

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 413/2024

Teningen, den 18. April 2024

---

**Federführender Fachbereich:** FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Gemeinderat (öffentlich)	30.04.2024	Beschlussfassung

---

**Betreff:**

Punktuelle Änderungen des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen; Gemarkungen Emmendingen, Freiamt, Sexau, Teningen

**Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Gemeinderat bevollmächtigt den Stimmführer, im Gemeinsamen Ausschuss der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen folgende Beschlussfassung herbeizuführen:

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt:

**1. Feuerwehrgebäude Freiamt:**

- Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 10 auf der Gemarkung Freiamt wird der Flächennutzungsplan geändert.
- Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in die Darstellung Sonderbedarfsfläche „Feuerwehr“ umgewandelt.
- Der Gemeinsame Ausschuss der VVG stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen (gem. Anlage) der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zu.
- Der Gemeinsame Ausschuss der VVG beschließt die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde übernommen.

**2. Wohnbaufläche Ziegelbreite III in Teningen-Bottingen**

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelbreite III“ auf der Gemarkung Nimburg im Ortsteil Bottingen wird der Flächennutzungsplan geändert.
- Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in die Darstellung Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
- Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde übernommen.

### **3. Feuerwehrgebäude Sexau**

- Für den Bereich „Am Erlengraben – Feuerwehr“ auf der Gemarkung Sexau wird der Flächennutzungsplan geändert.
- Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ werden in die Darstellung Wohnbaufläche und Sonderbedarfsfläche Feuerwehr umgewandelt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
- Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde übernommen.

### **Erläuterung:**

#### **Feuerwehrgebäude Freiamt**

Die Gemeinde Freiamt möchte die bisherigen zwei Feuerwehrstandorte zusammenlegen, um die Schlagkraft der Wehr und die Effizienz im Betriebsablauf der Feuerwehr zu erhöhen. An den beiden bestehenden Feuerwehrstandorten im Gemeindegebiet sind die Infrastrukturen baulich stark veraltet und Einrichtungen, die heute für einen zeitgemäßen Betriebsablauf der Feuerwehr erforderlich sind, sind an den Altstandorten nicht vorhanden bzw. können dort auch nicht nachgerüstet werden. Daher besteht seit Jahren der Wunsch nach einem zentralen Feuerwehrgerätehaus. Die Siedlungsstruktur der Gemeinde und die Gemeindegröße stellen dabei eine besondere Herausforderung dar, um einen geeigneten neuen Standort für die Feuerwehr zu finden. Die Überlegungen der Gemeinde im Vorfeld unter Einbeziehung der Flächengröße und der Flächenverfügbarkeit haben im Ergebnis zu einem Standort im Ortsteil Mußbach geführt, an dem bereits Einrichtungen der Feuerwehr sowie einige zentrale Einrichtungen der Gemeinde vorhanden sind, wie z.B. das Schulzentrum oder der Sportplatz. Als planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Feuerwehr im Ortsteil Mußbach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

#### **Verfahren:**

Am 16.10.2023 wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau -Teningen der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.01.2024 bis zum 22.02.2024 über die Homepage der Mitgliedsgemeinden sowie durch Auslegen in den Rathäusern.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind der Sitzungsvorlage beigefügt.

Die vorliegenden Anregungen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans sind in den Gremien der Mitgliedsgemeinden vorzubereiten und anschließend im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft endgültig in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird Änderung des Flächennutzungsplans und die dazugehörige Begründung zur nachfolgenden vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung vorgeschlagen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu unterrichten.

### **Wohnbaufläche Ziegelbreite III in Bottingen**

Die Gemeinde Teningen beabsichtigt für den Ortsteil Bottingen eine Siedlungserweiterung zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum.

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

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

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

### **Wohnbaufläche Erlengraben und Feuerwehr Gemeinde Sexau**

Das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Sexau befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Gleichzeitig ist das Gebäude an seine Kapazitätsgrenzen angelangt und es können keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgewiesen werden. Daher sieht es die Gemeinde Sexau als erforderlich an, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort zu errichten.

Im Vorfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde dazu auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzepts der Gemeinde Sexau eine Standortalternativenprüfung mit insgesamt sieben potenziellen Standorten durchgeführt. Darin hat sich der Standort am Erlengraben für die Feuerwehr als am geeignetsten herauskristallisiert.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rund 1,12 ha liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs und gleichzeitig am östlichen Ortsrand. Nach Westen schließen Wohnlagen und nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft an. Im Süden grenzt der Kleintierzuchtverein an den Änderungsbereich. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der Erlengraben. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehener Spielplatz auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1922 wurde nicht errichtet. Auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1170 befindet sich eine Streuobstwiese.

Die Feuerwehr soll etwas abgerückt von der bestehenden Wohnbebauung platziert werden, um potenzielle Konflikte mit der Bestandsbebauung zu minimieren. Die dadurch entstehende Lücke bietet die Option, die wohnbauliche Struktur entlang der Höchtestraße zu schließen. Zudem verzeichnet die Gemeinde Sexau nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauland, die dadurch zu einem Teil befriedigt werden kann.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Als planungsrechtliche Grundlage für das geplante Feuerwehgerätehaus mit den jeweiligen betriebsnotwendigen Parkierungsmöglichkeiten und Nebenanlagen soll im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

**Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:**

Feuerwehrgebäude Freiamt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.01.2024 bis zum 22.02.2024

**Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:**

- Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“ am 16.10.2024 (SV 0163/23)

**Anlagen:**

**Hinweis: Die Anlagen sind aufgrund des Umfangs nur im Ratsinformationssystem (digital) hinterlegt.**

- Cover zur Änderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“
- Deckblatt zur Änderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“
- Begründung zur Änderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“
- Flächensteckbrief zur Änderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“
- Umweltsteckbrief zur Änderung „Feuerwehr Freiamt“
- Abwägung frühzeitige Beteiligung zur Änderung „Feuerwehrgebäude Freiamt“
- Zeichnerischer Teil zur Änderung „Ziegelbreite III“
- Begründung zur Änderung „Ziegelbreite III“
- Umweltbericht zur Änderung „Ziegelbreite III“
- Cover zur Änderung „Erlengraben und Feuerwehr Sexau“
- Deckblatt zur Änderung „Erlengraben und Feuerwehr Sexau“
- Begründung zur Änderung „Erlengraben und Feuerwehr Sexau“
- Umweltbericht zur Änderung „Erlengraben und Feuerwehr Sexau“
- Standortalternativenprüfung zur Änderung „Erlengraben und Feuerwehr Sexau“

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten tragen die jeweiligen Gemeinden.