

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der punktuellen Flächennutzungsplanänderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen für den Bereich „Riedweiden/Sattler-Breite III“ in der Gemeinde Teningen

Die Verbandsversammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen hat am 02.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Teningen, für den Bereich „Riedweiden/Sattler-Breite III“, gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

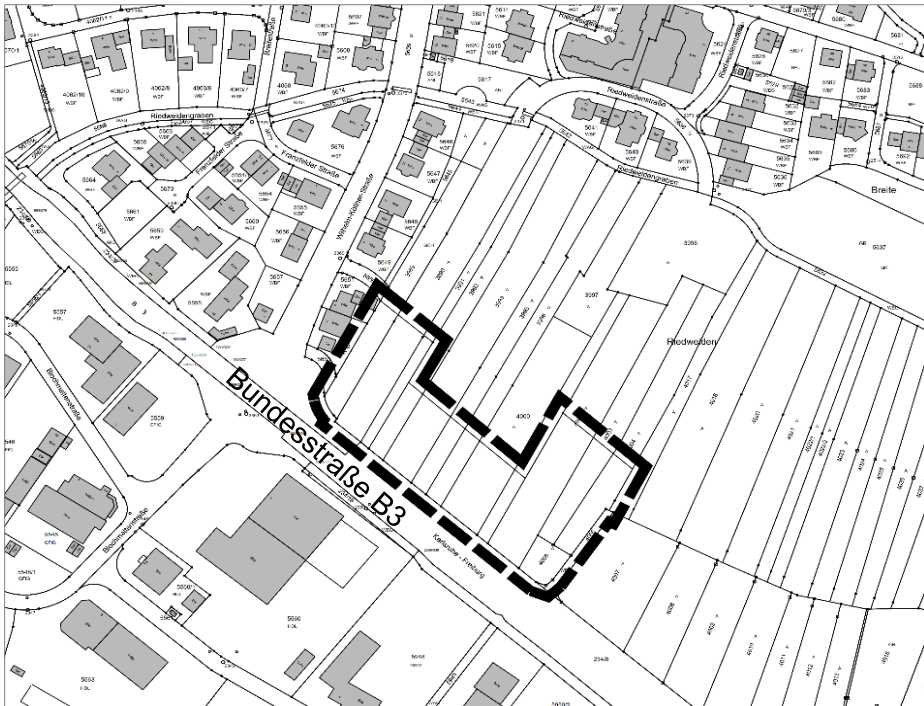
Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen umfasst die Gemeinde Malterdingen, die Gemeinde Teningen, die Gemeinde Freiamt und die Gemeinde Sexau.

Im Ortsteil Köndringen der Gemeinde Teningen wurden bei der letzten Fortschreibung einige Wohnbauflächen aufgenommen. Eine der Flächen befindet sich an der Bundesstraße B3. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen südlich der B3 sowie der hohen Verkehrsbelastung der Bundesstraße selbst, wurde entlang der Bundesstraße statt einer Wohnbaufläche ein Teil der Fläche als Mischbaufläche dargestellt, um der absehbaren Lärmbelastung planerisch zu begegnen.

Im Rahmen der ersten Detailuntersuchungen im Rahmen einer Verkehrs- und einer schalltechnischen Untersuchung nach Aufstellung des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass eine faktische Umsetzung eines Mischgebiets im Plangebiet aus verkehrlichen Gründen nicht umgesetzt werden sollte. Im städtebaulichen Konzept wurde deshalb versucht, durch eine Staffelung der Dichte den für die Wohnbebauung erforderlichen Lärmschutz darzustellen. Im Bebauungsplan soll für den gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hierfür ist die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand 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. Der Änderungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Beteiligung

Der Entwurf der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

30.03.2026 bis einschließlich 08.05.2026 (Veröffentlichungsfrist)

- auf der Internetseite der Stadt Emmendingen unter <https://www.emmendingen.de/bauen-wirtschaft/bauen/beteiligung-der-oeffentlichkeit>
- auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen unter <https://www.malterdingen.de#aktuelles>
- auf der Internetseite der Gemeinde Freiamt unter <https://www.freiamt.de/buerger/de/rathaus-service/aktuelles/offenlagen>
- auf der Internetseite der Gemeinde Sexau unter <https://www.sexau.de/rathaus-service/neuigkeiten/oeffentliche-bekanntmachungen> und
- der Internetseite der Gemeinde Teningen unter <https://www.teningen.de/leben-und-wohnen/bauen/bauleitplanung#id608563>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist in den Rathäusern der

- Stadt Emmendingen (Landvogtei 10, 79312 Emmendingen)
- Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen),
- Gemeinde Freiamt (Sägplatz 1, 79348 Freiamt),
- Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau),
- und der Gemeinde Teningen (Riegeler Straße 12, 79331 Teningen)

Während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Flächensteckbrief** als Teil der Begründung und des Umweltberichts: In diesen Unterlagen wird in verkürzter Form über die Konfliktbetroffenheit der einzelnen Schutzgüter informiert.
- **Umweltbericht** vom 02.03.2026 (Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth, Eschbach)
Der Bericht enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Arten und Biotope:
Informationen über den Bestand mit Ackerflächen und Ruderalflächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit sowie der bestehenden hochwertigen Feldhecke im westlichen Grenzbereich. Schutzgebiete mit europäischer oder nationaler Bedeutung liegen nicht im Bereich des Plangebiets. Informationen über Untersuchungen hinsichtlich durch die Planung betroffene Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter) sowie die Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
 2. auf die Geologie, Boden und Fläche:
Informationen über die Auswirkungen der Planung auf insgesamt als mittel zu bewertenden Bodentypen (hinsichtlich Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe).
 3. auf Klima und Luft:
Informationen über die klimatischen Rahmenbedingungen des Gebietes im Übergangsbereich zu wärmebegünstigten Freiburger Bucht und der Lahr-Emmendinger Vorbergzone sowie die klimaausgleichende Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Informationen zur Lage der Planungsfläche in einem Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut „Klima und Luft“
 4. auf das Wasser:
Informationen zur Lage der Fläche in einem Gebiet, welches hinsichtlich des Grundwassers (Vorkommen & Neubildung) eine mittlere Bedeutung hat. Durch die vorliegende Bodenüberdeckung ist der Bereich unempfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen und damit nur geringe Risiken für den Verlust der Trinkwasserqualität. Informationen zur Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet „WSG-Malterdingen TB Gewann Stöckfeld“ (Zone IIIB) sowie im „geschützten Bereich bei HQ100“.
 5. auf das Landschaftsbild und Erholung
Informationen über die Lage des Änderungsbereichs am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Köndringen an der Bundesstraße B3 mit begleitendem Rad-Wirtschaftsweg, sowie Informationen zu der insgesamt als gering bis mittel zu bewertenden Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, aufgrund der kleinräumigen Erlebnisqualität bei strukturarmen, intensiv genutzten Gebieten. Informationen zu Lärmbelastungen, welche durch Hauptverkehrsstraßen und den anliegenden Gewerbebetrieben ausgelöst werden
 6. auf die Kultur- und Sachgüter
Im Rahmen des Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen, dass unweit südlich im Gewann Gländ durch Luftbilder Strukturen erfasst wurden, bei denen es sich um vorgeschichtliche Grabhügel handeln könnte. Zudem befinden sich nördlich bzw. nordwestlich im Gewann Bürgle eine vorgeschichtliche Höhensiedlung und eine mittelalterliche Burg. Vor der Bebauung werden durch die Behörde archäologische

Voruntersuchungen empfohlen. Informationen zum Vorgehen beim Fund von archäologischen Funden oder Befunden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung des Verwaltungsverbands wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Naturschutz, Stellungnahme vom 09.07.2025:
Bedenken darüber, dass im westlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der Habitatausstattung mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Tatbestände zu rechnen ist. Empfehlungen der Behörde, mögliche artenschutzrechtlichen Belange frühzeitig zu ermitteln und mögliche Ausgleichs- und Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans zu bearbeiten sind. Hinweise dazu, dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf BPL-Ebene zu bearbeiten sind.
- Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahme vom 09.07.2025: Hinweise zum Thema Starkregen, zum Gewässerrandstreifen entlang des Gewässers (außerhalb des Änderungsbereichs) sowie zur bestehenden Hochwassergefahr (HQextrem und geschützter Bereich bei HQ100). Hinweise für die auf BPL-Ebene zu erarbeitende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, welche vorwiegend das Schutzgut Boden betrifft.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 25.06.2026: Hinweise zu bodenkundlichen Belangen bei Planungsvorhaben sowie allgemeine Hinweise zu den Themen Geologie, Geochemie, Hydrologie, Geothermie und Bergbau.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an bauverwaltung@emmendingen.de), können aber bei Bedarf während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) bei den o.g. Verwaltungen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Emmendingen, den 24.03.2026

Stefan Schlatterer
Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft