

Stand: 11.02.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Verwaltungsgemeinschaft
Emmendingen
Landkreis Emmendingen**

**Flächennutzungsplan
Änderung im Bereich „Ziegelbreite III“
in Teningen-Bottingen**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)	3
1.4 Raumordnung und Landesplanung	3
1.5 Alternativenprüfung	5
1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	6
2. UMFANG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	10
3. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	11
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	11

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	3
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANBEREICHES; QUELLE: DATEN- UND KARTENDIENST DER LUBW (BADEN- WÜRTTEMBERG.DE) ABRUF AM 06.12.2023	6
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 17.08.2022; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: RECHTSWIRKSAMER FNP DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	10
ABBILDUNG 5: ÄNDERUNG DES FNP DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN IM BEREICH „ZIEGELBREITE III“ IN TENINGEN-BOTTINGEN	10

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Teningen beabsichtigt für den Ortsteil Bottingen eine Siedlungserweiterung zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum. Hierfür soll ein Bebauungsplan im Bereich „Ziegelbreite III“ aufgestellt werden. Zur Realisierung der dortigen Bebauung ist der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen zu ändern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung in Teningen-Bottingen. Hierzu soll der Flächennutzungsplan geändert und für den Planbereich Wohnbaufläche aufgenommen werden.

1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Der Flächennutzungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ist.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

1.4.1 Regionalplan



Abbildung 1: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Gemeinde Teningen ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Kleinzentrum festgelegt und liegt auf der Landesentwicklungssachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg. Hinsichtlich der Raumkategorie gemäß des Landesentwicklungsplanes ist Teningen der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Zusätzlich ist die

Begründung

Gemeinde Teningen als Siedlungsbereich für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt. Der über die Eigenentwicklung hinausgehende Bedarf soll primär im Kernort abgedeckt werden. Im Ortsteil Böttingen (mit Nimburg) soll demnach die Eigenentwicklung ermöglicht werden. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % zugrunde gelegt werden. Bei Siedlungsbereichen für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Für ein Kleinzentrum ist gemäß Plansatz 2.4.1.2 des Regionalplanes eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar anzusetzen.

Für das Plangebiet ist landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 nachrichtlich übernommen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

Der festgelegte Regionale Grünzug beginnt nördlich des landwirtschaftlichen Weges, in diesen wird nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Wohnbauflächenbedarf Teningen Gesamtgemeinde

Einwohner (E)	12.223	5,5 ha
Zuwachsfaktor	0,45%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	55	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	275	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		

Begründung

Wohnbauflächenbedarf Ortsteile Nimburg mit Böttingen

Einwohner (E)	2.087	
Zuwachsfaktor	0,25%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	5	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	26	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		0,5 ha
gelpante Wohnbaufläche	4.161 m²	
= nicht aus dem FNP entwickelte Fläche des Bebauungsplanes		0,4 ha
Prüfung Einhaltung Flächenbedarf		
Flächenbedarf gesamt		0,5 ha
- geplante Wohnbaufläche		0,4 ha
		0,1 ha

Die Gemeinde Teningen verfügt allerdings über ausreichende Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan, die noch nicht entwickelt sind. Aus diesem Grund ist zur Realisierung dieser Wohnbaufläche im Bereich „Ziegelbreite III“ ein Flächentausch erforderlich. Eine flächengleiche Wohnbaufläche wird im Bereich „Mühlacker“ im Ortsteil Köndringen zu Gunsten dieser Wohnbaufläche im Bereich „Ziegelbreite III“ herausgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

1.4.2 Alternativenprüfung

Eine Entwicklung des Ortsteiles Böttingen nach Norden, Osten oder Süden ist nicht möglich. Der Siedlungsbereich wird in diesen Richtungen durch die Glotter mit ihren begleitenden Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Biotop, Überschwemmungsgebiet) begrenzt (1). Insbesondere im Gewann „Obere Bruckmatten“ bestehen hierbei Restriktionen durch das Überschwemmungsgebiet (2). Nach Norden und Südwesten befinden sich in der Tallage zusätzlich Streuobstbestände (3). Außerdem verläuft in Nord-Süd-Richtung der teilweise auch als Biotop geschützte Hangbereich des Nimbergs (4), so dass dort eine bauliche Entwicklung aus topographischen Gründen sowie aufgrund des Biotopschutzes nicht vorgesehen ist. Nördlich des Planbereichs befindet sich ein Gewerbebetrieb (Weinhandlung), so dass eine wohnbauliche Entwicklung dort zu Nutzungskonflikten führen kann (5). Darüber hinaus ist eine Erschließung dieses Bereichs aufgrund der bestehenden Strukturen sehr aufwendig.

Der Bereich zwischen der Weinbergstraße und der Holzhausener Straße (6) ist ebenfalls von einer Entwicklung für eine Wohnbebauung ausgeschlossen. Der Bereich liegt zwar an einer städtebaulich sinnvollen Stelle als Abrundung des Siedlungsraums und wird von Wohnbebauung umgeben, jedoch ist eine Erschließung des Gebiets ebenfalls aufgrund der Topografie äußerst schwierig. Da der Bereich in Richtung Süden abfallend ist, wäre das Gebiet in diese Richtung zu entwässern. Daher wäre auch eine Zufahrt aus dieser Richtung einzurichten, um dort die Entwässerung unterbringen zu können. Jedoch befindet sich südlich dieser Fläche ein als gesetzliches Biotop geschützter Hohlweg (Holzhauser Straße ab Ortsrand), in welchen

Begründung

nicht eingegriffen werden darf. Daher ist eine Entwässerung in dieser Richtung nicht möglich. Eine Entwässerung in Richtung der Weinbergstraße ist aus technischer Sicht nicht realistisch, da das Gebiet in dieser Richtung ansteigend ist und das Wasser daher nicht auf natürliche Weise abgeleitet werden kann. Hinzu kommt noch, dass die dortigen Grundstücke momentan für eine Veräußerung an die Gemeinde und damit für eine Erschließung nicht zur Verfügung stehen. Aus diesen genannten Gründen ist eine Entwicklung auf dieser Fläche momentan nicht realisierbar.

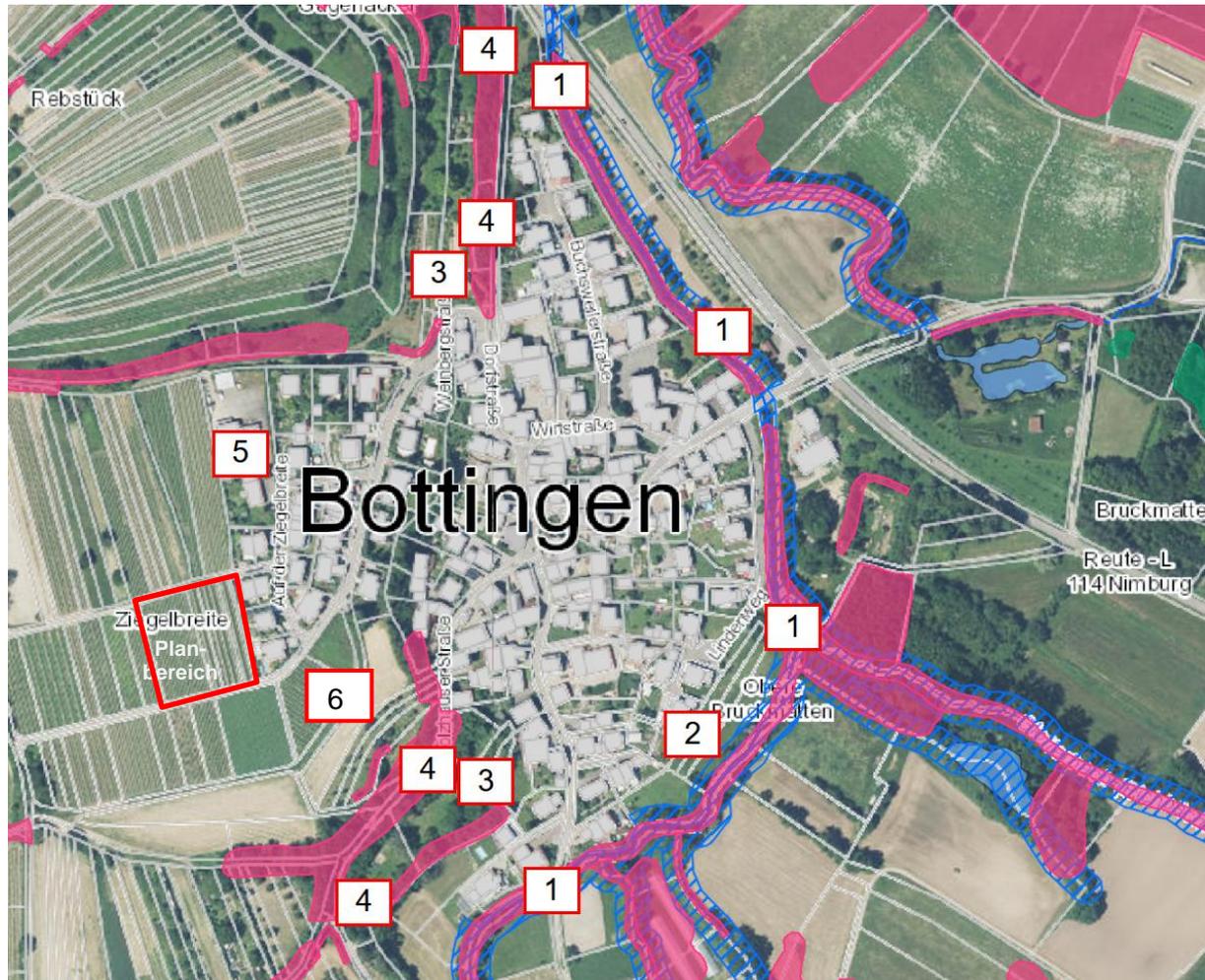


Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs; Quelle: [Daten- und Kartendienst der LUBW \(baden-wuerttemberg.de\)](https://daten-und-kartendienst.lubw.baden-wuerttemberg.de) Abruf am 06.12.2023

1.5 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.5.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Bottingen, etwa 4,5 km südwestlich von Teningen. Bottingen ist dem Ortsteil Nimburg mit insgesamt etwa 2.000 Einwohnern zugeordnet. Der Planbereich befindet sich am Ortsrand von Bottingen etwa 200 m westlich des Ortskerns und liegt auf dem Höhenrücken des Nimbergs. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine ruhige Wohnlage am Ortsrand geprägt.

1.5.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist aktuell unbebaut und wird landwirtschaftlich für den Weinbau genutzt. Diese landwirtschaftlichen Flächen setzen sich nach Norden, Süden und Westen fort. Etwa 50

Begründung

m nördlich des Planbereichs befindet sich eine Weinhandlung. Ansonsten überwiegt Wohnbau, die auch direkt östlich an den Planbereich anschließt.

1.5.3 Schutzgebiete



Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 17.08.2022; eigene Darstellung

Der Planbereich unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Er ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Planbereich.

1.5.4 Artenschutz

Eine im Zuge der Überplanung der Fläche erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten kann nicht ausgeschlossen werden (Vorkommen der Zauneidechse). Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

1.5.5 Gewässer

Im Planbereich befinden sich keine Gewässer.

1.5.6 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

1.5.7 Starkregen

Die Gemeinde Teningen hat die Fließwege bei Starkregenereignissen untersuchen lassen. Hierbei wurde ermittelt, dass in der Weinbergstraße ein Fließweg bei extremen Starkregenereignissen ist. Dieser Fließweg wird durch die Entwicklung des Wohngebietes nicht verändert. Im Planbereich selbst besteht nach dieser Untersuchung keine Gefährdung.

1.5.8 Grundwasser

Aufgrund der Hanglage und dem Schichtaufbau ist jedoch nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserleiter in einer für die Bauwerke relevanten Tiefe zu rechnen. Schichtwasser wurde in den Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht angetroffen.

Da der Untergrund aus bindigem Boden mit geringer Durchlässigkeit besteht, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser an der Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungshochwasserstand (höchster Grundwasserstand HHW) ist somit auf Geländeoberkante anzusetzen.

Der Planbereich befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Mauracherberg - Teningen Allmend in der Wasserschutzgebietszone IIIB.

1.5.9 Trinkwasser

Auf die Anzeigepflicht für Anlagen gemäß § 12 Trinkwasserverordnung, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden und deren regelkonforme Nutzung, wird aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb eines Wasserschutzgebiets hingewiesen.

1.5.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Auf der Ziegelbreite“ und „Weinbergstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

1.5.11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen in der „Weinbergstraße“ und „Auf der Ziegelbreite“.

Das anfallende Regenwasser des Planbereiches kann nicht direkt in das Regenwasserkanalnetz im Bestand abgeleitet werden. Aus dem Generalentwässerungsplan (GEP) ergibt sich hier eine entsprechende Abflussbegrenzung. Das Rückhaltevolumen ist auf ein 30-jährliches Regenereignis zu bemessen.

Die bestehende Druckerhöhungsanlage in der Weinbergstraße ist für den zusätzlichen Bedarf im Wasserversorgungsnetz ausgelegt.

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) kann für das Plangebiet nicht mehr allein aus dem Ortsnetz sichergestellt werden. Deshalb ist im Bereich der Weinbergstraße eine Löschwasserzisterne zu errichten, um den geforderten Löschwasserbedarf abzudecken.

1.5.12 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wurde durch KLC, Endingen, folgender für den Untersuchungsraum typischer Untergrundaufbau erkundet:

1. Oberboden
Dunkelbrauner, feinsandiger und schwach toniger Schluff mit einer Mächtigkeit von etwa 0,5 m.
2. Löss
Hellbraune, feinsandige, teilweise sehr schwach kiesige (Lösskindl) Schluffe mit einer Mächtigkeit von etwa 3,6 m bis 4,4 m.
3. Verwitterungslehm
Dem Löss unterlagerte braune, sandige, schwach tonige und teilweise schwach kiesige Schluffe.

Altlasten

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde die Belastungssituation des Untergrunds überprüft. Ermittelt wurde hierbei, dass der Oberboden durch Kupfer belastet und hierdurch der Einbaukonfiguration Z2 zuzuordnen ist. Eine Verwertung in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen ist möglich.

Die Lössschicht ist der Einbaukonfiguration Z0 zuzuordnen und ist uneingeschränkt verwendbar.

Für Erdstoffe, die nicht auf der Baustelle verbleiben können, ist je nach Zuordnungswerten eine geeignete Verwertungsmöglichkeit auszuwählen. Wenn keine Verwertung möglich ist, müssen die Böden auf einer Deponie entsorgt werden.

1.5.13 Denkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, der vom Regierungspräsidium als siedlungsbe günstigstes Gebiet eingestuft ist, konkrete Hinweise auf archäologische Funde liegen jedoch nicht vor. Mögliche Sondierungsgrabungen werden nicht zwingend vorgegeben.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.5.14 Emissionen, Immissionen

Nach Norden und Süden besteht durch die landwirtschaftlichen Wege eine Trennung zwischen dem Planbereich und den landwirtschaftlichen Flächen. Dort sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Nach Westen sind ausreichende Abstände einzuhalten, um Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung zu vermeiden.

Unzumutbare Geräuscheinwirkungen sind im Planbereich nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorgesehenen Darstellung als Wohnbaufläche sind keine Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

1.5.15 Topographie

Der Planbereich befindet sich in Hanglage. Die Geländeoberfläche fällt von etwa 233,4 m über NN im Nordwesten auf etwa 224,6 m über NN im Südosten.

2. Umfang der Änderungen des Flächennutzungsplanes

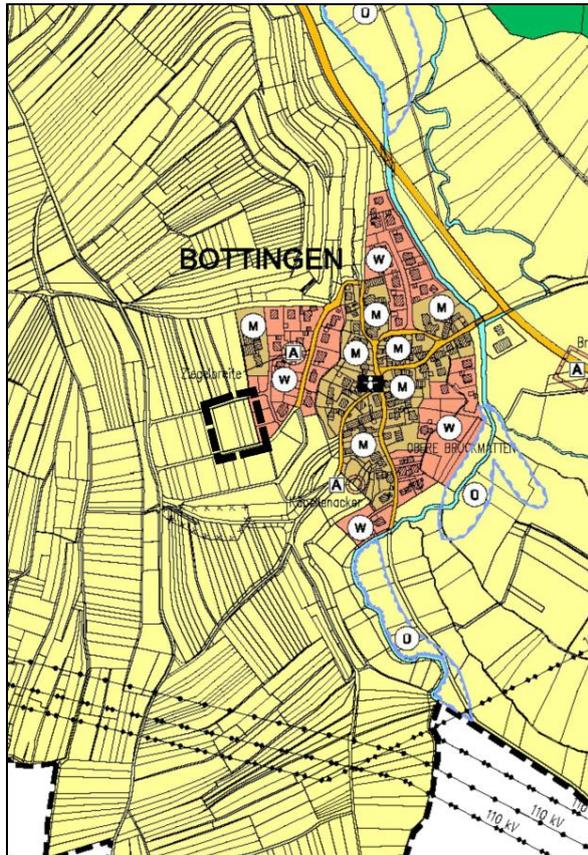


Abbildung 4: Rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen mit Eintragung des Änderungsbereiches

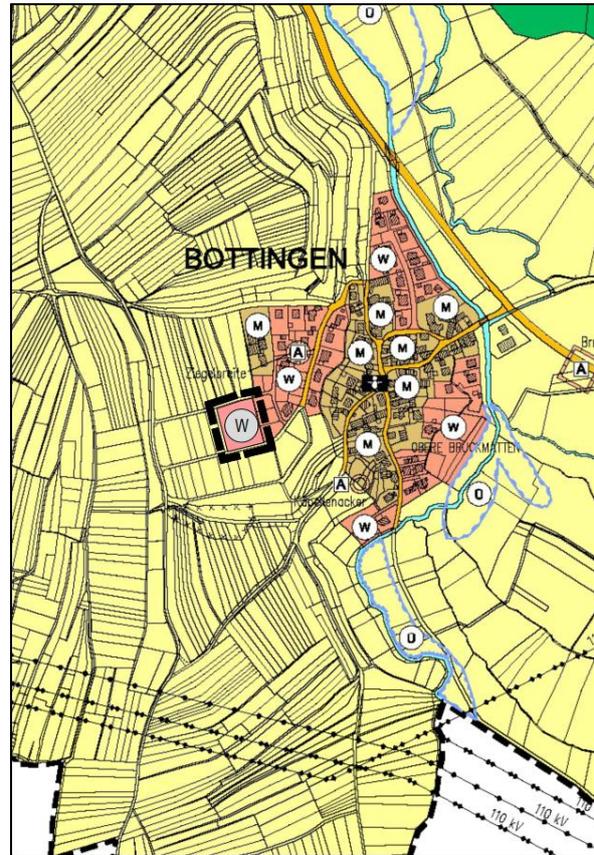


Abbildung 5: Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen im Bereich „Ziegelbreite III“ in Teningen-Bottingen

Es ist außerdem ein Flächentausch mit einer Wohnbaufläche im Ortsteil Köndringen vorgesehen. Aus der Wohnbaufläche im Gewann „Mühlacker“ wird eine gleichgroße Fläche in einer Größe von 0,4 ha herausgenommen, sodass dieser Fläche und das damit einhergehende Potenzial für die Entwicklung im Bereich „Ziegelbreite“ genutzt werden kann. Die Wohnbaufläche in diesem Bereich wird wieder in landwirtschaftliche Fläche geändert.

Begründung

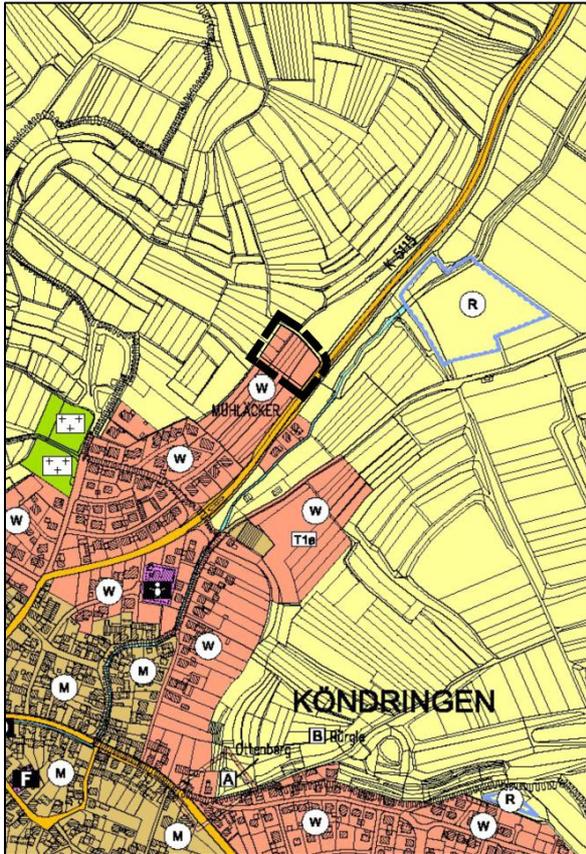


Abbildung 6: Rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen mit Eintragung des Änderungsbereiches im Ortsteil Köndringen

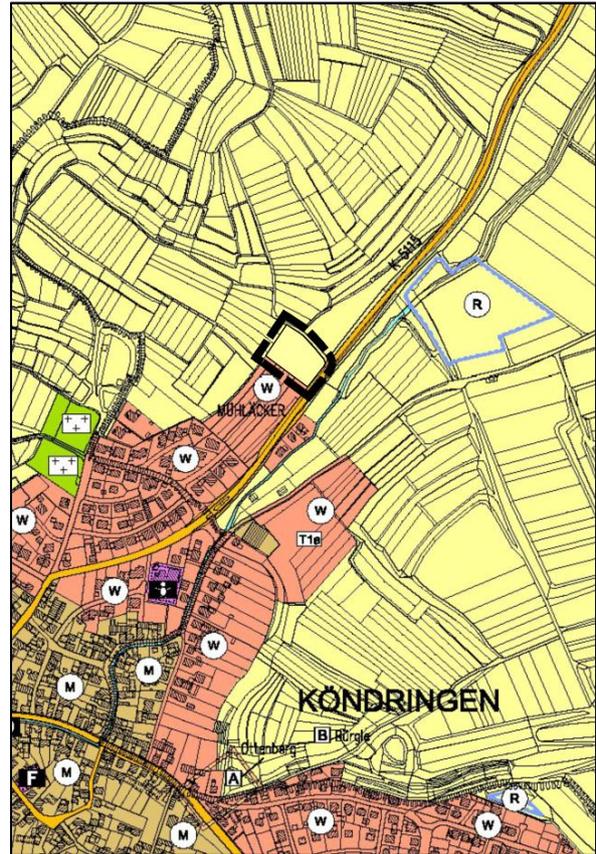


Abbildung 7: Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen im Bereich „Mühlacker“ in Teningen-Köndringen

3. Städtebauliche Kennwerte

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	0,4 ha	0,4 ha
Wohnbaufläche	0,4 ha	0,4 ha

4. Aufstellungsverfahren

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen hat am __. __. ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ziegelbreite III“ in Teningen-Bottingen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am __. __. ____ ortsüblich in den Amtsblättern der Stadt Emmendingen und den Gemeinden Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom __. __. ____ bis __. __. ____.

Begründung

Der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am __.__.__. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.__ ortsüblich in den Amtsblättern der Stadt Emmendingen und den Gemeinden Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung erfolgte mit Schreiben vom __.__.__.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen erfolgte am __.__.__.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen erfolgte am __.__.__.

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch das Regierungspräsidium Freiburg erfolgte am __.__.__. Die Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am __.__.__ in den Amtsblättern der Stadt Emmendingen und den Gemeinden Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen.

Emmendingen,
Für die Verwaltungsgemeinschaft
Emmendingen

.....
Schlatterer
Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft

Lauf, 11.02.2025 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser