

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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. 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, kann durch eine Erweiterung des Bebauungsplans über das angrenzende Grundstück hinaus sinnvoller ausgenutzt werden und an bereits bestehende Infrastruktur anknüpfen.

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 VERFAHREN

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

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 konnte dieser Bereich jedoch trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und es wurde folglich kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung grenzt direkt an den regionalen Grünzug. 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.

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.
15.12.2016 bis 16.01.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 30.11.2016 mit Frist bis 16.01.2017	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
11.04.2017	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.
27.04.2017 bis 06.06.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 18.04.2017 mit Frist bis 06.06.2017	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.07.2017	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Bresch Henne Mühlinghaus aus Freiburg zur Dokumentation der Umweltprüfung ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Köndringen. Die Fläche wird derzeit als Gartenfläche genutzt mit überwiegend Nutzpflanzen, einigen Zierpflanzen sowie Obstgehölzen.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden **neuen Eingriffe** sind mit Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen** verbunden. Durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie die Aufnahme von Hinweisen zum Wasserschutzgebiet sowie zu Zeiträumen für Baufeldräumung und Gehölzrodungen können Eingriffe schon teilweise ausgeglichen werden.

Für die Eingriffe wurde eine naturschutzrechtliche **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen. Dabei wurden insbesondere die o.g. betroffenen Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere berücksichtigt. Zum Ausgleich der Umwelteingriffe

wurde eine **externe Ausgleichsmaßnahme** (Anlage einer Streuobstwiese) definiert und vertraglich gesichert.

4 **BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBE- TEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zurückgewiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Die Untere Naturschutzbehörde wies in ihrer Stellungnahme auf vermeintliche **Fehler in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** hin. Die Bilanz wurde daraufhin noch einmal überprüft. Änderungen ergaben sich jedoch nicht, da die Berechnung korrekt war.

Aufgrund **verschiedener Hinweise zu den Themen Grundwasser, Abfallrecht, Bodenschutz und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen** wurde bereits frühzeitig ein **ergänzendes Hinweisblatt** für die Bebauungsplanänderung erstellt, in welchem die wichtigsten Punkte aufgenommen wurden.

Das Straßenverkehrsamt regte an, dass der **Gehweg entlang des Mundinger Wegs** ausgebaut werden sollte, falls eine Erschließung über diese Straße geplant ist. Das Grundstück soll jedoch durch die ausgebaute Straße am Geigenberg erschlossen werden. Zur Sicherung dieser Absicht, wurde ein **Zufahrtsverbot** entlang des Mundinger Wegs in die Planzeichnung aufgenommen. Ein Ausbau ist somit nicht mehr erforderlich.

Von Seiten des Landwirtschaftsamts sowie des Bunds für Umwelt und Naturschutz wurde das Angrenzen des Plangebiets an den **Regionalen Grünzug** thematisiert. Die Arrondierung des Grundstücks wurde jedoch bereits frühzeitig mit dem Regionalverband südlicher Oberrhein abgestimmt. Auf der Ebene des Regionalplans mit einem Maßstab 1 zu 50.000 kann und muss von einer **Parzellenunschärfe** ausgegangen werden. Dadurch entsteht grundsätzlich ein **Ausformungsspielraum**, von welchem in diesem Fall Gebrauch gemacht wurde, da es zu einer sinnvollen Ergänzung vorhandener Infrastrukturen beiträgt.

Die Sorge, dass in Zukunft weitere Flächen in diesem Bereich baulich in Anspruch genommen werden könnten, kann ausgeräumt werden, da keine weitere Flächeninanspruchnahme geplant ist.

Die **Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan** wurde durch den Bund für Umwelt und Naturschutz angezweifelt, da dieser im Bereich des Grundstücks eine landwirtschaftliche Fläche darstellt. Aufgrund der geringen Flächengröße von rd. 1000 m² hat das Landratsamt jedoch bestätigt, dass sich die Bebauungsplanänderung aus dem gültigen FNP entwickeln lässt und somit keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Durch den Bund für Umwelt und Naturschutz wurde ebenfalls angeregt, eine **Dachbegrünung** in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Da sich die Neubebauung jedoch in die bestehende Bebauung einfügen soll, wurden die **Festsetzun-**

gen hinsichtlich der Dachgestaltung des bestehenden Bebauungsplans übernommen (Satteldächer).

Anregungen und Stellungnahmen seitens der **Bürgerinnen und Bürger** gingen in beiden Verfahrensstufen nicht ein.

5 BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND PLANUNGSAalternativen

Das Grundstück, welches von der Bebauungsplanänderung betroffen ist, grenzt direkt an eine Erschließungsstraße an. Durch die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans um dieses Grundstück konnte erreicht werden, dass bestehende Infrastrukturen (Verkehr, Ver- und Entsorgung) besser ausgenutzt werden. Es ergaben sich somit keine weiteren Standort- oder Planungsalternativen.

.

Gemeinde Teningen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hagenacker
Der Bürgermeister

Planverfasser