

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Ziel .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
<b>4</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Änderung .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Kosten der Planung .....</b>	<b>9</b>

## **1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL**

Mit dem Bebauungsplan „Sattler-Breite II“ wurde im Jahre 1995 im Ortsteil Köndringen der Gemeinde Teningen eine Erweiterung des Siedlungsbestands in nordöstlicher Richtung ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan konnten dadurch 16 neue Wohnbauplätze geschaffen werden. Das Gebiet hat sich mit der Zeit zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt und ist bis auf wenige Bauplätze fast komplett aufgesiedelt.

Während wegen der hohen Wohnraumnachfrage und des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bereits Planungen angestellt werden, mit einem neuen Bebauungsplan eine Erweiterung des Siedlungsbestands in Köndringen vorzunehmen und eine neue Fläche baulich zu erschließen, wurden durch die Gemeinde auch Möglichkeiten geprüft, in bestehenden Gebieten neue Wohnbauflächen zu schaffen. Ein solches Grundstück, welches großes Potential für eine Bereitstellung als Wohnbaufläche darstellt, befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sattler-Breite II“. Die Erschließung für dieses Grundstück wäre durch die Straße Am Geigenberg bereits sichergestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat damals jedoch eine einseitige Erschließung vorgesehen und bezieht das betreffende Grundstück nicht mehr mit ein. Somit liegen hier auch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, die eine bauliche Nutzung der Fläche ermöglichen würden. Die bestehende Erschließung, die am östlichen Ende des Siedlungsrandes lediglich zwei Bauplätze bedient, könnte durch eine Erweiterung des Bebauungsplans über das angrenzende Grundstück hinaus sinnvoller ausgenutzt werden und an bereits bestehende Infrastruktur anknüpfen. Auch wenn durch die Änderung des Geltungsbereichs faktisch neue Flächen im Außenbereich für eine Bebauung verfügbar werden, können dadurch dennoch tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden, da die bestehende Infrastruktur durchaus effizienter genutzt werden kann. Aus diesem Grund wird eine Änderung des Bebauungsplans, insbesondere durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig, die die Gemeinde Teningen in diesem Fall befürwortet.

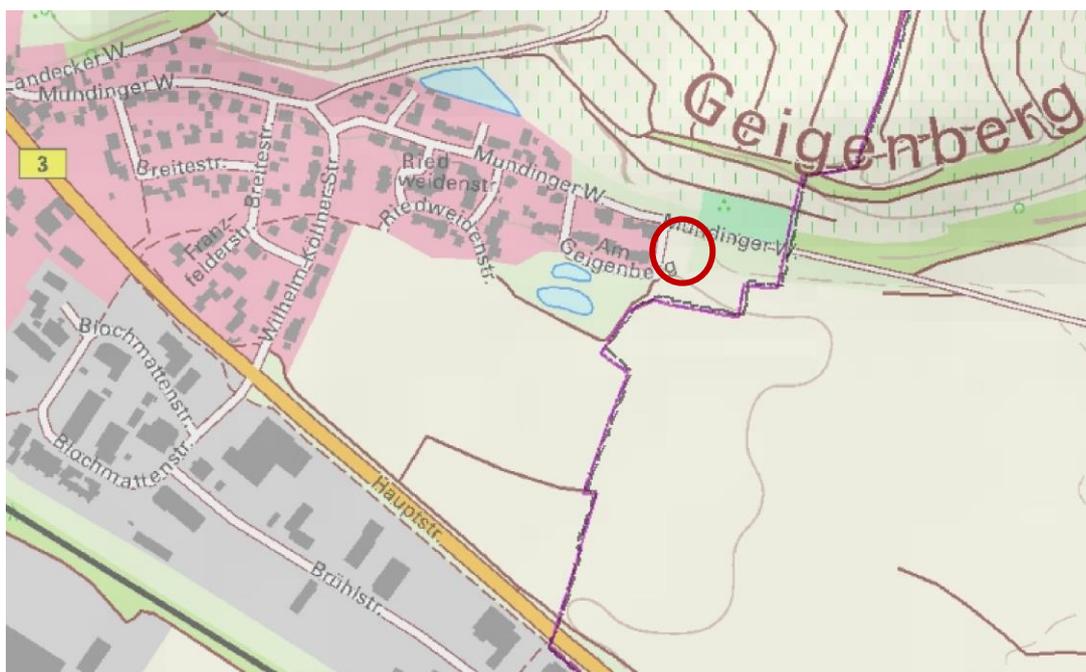
Der Bebauungsplan „Sattler-Breite II“ wurde am 17.10.1995 zur Satzung beschlossen und im Folgejahr (25.02.1996) rechtskräftig. Im Jahr 1998 wurde der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert, indem insbesondere das Maß der baulichen Nutzung korrigiert wurde (statt einer zweieinhalbgeschossigen Bebauung wurde nun auch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht). Die 1. Änderung wurde am 23.06.1998 zur Satzung beschlossen und wurde mit der Bekanntmachung am 16.07.1998 rechtskräftig.

Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

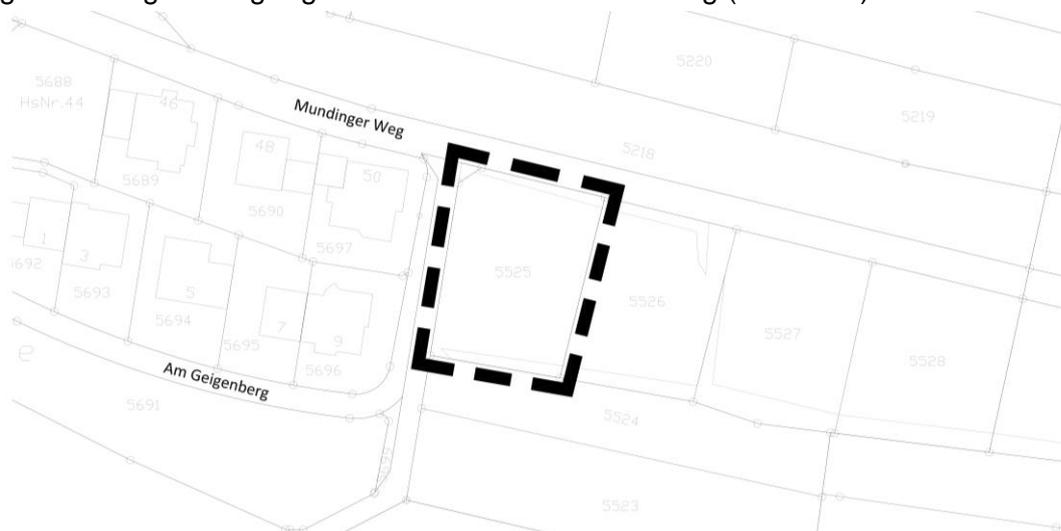
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs in östlicher Richtung
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung

## 2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 5525 und hat eine Fläche von ca. 999 m<sup>2</sup>. Das Flurstück wird bereits westlich durch die Ringstraße am Geigenberg erschlossen und bildet die Grenze des östlichen Siedlungsbereichs des Ortsteils Köndringen bzw. des Wohngebiets „Sattler-Breite II“, in direkter Nähe zur Gemarkungsgrenze des Ortsteils in Richtung Mundingen. Das Plangebiet liegt etwa 350 m Luftlinie entfernt von der Bundesstraße B3.



Der Änderungsbereich wird im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Norden verläuft die Straße Mundingener Weg und im Westen schließt sich die Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplans „Sattler-Breite II“ an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).



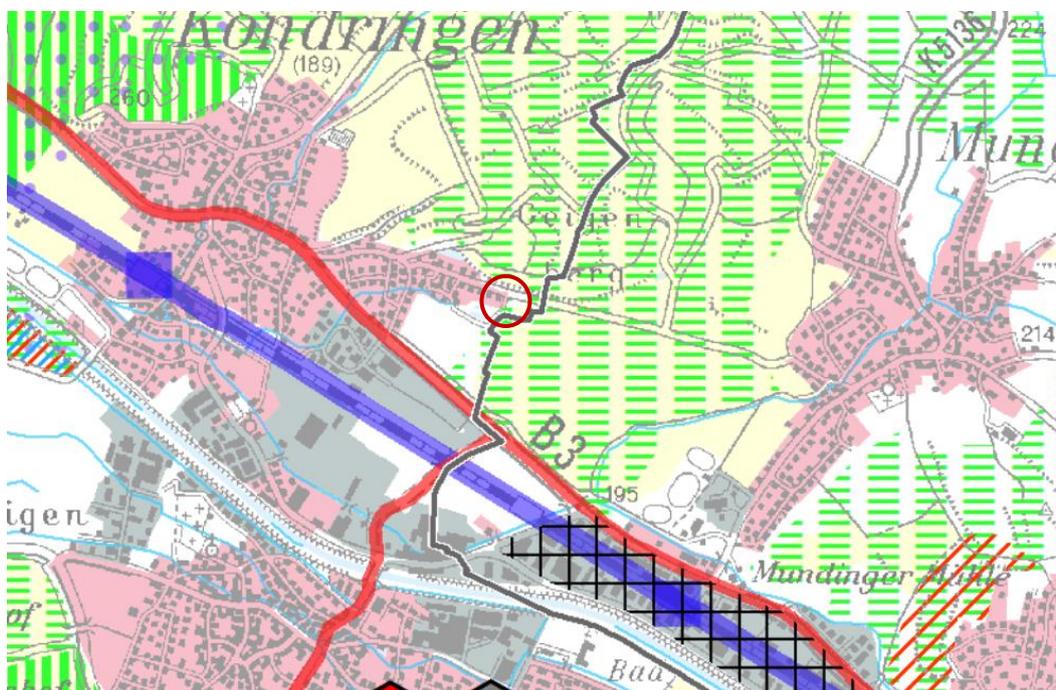
Geltungsbereich der 2. Änderung (Quelle: eigene Darstellung 2016)

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 Regionalplan

Im Baugesetzbuch ist geregelt, dass die Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Das Gemeindegebiet Teningen ist dabei der Regionalplanung der Region „Südlicher Oberrhein“ zugeordnet und muss die Ziele und Grundsätze dieser Planungsebene beachten bzw. diese gerecht abwägen.

Im vorliegenden Fall grenzt die Bebauungsplanänderung direkt an den regionalen Grünzug.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Südlicher Oberrhein, Fassung des Entwurfs der 2. Offenlage (Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein 2016)

Laut Plansatz 3.1.1 des Regionalplanentwurfs (Entwurf der 2. Offenlage) sind die regionalen Grünzüge für die „großräumige Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung und die Siedlungsgliederung sowie für eine umweltschonende und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung [...] festgesetzt“ (Regionalverband Südlicher Oberrhein 2016, S. 22f). Zudem dürfen in diesen Bereichen (bis auf wenige Ausnahmen) grundsätzlich keine Besiedelungen stattfinden.

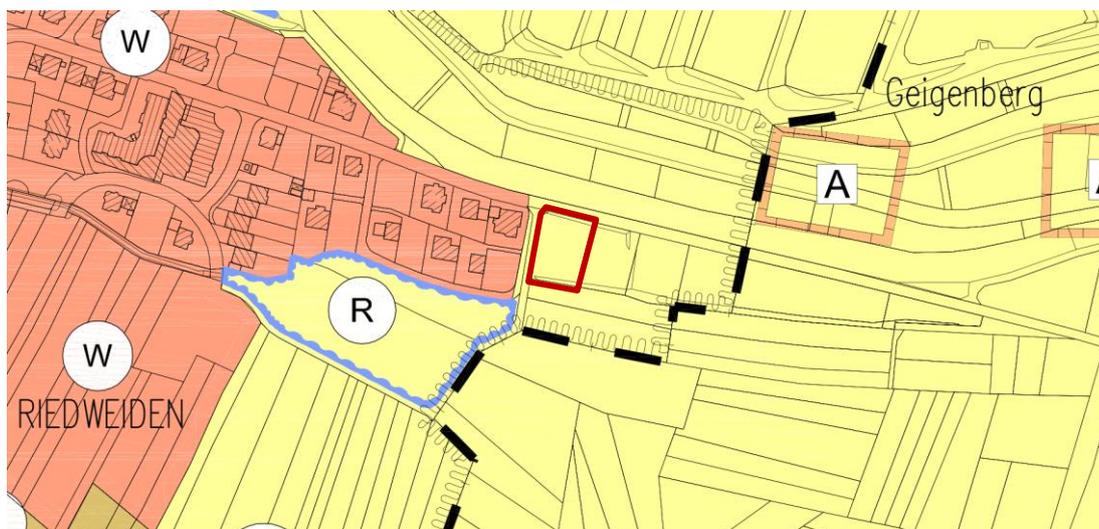
Aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplans kann der regionale Grünzug an dieser Stelle jedoch ausgeformt werden und die Bebauungsplanänderung zur Arrondierung des Siedlungsrandes somit dennoch durchgeführt werden. Dies wurde bereits im Vorfeld der Planung mit dem Regionalverband abgestimmt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt den Änderungsbereich aktuell als Landwirtschaftsfläche dar. Die Bebauungsplanänderung würde diesen Bereich

entsprechend des bestehenden Bebauungsplans „Sattler-Breite II“ als Allgemeines Wohngebiet festsetzen und somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entsprechen.

Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs kann dieser Bereich jedoch trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und es wird folglich kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

#### 4 PLANUNGSVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im zweistufigen Verfahren, also im Regelverfahren, durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für Umfang und Detailierungsgrad Umweltprüfung festzulegen sowie einen Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden anschließend abgewogen und eingearbeitet, bevor die 2. Änderung des Bebauungsplans vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wird.

##### Verfahrensablauf

29.11.2016

Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sattler-Breite II“ und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB.

\_\_\_\_\_ bis

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

\_\_\_\_\_

**BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 9

Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit Frist \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit Frist \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

**5 INHALTE DER ÄNDERUNG**

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen eine Erweiterung des Geltungsbereichs durch den Miteinbezug eines direkt angrenzenden Flurstücks vorsehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft somit lediglich die Änderung der Planzeichnung und der zugehörigen Gebäudeschnitte. Die nicht von der Änderung betroffenen textlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungs- bzw. den Erweiterungsbereich vollständig übernommen.

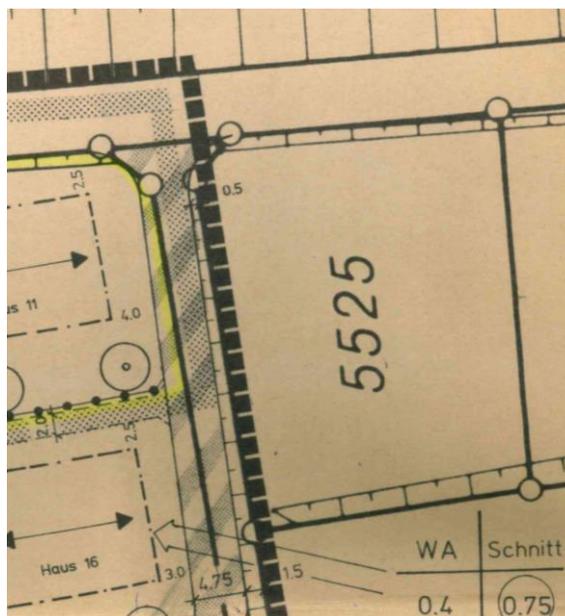
Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Sattler-Breite II“ endet an der östlichen Grenze der öffentlichen Straße Am Geigenberg. Um das Flurstück 5525 in den Bebauungsplan miteinzubeziehen musste in erster Linie der Geltungsbereich des Bebauungsplans über das Flurstück hinweg ausgeweitet werden.

Die nun dazugehörige Fläche wurde entsprechend des bestehenden Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet und in einem kleinen Teilbereich als öffentliche Straße festgesetzt. Zudem wurde ein Baufenster aufgenommen, um den überbaubaren Bereich analog zu den anderen Bauplätzen zu konkretisieren. Die Firstrichtung wurde ebenfalls in das Deckblatt aufgenommen und orientiert sich dabei an der Ortsrandlage. Die Festsetzung einer traufständigen Stellung der Baukörper kann in diesem Bereich eine gute Abrundung des Siedlungsgefüges bilden. Zusätzlich wurden analog zu den umgebenden Baugrundstücken zwei Pflanzgebote in das Deckblatt aufgenommen. Diese müssen entsprechend der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan realisiert werden.

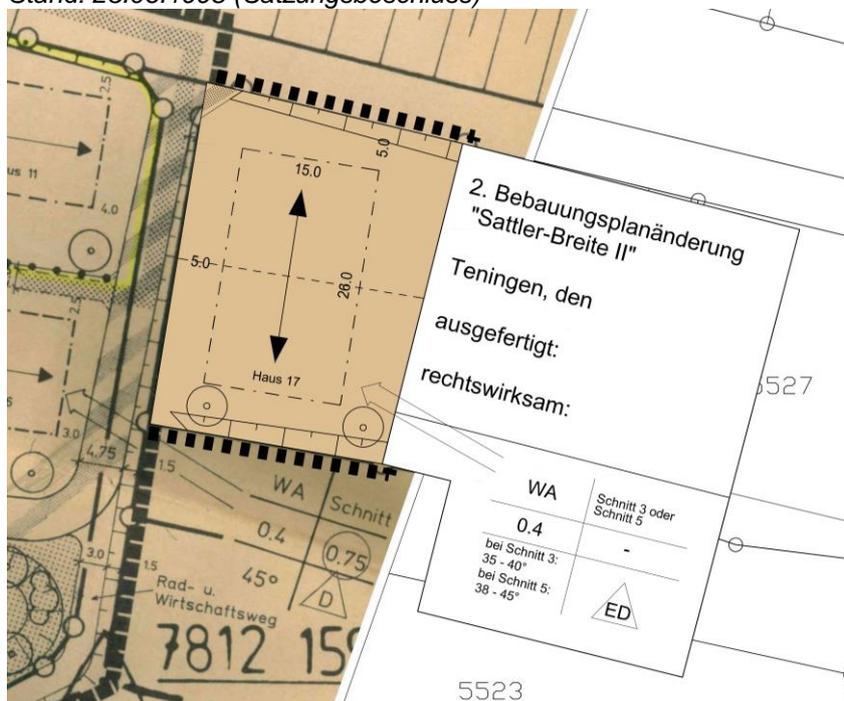
Da im Ursprungsbebauungsplan für verschiedene Bereiche (jedes Baugrundstück wurde mit einer Nummer versehen) unterschiedliche Gebäudeschnitte (Höhenschnitte) festgesetzt wurden, unterscheiden sich auch die Nutzungsschablonen geringfügig voneinander. Für das hinzukommende Baugrundstück wurde die bestehende Nummerierung fortgesetzt (Haus 17), sodass die für den Bereich zulässigen Höhenschnitte direkt erkennbar sind und zusätzlich eine neue Nutzungsschablone erstellt werden kann. Hierbei wurde lediglich auf die Aufnahme einer Geschossflächenzahl verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch das

Baufenster, die Gebäudeschnitte und die dadurch festgesetzten Gebäudehöhen als hinreichend bestimmt angesehen wird.

Änderung der Planzeichnung (Deckblatt)

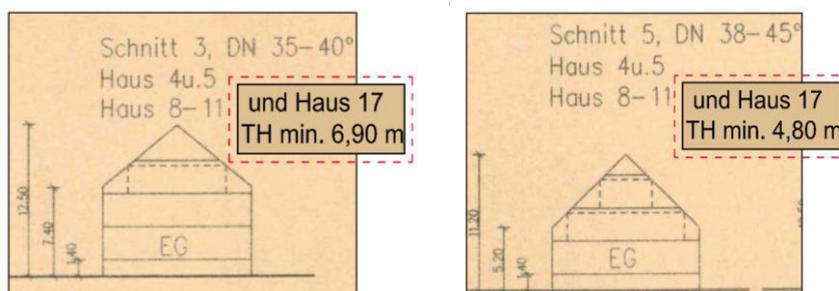


Ausschnitt des BPL „Sattler-Breite II“ in der Fassung der 1. Änderung, Stand: 23.06.1998 (Satzungsbeschluss)



2. Änderung BPL „Sattler-Breite II“ zeichnerischer Teil, Stand: 29.11.2016

Änderung der Höhenschnitte in der Planzeichnung



*Ergänzung der Höhenschnitte in der Planzeichnung zum Bebauungsplan*

Die für den Änderungs-/Erweiterungsbereich ausgewählten Höhenschnitte (Schnitt 3 und Schnitt 5) wurden zusätzlich um die Bezeichnung des hinzukommenden Grundstücks (Haus 17) erweitert, sodass eine klare Zuordnung erkennbar ist. Die Höhenschnitte selbst bleiben unverändert. Dadurch sind auf dem hinzukommenden Flurstück 5525 Gebäudehöhen bis maximal 12,5 m erreichbar.

Durch die Höhenschnitte sind Mindest- und Maximalhöhen der Traufe und des First festgesetzt. Diese sind in den unveränderten Bauvorschriften enthalten und insbesondere die Mindesthöhen der Traufen (diese sind nicht in den Höhenschnitten ersichtlich) werden in die bestehenden Höhenschnitte eingetragen. Zur Vollständigkeit werden diese hier noch einmal kurz genannt:

	Schnitt 3	Schnitt 5
Mindesthöhe Traufe	6,90 m	4,80 m
Höchstgrenze Traufe	7,40 m (s. Höhenschnitt)	5,20 m (s. Höhenschnitt)

**6 UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB definiert sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan zur Offenlage beigefügt. Der Umweltbericht wird durch das Büro Dietrich aus Freiburg erarbeitet.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wird parallel zur Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan integriert.

