

Stand: 12.01.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung

**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	6
1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	6
2. UMFANG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	10
3. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	10
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	10

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	3
ABBILDUNG 5: LUFTBILD DES PLANBEREICHES; QUELLE: STARTSEITE - GEOPORTAL BW (GEOPORTAL-BW.DE), ABRUF AM 12.09.2023	6
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 17.08.2022; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: RECHTSWIRKSAMER FNP DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	10
ABBILDUNG 4: 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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

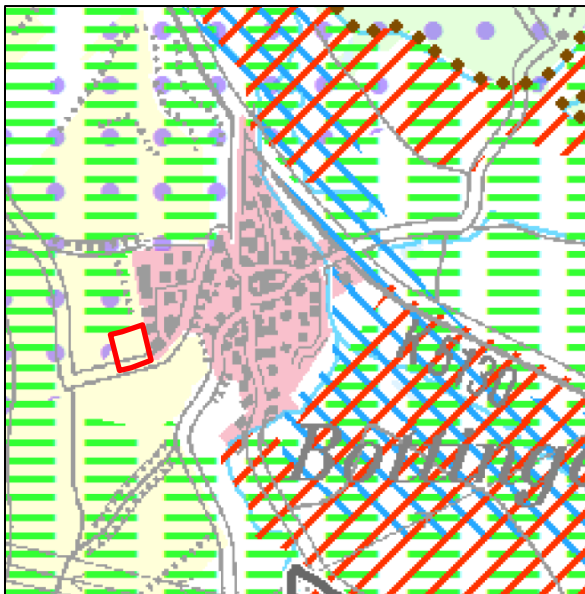
Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung in Teningen-Bottingen. Hierzu soll der Flächennutzungsplan geändert und für den Planbereich Wohnbaufläche aufgenommen werden.

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



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.

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

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 Gemeinde Teningen als Siedlungsbereich für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt. Der über die Eigenentwicklung hinausgehende Bedarf soll primär im Kernort

Begründung

abgedeckt werden. Im Ortsteil Bottingen (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
geplante Wohnbaufläche	4.161 m ²	
= 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

Im Ortsteil Nimburg ist zwar für den Bereich „Lehle“ im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche als Entwicklungsfläche dargestellt. Allerdings liegt diese Fläche im Überschwemmungsgebiet und ist aktuell nicht überplanbar. Erst nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes an der Dreisam darf diese Wohnbaufläche entwickelt werden. Aus diesem Grund wird die Wohnbaufläche „Lehle“ nicht in die Ermittlung des Flächenbedarfs eingestellt.

Baulücken im Bestand

Die Gemeinde hat die bestehenden Baulücken für Nimburg und Böttingen ermittelt. Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. Insgesamt bestehen in diesen beiden Ortsteilen Baulücken mit einer Fläche von etwa 0,25 ha. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von etwa 15 Jahren wird hierzu in der Regel ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

- 25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum
- 8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = fünf Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 0,25 ha noch etwa 0,02 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen. Auch unter Berücksichtigung der Baulücken im Bestand wird der Flächenbedarf mit der geplanten Wohnbaufläche eingehalten.

1.5 Alternativenprüfung

Eine Entwicklung des Ortsteiles Bottingen nach Norden, Osten oder Süden ist nicht möglich. Der Siedlungsbereich wird in diesen Richtungen durch die Glotter mit ihren begleitenden Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Biotope, 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.

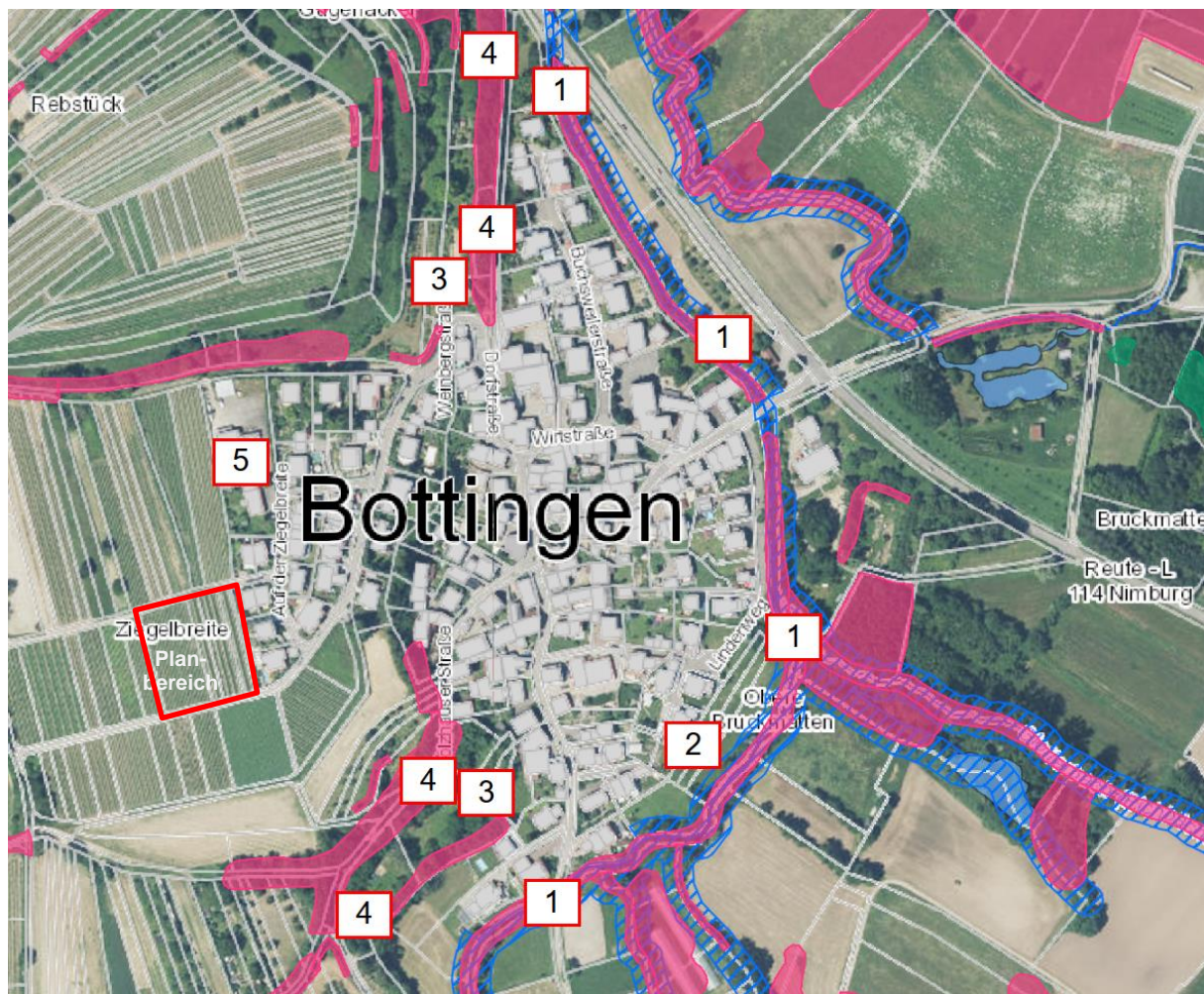


Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs; Quelle: [Daten- und Kartendienst der LUBW \(baden-wuerttemberg.de\)](https://daten-und-kartendienst.lubw.baden-wuerttemberg.de) Ab-ruf am 06.12.2023

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 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.

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

1.6.3 Schutzgebiete

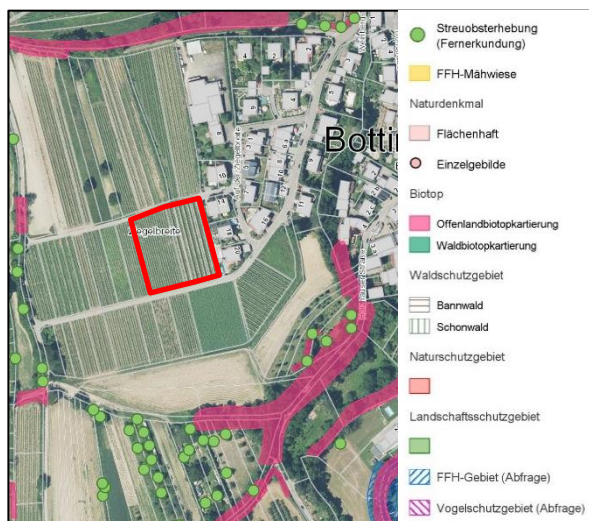


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 17.08.2022; eigene Darstellung

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.

1.6.4 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.

1.6.5 Gewässer

Im Planbereich befinden sich keine Gewässer.

1.6.6 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

1.6.7 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.

1.6.8 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 - Teninger Allmend in der Wasserschutzgebietszone IIIB.

1.6.9 Verkehrliche Erschließung

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

1.6.10 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 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.

1.6.11 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. 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.

1.6.12 Denkmale

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

1.6.13 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.

1.6.14 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

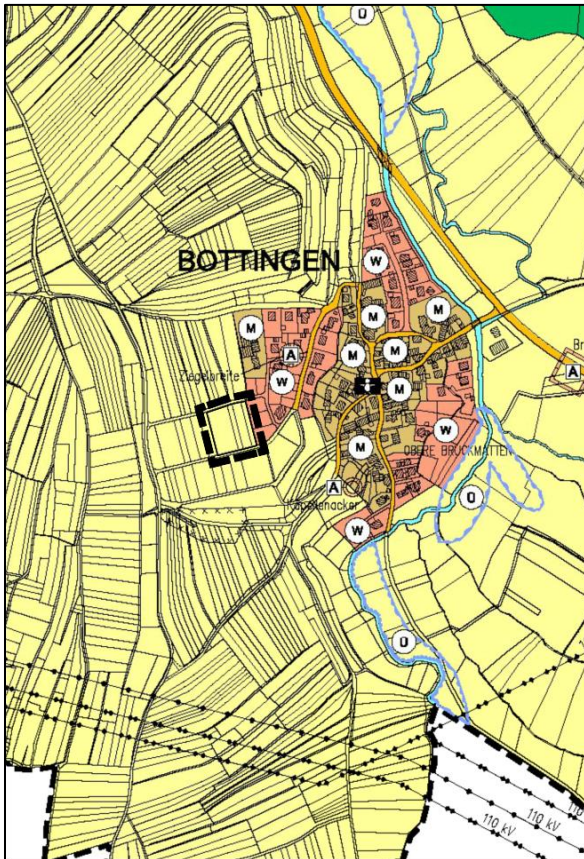


Abbildung 4: Rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen mit Eintragung des Änderungsbereiches

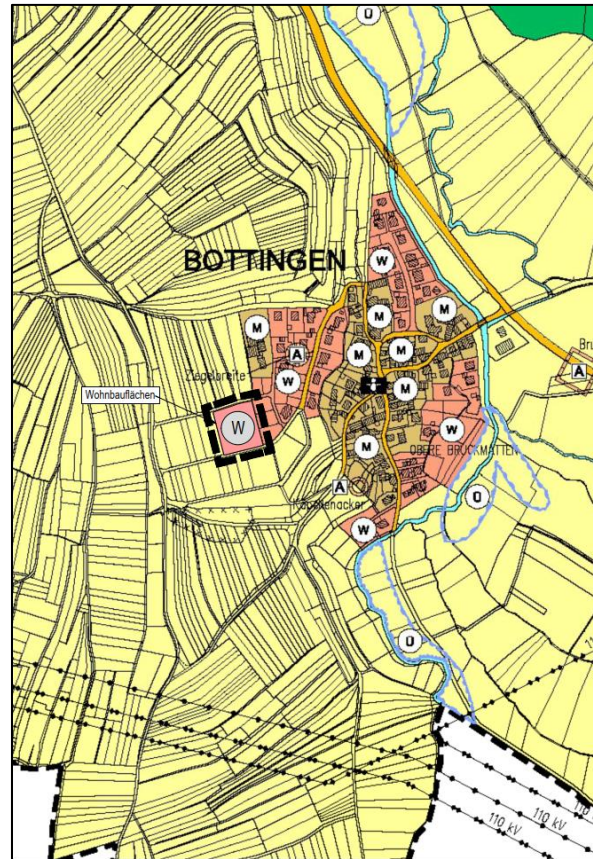


Abbildung 5: Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen im Bereich „Ziegelbreite III“ in Teningen-Bottingen

3. Städtebauliche Kennwerte

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

Begründung

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 _____.
_____.

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, 12.01.2024 Kr-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser