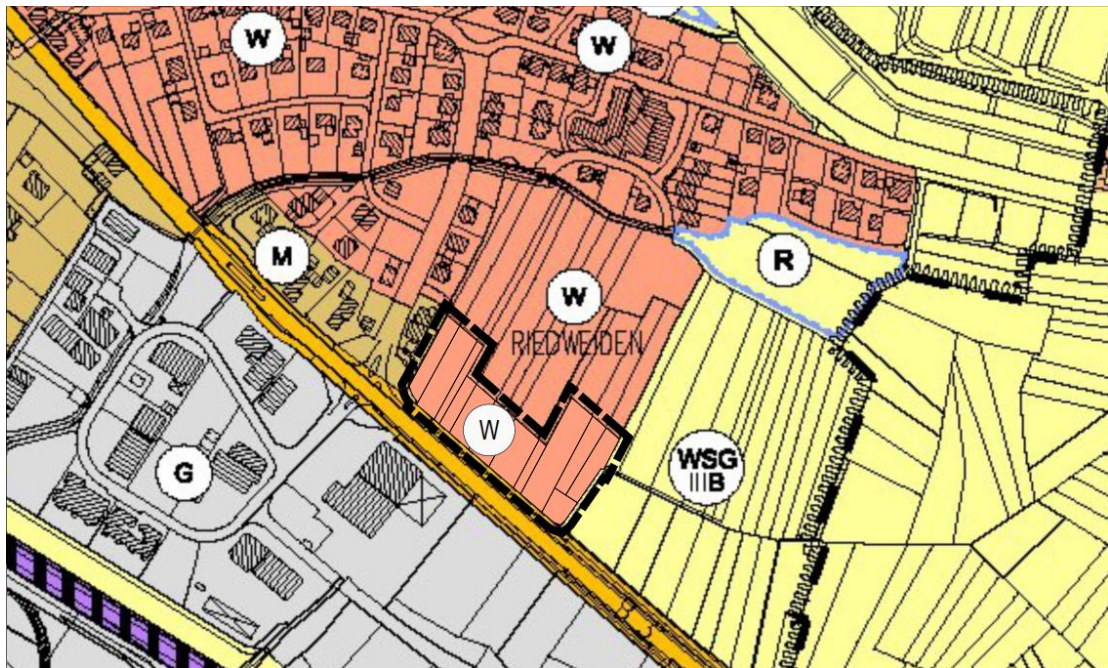
3 INHALTE UND DARSTELLUNG DER 26. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen ist der Änderungsbereich vollständig als Mischbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft VVG Emmendingen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den Bebauungsplan „Riedweiden/Sattler-Breite III“ planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll die Fläche zukünftig gesamthaft als Wohnbaufläche dargestellt werden.



zeichnerische Darstellung - Deckblatt zur 26. Flächennutzungsplanänderung, Stand: Frühzeitige Beteiligung, ohne Beteiligung

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	FNP wirksam	26. FNPÄ	Bilanz
Mischbaufläche	7.295,0 m ²	0,0 m ²	- 7.295,0 m ²
Wohnbaufläche	0,0 m ²	7.295,0 m ²	+ 7.295,0 m ²
Geltungsbereich FNPÄ			<u>7.295,0 m²</u>

4 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 (1) BauGB für das gesamte Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen wurde am 14.07.2006 bekanntgemacht und sodann wirksam. Das vorliegende Verfahren stellt die 26. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Planungsverfahren mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Der zugehörige Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt, wobei der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits vor mehr als 10 Jahren am 08.04.2014 im Gemeinderat gefasst.

Verfahrensdaten FNPÄ:

- 01.04.2025 Empfehlung an die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen durch den Gemeinderat Teningen: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung
- 02.04.2025 Gemeinsamer Ausschuss: Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- 11.06.2025 – 11.07.2025 Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Schreiben vom 28.05.2025 mit Frist bis 11.07.2025 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 02.03.2026 Gemeinsamer Ausschuss: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss
- ____.____.____ –
____.____.____ Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ Gemeinsamer Ausschuss: Behandlung der in der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Verfahrensdaten Bebauungsplan „Riedweiden / Sattler-Breite III“:

- 08.04.2014 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedweiden / Sattler-Breite III“ gem. § 2 (1) BauGB.
- 27.05.2025 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- 12.06.2025 – 14.07.2025 Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Schreiben vom 02.08.2025 mit Frist bis 14.07.2025 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- ____.____.____ Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bereich Riedweiden / Sattler- Breite III, Gemeinde Teningen, OT Köndringen

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 7

____.____.____

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

____.____.____ –
____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange gem. § 4 (2) BauGB

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen
und beschließt den Bebauungsplan „Riedweiden / Sattler-Breite
III“ samt örtlicher Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als
Satzung

5 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth aus Eschbach erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigefügt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die umfassende Untersuchung des Artenschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechend durchgeführt.

Teningen, den

Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser