

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE UND NUTZUNGEN DER ÄNDERUNGSBEREICHE	3
3	INHALTE UND DARSTELLUNG DER 27. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	5
5	UMWELTBERICHT	7

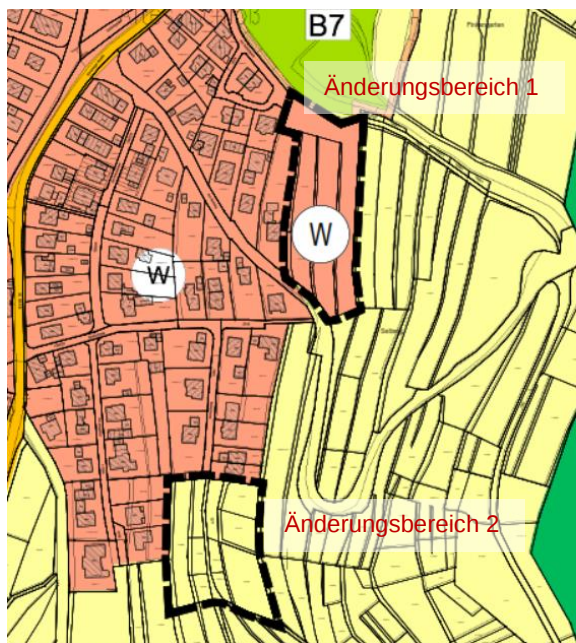
1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen umfasst die Gemeinden Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau. Der gemeinsame Flächennutzungsplan ist seit Juli 2006 in Kraft. Mit der vorliegenden Änderung soll die im Ortsteil Heimbach vorgesehene Wohnbaufläche an einen anderen, besser geeigneten Standort verlagert werden. Durch diesen sogenannten Flächentausch wird sichergestellt, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Teningen und ihrer Ortsteile moderat und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung erfolgt.

Im Süden des Ortsteils Heimbach weist der Flächennutzungsplan noch ungenutzte Wohnbauflächenpotenziale von rund 0,54 ha aus. Eine Realisierung dieser Flächen am vorgesehenen Standort ist jedoch nicht möglich, da es sich um ökologisch wertvolle, artenreiche Flächen handelt. In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat wurde daher eine alternative Wohnbaufläche im Osten des Ortes geprüft und ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die neue Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und kann ohne eine Änderung des FNP nicht für Wohnbebauung genutzt werden.

Die vorliegende Änderung stellt die 27. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar. Sie betrifft nicht nur den Bereich „Am Schlosspark“, sondern auch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene, bislang nicht realisierte Baufläche „Seiberg I“. Diese wird zugunsten der neuen Wohnbaufläche eingetauscht, um den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde zu decken.

- Änderungsbereich 1 „Am Schlosspark“
- Änderungsbereich 2: „Seiberg I“



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

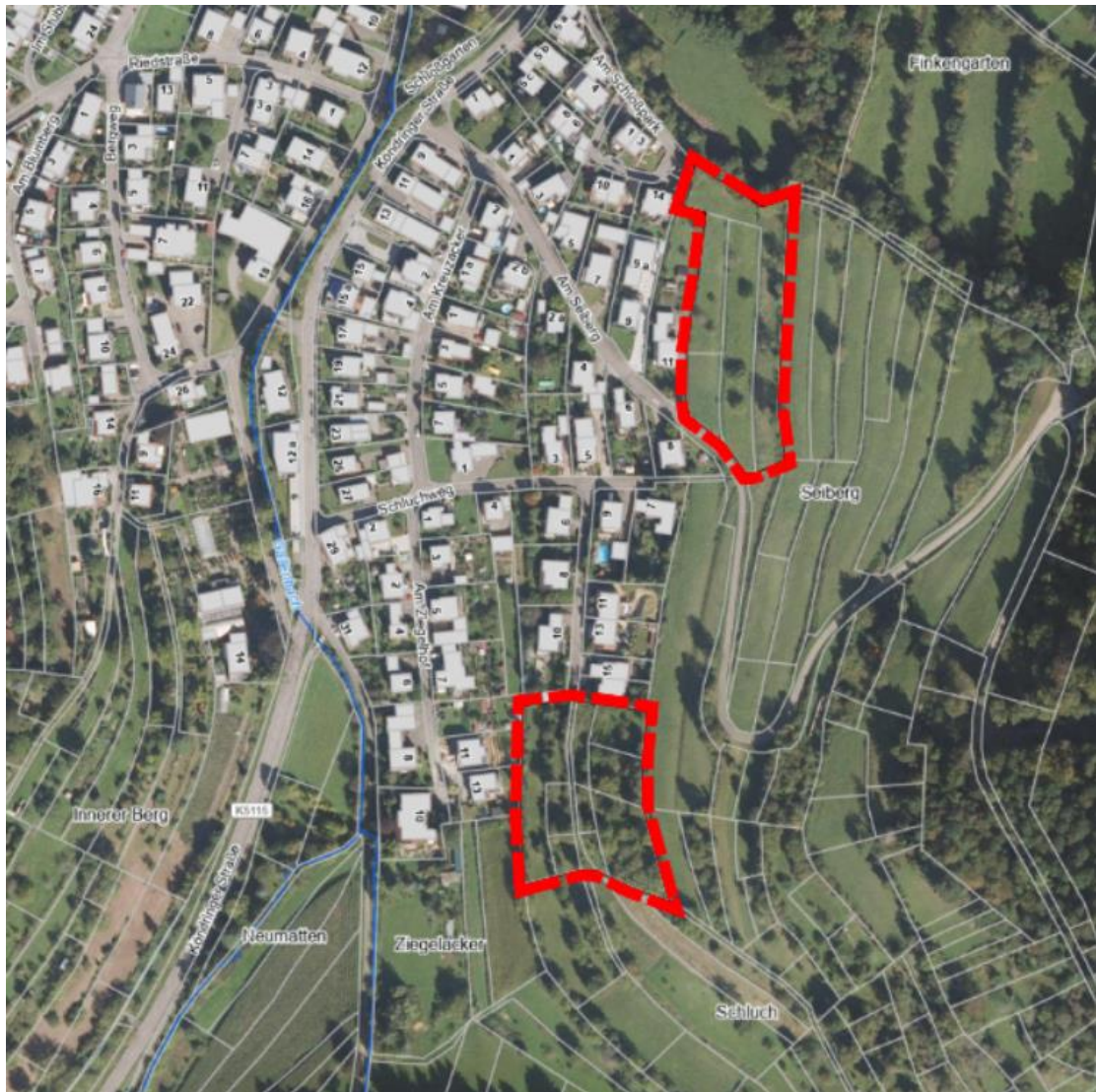


Städtebauliches Konzept, Quelle: FSP Stadtplanung 2025, ohne Maßstab

2 LAGE UND NUTZUNGEN DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Änderungsbereich 1 „Am Schlosspark“, welcher für die neue Wohnbaufläche genutzt werden soll, hat eine Größe von rd. 0,58 ha und befindet sich im Osten von Heimbach. Die Fläche ist derzeit als Wiesenfläche genutzt und es befinden sich mehrere alte Obstbäume auf der Fläche.

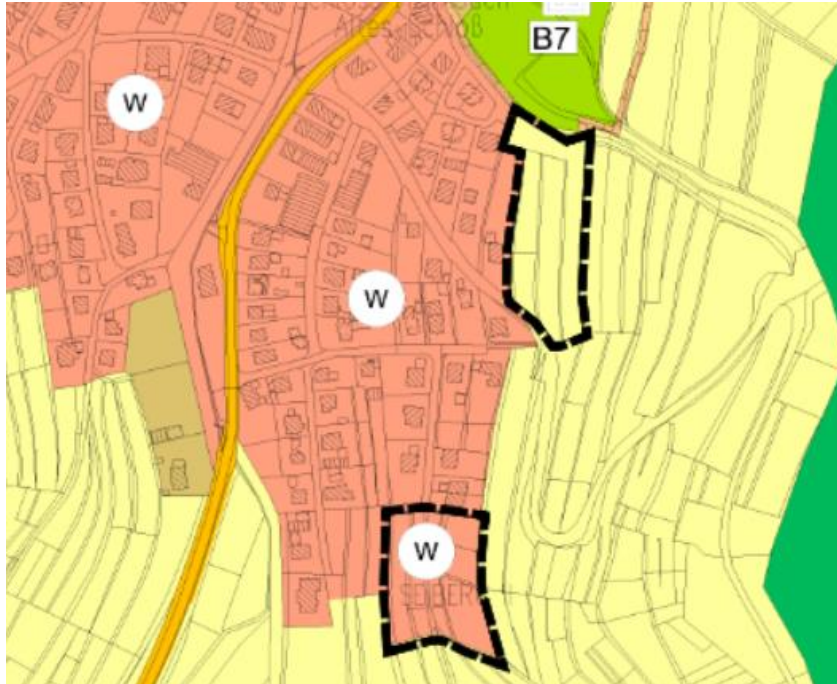
Der Änderungsbereich 2 liegt im Süden des Ortsteils und ist ebenso wie die Fläche „Am Schlosspark“ als Wiesenfläche genutzt. Im Unterschied dazu ist die Fläche jedoch topografisch noch anspruchsvoller sowie deutlich struktureicher und insgesamt als hochwertiger einzustufen.



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

3 INHALTE UND DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen werden der Änderungsbereich 1 vollständig als landwirtschaftliche Fläche und die zum Tausch vorgesehene Fläche (Änderungsbereich 2) als Wohnbaufläche dargestellt.

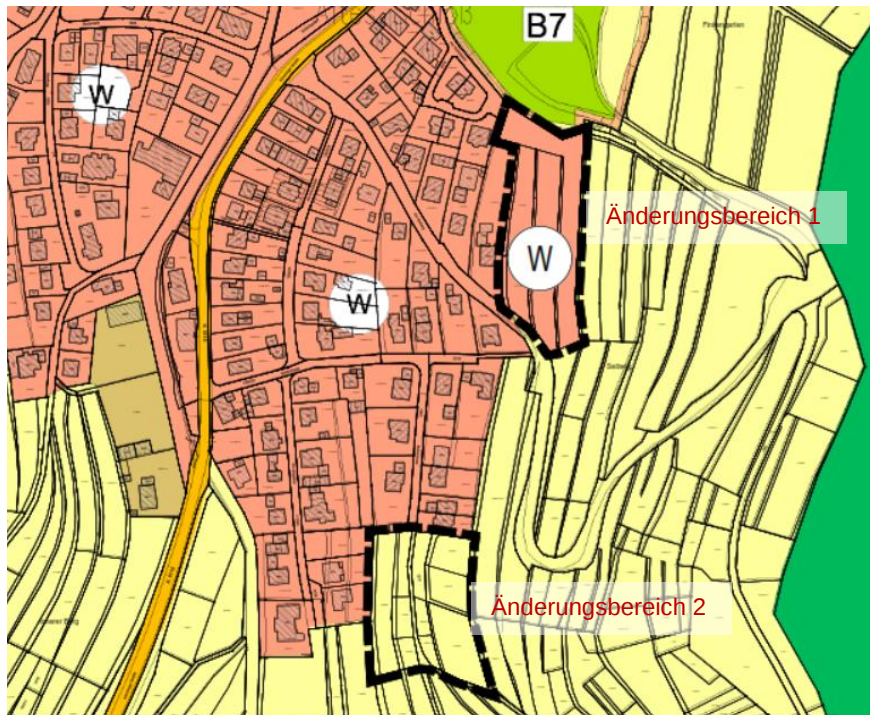


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft VVG Emmendingen mit schematischer Darstellung der Änderungsbereiche, ohne Maßstab

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich „Am Schlosspark“ eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Grundlage für den gleichnamigen Bebauungsplan vorzubereiten.

Zur Steuerung des Wohnbauflächenangebots werden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, bislang nicht realisierten Wohnbauflächen im Bereich „Seiberg I“ (Änderungsbereich 2) an den Standort „Am Schlosspark“ verlagert (Flächentausch). Am neuen Standort ist eine Flächenanpassung um rund 400 m² erforderlich, damit eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung hergestellt, funktionale Grundstückszuschnitte ermöglicht und eine wirtschaftliche Erschließung gesichert werden kann. Diese Anpassung versteht sich als aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt, da dadurch Restflächen vermieden und die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur verbessert werden kann, ohne einen darüber hinausgehenden quantitativen Wohnbauflächenbedarf zu erzeugen.

Damit entspricht die Planung den Grundsätzen der Bauleitplanung (insb. nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und stellt eine qualitative Feinjustierung der dar, die zur geordneten Siedlungsentwicklung beiträgt.



zeichnerische Darstellung - Deckblatt zur 27. Flächennutzungsplanänderung, Stand: Frühzeitige Beteiligung, ohne Maßstab

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

Änderungsbereich 1	FNP wirksam	FNP-Änderung	Differenz
Wohnbauflächen	0,00 ha	0,58 ha	+0,58 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,58 ha	0,00 ha	-0,58 ha
Änderungsbereich 2	FNP wirksam	FNP-Änderung	Differenz
Wohnbaufläche (geplant)	0,54 ha	0,00 ha	-0,54 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,00 ha	0,54 ha	+0,54 ha
Gesamtbilanz	FNP wirksam	FNP-Änderung	Differenz
Wohnbaufläche (geplant)	0,54 ha	0,58 ha	+0,04 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,58 ha	0,54 ha	-0,04 ha

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 27. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

BEGRÜNDUNG

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 mit örtlichen Bauvorschriften „Am Schlosspark“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden, wobei der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zeitnah gefasst werden soll.

Verfahrensdaten FNPÄ:

24.02.2026	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.
____.____.____ – ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	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

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 Prüfmethoden, 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 beigelegt.

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