

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde

am Dienstag, dem 24. Juni 2025,

im Bürgersaal des Rathauses Teningen

Verhandelt: Teningen, den 24. Juni 2025

Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Heinz-Rudolf Hagenacker
2. Gemeinderäte: Christian Bader, Dr. Wolfgang Berke, Britta Endres, Bernhard Engler, Stefan Engler, Felix Fischer, Michael Gasser, Michael Kefer, Dr. Dirk Kölblin, Herbert Luckmann, Matthias Nahr, Dr. Peter Schalk, Valentin Schenk, Ralf Schmidt, Dr. Katrin Unger, Gerda Weiser
3. Beamte, Angestellte usw.: Gemeindeoberrätin Evelyne Glöckler
Ortsbaumeister Daniel Kaltenbach
Gemeindeoberamtsrat Rolf Stein
Gemeindeoberamtsrätin Nicole Schönstein
Gemeindeoberamtsrätin Sarah Kretz
Verwaltungsfachangestellte Andrea Rappenecker

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

- zu der Verhandlung durch Ladung vom 16. Juni 2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
- Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 18. Juni 2025 ortsüblich bekanntgegeben worden sind und
- das Kollegium beschlussfähig ist, weil 17 Mitglieder anwesend sind, somit mindestens die Hälfte aller Mitglieder.

Es fehlten als beurlaubt: GR P. Heß (Urlaub),
GR J. Lehmann-Kaiser (Urlaub),
GR J. Ludwig (verhindert),
GR S. Mick (beruflich verhindert),
GR K.-T. Trautmann (verhindert),
GR B. Wieske (beruflich verhindert),

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen: -/-

Als Urkundspersonen wurden ernannt: Die Unterzeichnenden

Zuhörer: 8 Personen

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und Folgendes beschlossen:

Tagesordnung:

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27. Mai 2025
2. Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer
3. Johann-Peter-Hebel-Grundschule Teningen; Vergabe des Gewerkes "Malerarbeiten" 653/2025
4. Johann-Peter-Hebel-Grundschule Teningen; Vergabe des Gewerkes "Trockenbauarbeiten" 654/2025
5. Rathaus Nimburg - Erneuerung Fenster im Obergeschoss 658/2025
6. Flüchtlings-Wohnbau nach dem Herbolzheimer Modell; Einrichtung einer Bewertungskommission zur Begleitung des Vergabeverfahrens 663/2025
7. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen für den Bereich "Festplatz", Gemarkung Emmendingen 666/2025
 - Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB)
8. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen, Gewann "Untere Lerchacker" auf der Gemarkung Emmendingen-Kollmarsreute; 667/2025
 - Behandlung der im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen
 - Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung "Untere Lerchacker"
9. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen für den Bereich "Jugendverkehrsschule" auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser; 668/2025
 - Beschlussfassung über die Änderung des Geltungsbereiches der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Jugendverkehrsschule" entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan vom 30.04.2025
 - Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen

- Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der
Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- | | |
|---|----------|
| 10. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Em-
mendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen für den Bereich
"Agrartourismus Grub-Daniel-Hof", Gemarkung Freiamt;
- Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1
und 1 Abs. 8 BauGB) | 669/2025 |
| 11. Besoldung des neugewählten Bürgermeisters | 659/2025 |
| 12. Bauanträge | 665/2025 |
| 13. Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer | |
| 14. Anfragen und Bekanntgaben | |

1.

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27. Mai 2025

Die Beschlussfassung zu nachgenannten Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27. Mai 2025 wurde bekanntgegeben:

Genehmigung der Sitzungsniederschriften der öffentlichen und nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29. April 2025

Die Sitzungsniederschriften der öffentlichen und nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29. April 2025 wurden unterzeichnet.

Personalangelegenheiten

Der Gemeinderat hat einstimmig und im Einvernehmen mit dem Bürgermeister der Einstellung einer bewerbenden Person zum nächstmöglichen Zeitpunkt für die ausgeschriebene Stelle der gehobenen Sachbearbeitung im Bereich Bauverwaltung mit dem Schwerpunkt Bauplanungs- und Bauordnungsrecht im Fachbereich 2 (Planung, Bau und Umwelt) zugestimmt.

2.

Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer

Werner Gugel wiederholte seine Frage vom Jahresanfang und wollte wissen, wohin Bürger sich wenden können, wenn sie sich ehrenamtlich engagieren möchten. Des Weiteren wollte er wissen, an wen sich Vereinsvorsitzende bei Fragen wenden könnten.

Der Bürgermeister antwortete, dass die Gemeinde Teningen keinen Ehrenamtsbeauftragten habe und er in diesem Falle den Bürgermeister bzw. in der Ortschaft Heimbach den Ortsvorsteher als ersten Ansprechpartner diesbezüglich sehen würde. Er

empfahl die Klärung mit seinem Nachfolger. Bürgermeister Hagenacker verwies auf das bereits erfolgte Gespräch sowie in konkreten Fällen auf die entsprechend zuständigen Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung und generell auf die regelmäßig stattfindenden Vereinskongressen.

3.

Johann-Peter-Hebel-Grundschule Teningen;

Vergabe des Gewerkes "Malerarbeiten"

Vorlage: 653/2025

Die Oberlichter in der Johann-Peter-Hebel-Grundschule im Bereich der Flure und Klassenzimmer entsprechen im derzeitigen Zustand nicht den brandschutztechnischen Anforderungen. Aufgrund der geplanten Trockenbaumaßnahmen werden Malerarbeiten erforderlich.

Hierzu wurden zehn Firmen im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung zur Angebotsabgabe aufgefordert; davon haben drei Firmen ein Angebot abgegeben. Der Preispiegel wurde den Gremienmitgliedern zur Verfügung gestellt. Günstigster Bieter ist der Malerfachbetrieb E2 Erler (Staufen im Breisgau) zum Angebotspreis von 28.729,37 Euro (brutto).

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2025 stehen entsprechende Mittel für diese Maßnahme zur Verfügung.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

Folgendes beschlossen:

Die Vergabe der Malerarbeiten erfolgt zur Auftragssumme von 28.729,37 Euro (brutto) an die Firma E2 Malerfachbetrieb Erler (Staufen im Breisgau).

4.

Johann-Peter-Hebel-Grundschule Teningen;

Vergabe des Gewerkes "Trockenbauarbeiten"

Vorlage: 654/2025

Die Oberlichter der Johann-Peter-Hebel-Grundschule im Bereich der Flure und Klassenzimmer entsprechen im derzeitigen Zustand nicht den brandschutztechnischen Anforderungen. Die Oberlichter werden ausgebaut und mit einer qualifizierten Trockenbaukonstruktion geschlossen. Im Bereich über den Klassenzimmertüren wird ein Verglasungselement auf Breite des Türelements angeordnet.

Hierzu wurden sieben Firmen im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung zur Angebotsabgabe aufgefordert; davon haben drei Firmen ein Angebot abgegeben. Der

Preisspiegel wurde den Gremienmitgliedern zur Verfügung gestellt. Günstigster Bieter ist die Firma A-Z Trockenbau GmbH (Edingen am Kaiserstuhl) zum Angebotspreis von 50.852,92 Euro (brutto).

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2025 stehen entsprechende Mittel für diese Maßnahme zur Verfügung.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

Folgendes beschlossen:

Die Vergabe der Trockenbauarbeiten erfolgt zur Auftragssumme von 50.852,92 Euro (brutto) an die Firma A-Z Trockenbau GmbH (Edingen am Kaiserstuhl).

5.

Rathaus Nimburg - Erneuerung Fenster im Obergeschoss

Vorlage: 658/2025

Die Fenster im Obergeschoss des Rathauses im Ortsteil Nimburg sind defekt und müssen ausgetauscht werden (zwei Wohnungen). Das Denkmalamt hat der Baumaßnahme bereits zugestimmt.

Es wurden drei Angebote eingeholt. Der Preisspiegel wurde den Gremienmitgliedern zur Verfügung gestellt. Günstigster Bieter ist die Firma Streif Fensterbau GmbH (Kenzingen) zum Angebotspreis von 31.080,49 Euro (brutto).

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für die Sanierung der Wohnung sind vorhanden.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

Folgendes beschlossen:

Die Firma Streif Fensterbau GmbH wird zur Auftragssumme von 31.080,49 Euro (brutto) beauftragt, die Fenster im Obergeschoss im Rathaus Nimburg zu erneuern.

6.

Flüchtlings-Wohnbau nach dem Herbolzheimer Modell: Einrichtung einer Bewertungskommission zur Begleitung des Vergabeverfahrens

Vorlage: 663/2025

Das Vergabeverfahren der geplanten Generalübernehmer-Ausschreibung zum Bau einer Flüchtlings-Wohnunterkunft am Lehmgrubenweg soll durch eine Bewertungskommission begleitet werden.

Folgende Besetzung der Bewertungskommission wird, analog der bisherigen Projekte, vorgeschlagen:

- Bürgermeister
- drei Vertreter der Verwaltung (Fachbereichsleiter bzw. -Stellvertreter)
- vier Gemeinderäte (ein Vertreter je Fraktion bzw. Fraktionsgemeinschaft)

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	16	0	0

Folgendes beschlossen:

Das Vergabeverfahren wird durch eine Bewertungskommission mit folgenden Mitgliedern begleitet:

- **Bürgermeister**
- **drei Vertreter der Verwaltung (Fachbereichsleiter bzw. -Stellvertreter)**
- **vier Gemeinderäte (ein Vertreter je Fraktion bzw. Fraktionsgemeinschaft):**

Fraktion	Mitglied
FWV	Mick, Stephan
CDU-UB/ÖDP	Dr. Schalk, Peter
SPD/Grüne	Ludwig, Johanna
BVT	Wieske, Bernhard

Gemeinderat Bader hat bei der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wegen Befangenheit nicht mitgewirkt und sich entsprechend den Bestimmungen der GemO in den Zuhörerraum begeben.

7.

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen für den Bereich "Festplatz", Gemarkung Emmendingen

- Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB)

Vorlage: 666/2025

Sachverhalt/Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit Mitte der Neunzigerjahre bestehen Überlegungen, den städtischen Parkplatz Stadtmitte („Festplatz“) baulich zu entwickeln. Auf der etwa 3 ha großen Fläche stehen derzeit ca. 135 bewirtschaftete und ca. 360 gebührenfreie Stellplätze zur Verfügung.

Aus heutiger Sicht wird die aktuelle Nutzung des Festplatzes als Parkplatz den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht gerecht. Vielmehr stellt der zentral gelegene Festplatz eine wertvolle Potenzialfläche für eine zukünftige Innenentwicklung dar. Zuletzt wurde eine Umgestaltung des Parkplatzes im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts „Mein Emmendingen 2035“ im Jahr 2018/2019 öffentlich thematisiert. Mit einem Vertiefungsbereich innerhalb des städtebaulichen Rahmenplans „An der B 3“ (Büro FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB) wurde Anfang des Jahres 2020 eine erste Entwicklungsperspektive skizziert. Der Entwurf sieht ein gemischt-genutztes Quartier mit einer kompakten Bebauung vor. Durch einen Rückbau bzw. Umbau der Straße „Am Festplatz“ zu einem grünen Freiraum mit einem Radschnellweg und Fußwegen wird die Anbindung in das Quartier zur Karl-Bautz-Straße/Bahnhof und das angrenzende Bestandsquartier gestärkt.

Angesichts der Größe und zentralen Lage des Festplatzes im Zentrum des Stadtgebietes und seiner städtebaulichen Bedeutung sollen die Ideen aus dem Rahmenplan nun aufgegriffen und durch einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb weiterentwickelt und konkretisiert werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans werden anschließend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Planung geschaffen. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Festplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte und geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Insbesondere folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Entwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine erstmalige Bebauung des Parkplatzes Stadtmitte und eine flächensparende und klimagerechte Nachverdichtung im Innenbereich,
- Entwicklung von Bebauungsvorschriften, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Geschossigkeit, der Erscheinungsweise und der Bauweise,
- Schaffung eines lebendigen und verkehrssarmen Quartiers,
- Entwicklung eines multifunktionalen, resilienten und linearen Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und einer an den Klimawandel angepassten Bauweise,

- planungsrechtliche Sicherung einer Trasse für den Radschnellweg RS 6,
- Neuordnung von Verkehrsflächen und Knotenpunkten.

Für die Umsetzung der genannten Planungsziele für den Bereich „Areal Festplatz“ ist eine punktuelle Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Sonderbaufläche Parkplatz“ in „gemischte Baufläche Fläche“ erforderlich.

Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Norden an die Karl-Bautz-Straße, im Osten an die Straße „Am Festplatz“, im Süden an die Kaiserstuhlstraße und im Westen an die B 3/Straße „Am Elzdamm“.

Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Festplatz“ im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sollen mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB weitergeführt werden.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Regelungen des Landesentwicklungsplans stehen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird das Gebiet südlich des Bahnhofs Emmendingen bzw. südlich der Bahntrasse als Siedlungsfläche für Wohnen bzw. entlang der B 3 als Siedlungsfläche für Gewerbe eingestuft. Das Plangebiet selbst ist als „weiße“ Fläche dargestellt bzw. teilweise als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte eingestuft. Der Festplatz soll als gemischt genutztes Quartier mit den Funktionen Wohnen und Arbeiten entwickelt werden und fügt sich damit in die bestehenden Nutzungen ein.

Städtebauliches Entwicklungskonzept / Einzelhandelskonzept

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. In dem im Januar 2020 verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept „Mein EMMENDINGEN 2035“ wurde der Festplatz bereits als ein großes Potential zur Innenentwicklung vorgeschlagen und im städtebaulichen Rahmenplan „An der B 3“ vertieft. Die Ausweisung gemischt genutzter Bauflächen an diesem Standort entspricht somit den Vorstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Standort und Bedarf

Die Stadt Emmendingen verfügt kaum noch über innerstädtische Potentialflächen zur Verwirklichung von Wohnbau- und Gewerbepotentialen. Darüber hinaus befindet sich der Festplatz in städtischem Eigentum, was eine gute Voraussetzung für die zügige Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum darstellt. Durch die Lage unmittelbar am Bahnhof und Busbahnhof Emmendingen sowie an der B 3 und L 186 ist der Standort sehr gut an den örtlichen sowie überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet grenzt im Westen an das Wohngebiet zwischen Karl-Bautz-Straße und Freiburger

Straße an. Die zu überplanenden Flächen stellen somit eine logische Erweiterung des Siedlungsbereichs Wohnen dar.

Entsprechend einer vorläufigen Prüfung stehen der Planung keine grundsätzlichen Belange einer Umweltprüfung entgegen. Durch die Umsetzung möglicher Vermeidungsmaßnahmen sollen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Inhalt der Änderung

Der festgestellte Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen stellt die Fläche am Festplatz sowie die dazugehörige Erschließung in der Karl-Bautz-Straße als Sonderbaufläche Parkplatz und den Randbereich entlang der Straße „Am Festplatz“ und der Kaiserstuhlstraße als gemischte Baufläche dar. Entsprechend der Darstellung des Randbereichs als gemischte Baufläche soll auch die Sonderbaufläche Parkplatz als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

Die Kaiserstuhlstraße und die Freiburger Straße sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Die Nutzung des Festplatzes als städtische Parkfläche soll nicht aufgegeben werden. Auch zukünftig sollen Parkplatzflächen innerhalb eines Parkhauses im Plangebiet bereitgestellt werden. Die genaue Lage und Anzahl dieser Parkplatzflächen wird im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung konkretisiert.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplans bereits als Sonderbaufläche enthalten. Es erfolgt lediglich eine Änderung von „Sonderbaufläche“ zu „gemischte Baufläche“.

Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan „Areal Festplatz“ wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Scoping durchgeführt.

Städtebauliche Kennziffern

Flächennutzungsplan

Bestand:

Gemischte Baufläche	2,0 ha
Sonderbaufläche Parkplatz	1,4 ha
Verkehrsfläche	0,9 ha

<u>Planung (punktuelle Änderung):</u>	
Gemischte Baufläche	3,4 ha
Sonderbaufläche Parkplatz	0 ha
Verkehrsfläche	0,9 ha
<u>Geltungsbereich</u>	ca. 4,3 ha

Historie

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Das „Areal Festplatz“ wurde bereits im Rahmen des breit angelegten Beteiligungsprozesses (2018-2019) zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes „Mein Emmendingen 2035“ thematisiert.

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit

(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Mit der geplanten Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Bestand ermöglicht. Die Maßnahme zielt auf eine dreifache Innenentwicklung, bei der eine Verzahnung einer sinnvollen und kompakten baulichen Nachverdichtung im Bestand, eine klimagerechte und vielfältige Entwicklung von blau-grünen Infrastrukturen und eine umweltfreundliche Mobilität gefördert wird.

Im Zuge der Ausarbeitung der Bauleitpläne ist die Durchführung verschiedener Fachgutachten erforderlich. Aussagen zu Umweltaspekten sind entsprechend des Planungsfortschritts auch in der Checkliste „Klimaanpassung und -schutz“ dargestellt.

Den Gremienmitgliedern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bestehende und zukünftige Darstellung
- Anlage 3: Checkliste Klimaschutz

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt die antragstellende Gemeinde/Stadt.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	14	0	3

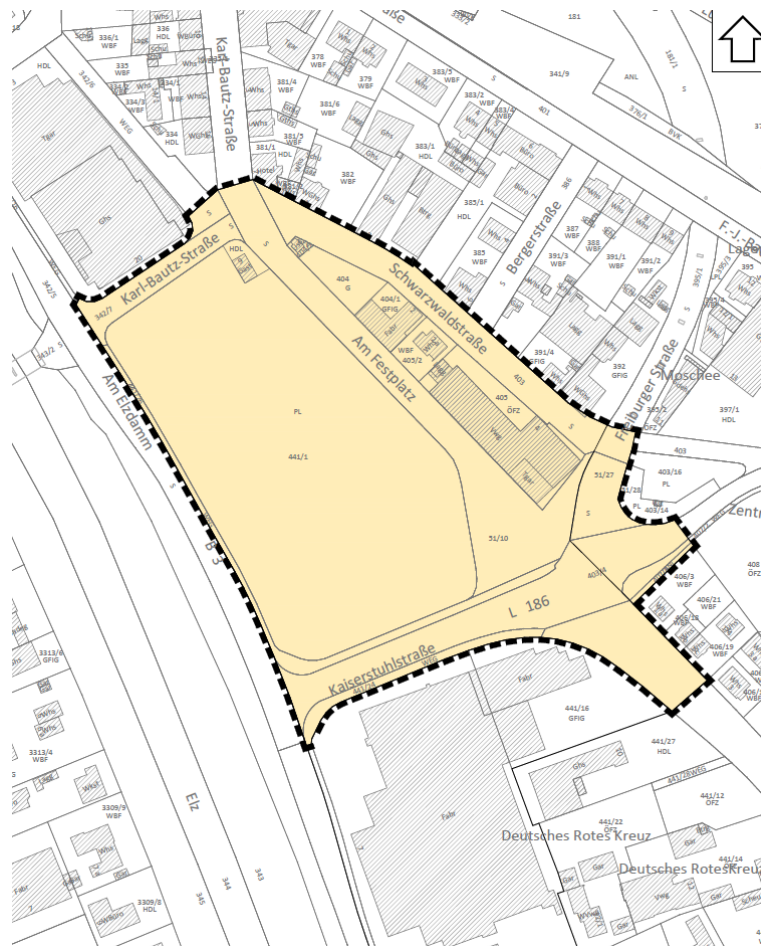
Folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer, im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) für folgende Beschlüsse zu stimmen:

Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen beschließt:

1. Für den Bereich „Areal Festplatz“ auf der Gemarkung Emmendingen wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Darstellung der Sonderfläche Parkplatz wird in eine gemischte Baufläche umgewandelt.
2. Das von der Planung erfasste Gebiet ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan vom 17.02.2025 durch die schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde getragen.



8.

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen, Gewann "Untere Lerchacker" auf der Gemarkung Emmendingen-Kollmarsreute;

- Behandlung der im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen

- Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung "Untere Lerchacker"

Vorlage: 667/2025

Sachverhalt/Begründung

Verfahren

Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen hat in seiner Sitzung am 18. November 2024 die Aufstellung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen auf der Gemarkung Emmendingen-Kollmarsreute im Bereich „Untere Lerchacker“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 20. Januar 2025 bis einschließlich 20. Februar 2025 durchgeführt.

Am 2. April 2025 hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Untere Lerchacker“ gebilligt und beschlossen, die Offenlage durchzuführen. Die Auslegung erfolgte vom 14. April 2025 bis einschließlich 14. Mai 2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 7. April 2025 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis 14. Mai 2025 aufgefordert.

Die vorgebrachten Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Beschlussempfehlungen wurden den Gremienmitgliedern zur Verfügung gestellt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis der Auslegung und der Trägerbeteiligung ergab keine inhaltlichen Änderungen im Flächennutzungsplanänderungsentwurf.

Die vorliegenden Anregungen und die Stellungnahmen dazu sind in den einzelnen Mitgliedsgemeinden vorzubereiten und anschließend vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft endgültig und in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Planungsinhalte

Beim Geltungsbereich der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) handelt es sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“, der für die Bauflächen bereits gewerbliche Flächen ausweist. Im Jahr 2004 wurde der FNP für diesen Bereich von „gewerbliche“ in „gemischte Baufläche“ geändert. Damit sollte die Planung für die Ausweisung in ein Kerngebiet zur Entwicklung eines zentralen, gemischt genutzten Bereiches zur Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie für Geschäftsnutzungen, Dienstleister und andere gewerbliche Nutzungen angestoßen werden. Die Fortführung dieser Planungsabsicht erfolgte nicht.

Die Stadt Emmendingen verfügt derzeit kaum noch über freie Gewerbeflächen gegenüber einer hohen Nachfrage. Das Plangebiet, welches bereits als gewerbliche Fläche vorgesehen war, bringt gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung mit. Es ist durch die Lage unmittelbar an der L 186 sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden und durch die geplante Einrichtung eines neuen Bahnhaltepunktes im Plangebiet zukünftig auch mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an bestehende gewerbliche Flächen an. Die zu überplanenden Flächen stellen somit eine logische Fortführung dieser Gewerbeflächen bis an die Kreisstraße 5102 dar.

Der festgestellte Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen stellt die Bauflächen südwestlich der Bahnlinie als gemischte Bauflächen dar. Im Hinblick auf den geplanten Bahnhaltepunkt „Bürkle-Bleiche“ wurden - unmittelbar an das Bahngrundstück angrenzend - beidseitig Parkplatzflächen ausgewiesen. Auf der Fläche nordöstlich der Bahnlinie stellt der FNP ein Hochwasserrückhaltebecken dar.

Die Bauflächen werden mit der Änderung wieder als gewerbliche Flächen dargestellt.

Auch zukünftig sollen Parkplatzflächen im Plangebiet bereitgestellt werden. Aufgrund des Umsetzungshorizonts des Bahnhaltepunkts und der damit verbundenen Unwägbarkeiten sollen für eine größtmögliche Flexibilität jedoch keine konkreten Flächen im Flächennutzungsplan benannt werden. Auf den gänzlich im Eigentum der Stadt liegenden unbebauten Gewerbeflächen können auch Parkplätze bzw. ein Parkdeck und ergänzende Nutzungen angesiedelt werden.

Die bislang als Parkplatzfläche dargestellte Fläche nördlich der Bahnlinie wird als Verkehrsfläche beibehalten. Diese soll für die Errichtung von Fahrradabstellanlagen für den Bahnhaltepunkt dienen.

Die Darstellung des Hochwasserrückhaltebeckens soll entfallen, es erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

Historie

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

20.01.2025-20.02.2025 Frühzeitige Beteiligung

14.04.2025-14.05.2025 Offenlage

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

18.11.2025 Aufstellungsbeschluss

02.04.2025 Offenlagebeschluss

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit

(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Die derzeit im FNP als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesenen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“ sollen wieder als gewerbliche Flächen ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan für das Gebiet soll im Rahmen einer Änderung an aktuelle Erfordernisse angepasst werden wie z.B. Planung der erforderlichen ortsnahen Entwässerung von Oberflächenwasser, Ausweisung von Flächen für den Bahnhofpunkt „Bürklee-Bleiche“ einschließlich der verkehrlichen Anbindung und deren Ausgestaltung. Durch die Planung werden gut angebundene, bereits überplante Flächen aktiviert. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Der Bereich des im Bebauungsplan „Untere Lerchacker“ dargestellten Regenklärbeckens soll nicht mehr in Anspruch genommen werden, sondern weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bauleitplanung werden auch die Umweltbelange betrachtet, erforderliche Maßnahmen abgeleitet und in einem Umweltbericht dargestellt. Aussagen zu Umweltaspekten sind entsprechend des Planungsfortschritts auch in der Checkliste „Klimaanpassung und -schutz“ dargestellt.

Den Gremienmitgliedern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bestehende und zukünftige Plandarstellung
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Umweltbericht
- Anlage 5: Klimacheckliste
- Anlage 6: Anregungen Offenlage und Abwägung

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt die antragstellende Gemeinde/Stadt.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

Folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer, im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) für folgende Beschlüsse zu stimmen:

Der Gemeinsame Ausschuss für die VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen beschließt:

Der Gemeinsame Ausschuss stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen dem vorliegenden Entwurf zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen auf der Gemarkung Emmendingen-Kollmarsreute für den Bereich „Untere Lerchacker“ zu.

Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss zum vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf für den Bereich „Untere Lerchacker“ mit Begründung und Umweltbericht.

9.

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen für den Bereich "Jugendverkehrsschule" auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser;

- Beschlussfassung über die Änderung des Geltungsbereiches der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Jugendverkehrsschule" entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan vom 30.04.2025

- Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Vorlage: 668/2025

Verfahren

Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen hat in seiner Sitzung am 3. Juni 2024 die Aufstellung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser im Bereich „Jugendverkehrsschule“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19. Juni 2024. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20. Juni 2024 bis zum 22. Juli 2024 über die Homepage der Stadt Emmendingen sowie durch Auslegung im Rathaus und in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 16. Oktober 2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung bis zum 17. November 2024 gegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden geprüft und abgewogen und auf dieser Grundlage der Entwurf für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet. Mit der vorliegenden Sitzungsvorlage wird er zur öffentlichen Auslegung vorgeschlagen.

Planungsinhalte

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Landkreis Emmendingen unterhält und führt als Gemeinschaftsprojekt des Landkreises und der Gemeinden seit 2007 den Übungsplatz der Jugendverkehrsschule am Rosenweg in Emmendingen angrenzend an das Gelände der Fritz-Boehle-Schule. Aufgrund der von der Stadt Emmendingen geplanten Erweiterung des Schulgeländes und Neuerrichtung der Fritz-Boehle-Grundschule auf dem Standort wird ab Anfang 2025 eine Verlegung der Jugendverkehrsschule erforderlich. Die Jugendverkehrsschule soll weiterhin als Gemeinschaftsprojekt durch den Landkreis betrieben werden.

Von Seiten der Verwaltungen der Stadt Emmendingen und des Landkreises werden für die geplante Neuansiedlung Flächen im Süden der Ortschaft Wasser an der Straße „In der Kohlgrube“ vorgeschlagen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen als Sonderbaufläche „Heimsonderschule“ (E7) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die geplante Standortverlagerung ist eine punktuelle Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans in Gemeinbedarfsfläche „Jugendverkehrsschule“ erforderlich.

Lage des Planungsgebiets

Im geltenden Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen sind keine Gemeinbedarfsflächen für eine entsprechende Nutzung dargestellt. Die Suche und Prüfung von Alternativen für einen neuen Standort „Jugendverkehrsschule“ erfolgte insbesondere unter den Gesichtspunkten der Flächenverfügbarkeit und des möglichen Flächenzugriffs sowie der Eignung hinsichtlich Flächenschnitt. Wichtiges Standortkriterium ist die gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem ganzen Landkreis, insbesondere im Hinblick auf eine Anfahrt mit Schülerbussen. Der durch die Verwaltungen des Landkreises und der Stadt Emmendingen vorabgestimmte geplante Standort im Ortsteil Wasser in der direkten Nachbarschaft zur Esther-Weber- und Eduard-Spranger-Schule erfüllt die geforderten Rahmenbedingungen. Die Flächen am Siedlungsrand sind gut zu erreichen. Die Erschließung der Flächen kann zeitnah sichergestellt werden. Die Nutzung ist keinen Störungen ausgesetzt und verursacht keine Störungen.

Planungsverfahren

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jugendverkehrsschule“ im Regelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB weitergeführt.

Übergeordnete und sonstige Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Regelungen des Landesentwicklungsplans stehen der punktuellen Flächennutzungsplanänderungen nicht entgegen.

Die Stadt Emmendingen ist als Große Kreisstadt im Regionalplan als Mittelzentrum mit Lage auf einer Landesentwicklungsachse ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist als „weiße“ Fläche dargestellt. Es ist als Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Zone C) genannt. Die vorgesehene Änderung des FNP steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des gesamtfortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22. September 2017.

Standort und Bedarf

Für die Standortentwicklung sprechen insbesondere die räumliche Nähe zur Esther-Weber- und Eduard-Spranger-Schule sowie die gemeinsame Nutzung beider Schulen und die Entwicklung eines Bildungs- und Begegnungsorts.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jugendverkehrsschule“. Er schließt nach Osten an das Gelände der Esther Weber- und Eduard-Spranger-Schule an und wird durch die Straße „In der Kohlgrube“ begrenzt, im Süden durch die Verkehrsflächen der Bundesstraße 3. Im Nordosten und Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Emmendingen und werden an den Landkreis verpachtet. Die Bauleitplanung wird von der Stadt Emmendingen und das Projekt vom Landkreis Emmendingen durchgeführt.

Inhalt der Änderung

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Grundstück Flst.Nr. 477 als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Grundstücke Flst.Nrn. 478 und 479 sind als Sonderbauflächen „Heimsonderschule“ dargestellt.

Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss für ein ca. 1,3 Hektar großes Plangebiet gefasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Grundstück Flst.Nr. 479 geteilt. Das neue Grundstück Flst.Nr. 479 ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung. Das neue Grundstück Flst.Nr. 479/1 wird nicht in die Planung einbezogen und bleibt als Sonderbaufläche bestehen. Aus diesem Grund wurde eine Verringerung des Geltungsbereichs vorgenommen. Für die geplanten Flächen der Jugendverkehrsschule ist eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendverkehrsschule“ vorgesehen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Umweltbericht

Der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Jugendverkehrsschule“ ist ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung beigelegt (als Anlage 4). Ein Teil der Flächen (Flst.Nrn. 478 und 479) wurde ackerbaulich genutzt. Auf Flst.Nr. 477 befindet sich eine Nussbaum-Pflanzung (Walnuss) mit Schafbeweidung als Unternutzung. Es bestehen keine Konflikte mit naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, jedoch mit den Schutzgütern Wasser (insbesondere Grundwasser, Wasserschutzgebiet und Starkregen) und Boden/Fläche, in geringerem Umfang auch mit den Schutzgut Arten/Biotop. Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung sowie zur Bepflanzung und Durchgrünung wurden vorgeschlagen. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen.

Historie

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

20.06.2024-22.07.2024 Frühzeitige Beteiligung

16.10.2024-17.11.2024 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

03.06.2024 Aufstellungsbeschluss

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit

(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Für den Geltungsbereich der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans von Sonderbaufläche „Heimsonderschule“ (E7) und Fläche für die Landwirtschaft in Gemeinbedarfsfläche entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung.

Der Standort der Jugendverkehrsschule soll aus Sicht der Beteiligten weiter in Emendingen bestehen bleiben. Mit der weiterhin als Gemeinschaftseinrichtung des Landkreises geplanten Anlage wird eine zentrale Einrichtung geschaffen, mit der die vorgegebenen Standards für eine angemessene Verkehrserziehung sichergestellt werden können. Durch die Bereitstellung der erforderlichen Flächen und die Projektträgerschaft des Landkreises wird eine regelkonforme und zeitgemäße Ausstattung des Verkehrsübungsplatzes ermöglicht.

In den umweltrelevanten Fachgutachten sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Klimaanpassung definiert und im Umweltbericht dargestellt. Diese fließen in die verbindliche Bauleitplanung und Projektplanung mit ein.

Den Gremienmitgliedern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Bestehende und zukünftige Plandarstellung

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Umweltbericht, Artenschutz

Anlage 5: Auszug FNP 2020

Anlage 6: Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung

Anlage 7: Anregungen und Stellungnahmen

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt die antragstellende Gemeinde/Stadt.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

Folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer, im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) für folgende Beschlüsse zu stimmen:

10.

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen für den Bereich "Agrartourismus Grub-Daniel-Hof", Gemarkung Freiamt;

- Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB)

Vorlage: 669/2025

Landwirtschaftliche Betriebe übernehmen im Schwarzwald eine wichtige Rolle hinsichtlich der Kulturlandschaftspflege, der Herstellung regionaler Bio-Produkte, der Brauchtumpflege und der Bereitstellung von Angeboten für Naherholung und Tourismus. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, der u.a. durch eine erschwerte Bewirtschaftung der Hanglagen sowie eine zunehmende Nahrungsmittelproduktion in Industriebetrieben geprägt ist, gefährdet die Existenz vieler landwirtschaftlicher Betriebe.

Der 1761 erbaute Grub-Daniel-Hof in Freiamt-Ottoschwanden, der ebenfalls vom oben beschriebenen Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffen ist, wird als Familienbetrieb bereits in der neunten Generation als Vollerwerb geführt und basiert auf der Tierhaltung und Bewirtschaftung von etwa 12 ha Grünland als wesentlichem Standbein. Neben der Landwirtschaft, die auch weiterhin im Vordergrund steht, braucht der Hof, um langfristig bestehen zu können, weitere Betriebszweige. Neben der Forstwirtschaft und einer Hofbrennerei mit bestehendem Brennrecht hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auch der Tourismus („Urlaub auf dem Bauernhof“) immer mehr entwickelt. Dabei stand immer die enge Verknüpfung zwischen der Landwirtschaft und dem Tourismus im Vordergrund. Die Bettenkapazität wurde stetig ausgebaut, so dass vier Ferienwohnungen mit einer Belegkapazität für insgesamt maximal 23 Gäste, ergänzende Übernachtungsangebote wie Schlafen im „Häusle bei der Linde“ oder in einem Turm und zwei Wohnmobilstellplätze bestehen. Die Hauptzielgruppe dabei sind Familien mit kleinen Kindern, die aktiv am Leben auf dem Bauernhof teilhaben können.

Baulich wird der Grub-Daniel-Hof von drei großen Gebäuden geprägt: Dem ursprünglichen Bauernhof mit Wohnhaus und Scheune sowie zwei separate Erweiterungsgebäude. Hinzu kommen verschiedene bauliche Anlagen mit verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie ergänzenden Angeboten und Einrichtungen für touristischen Übernachtungsbetrieb (z.B. Frühstücks- und Gemeinschaftsraum, Sauna/Wellness, Pool, Sanitäreinrichtung/Umkleide für Gäste, Spielplatz, Wasserspielplatz, Fußball- und Basketballspielfeld, Barfußpark).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll nun das Angebot an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten erweitert werden, indem bis zu drei weitere Übernachtungsangebote in Anlehnung an das bestehende Häusle bei der Linde und zwei weitere Wohnmobilstellplätze hergestellt werden sollen.

Planungsrechtlich liegt der gesamte Grub-Daniel-Hof im Außenbereich, so dass Nutzungen heute nur im Rahmen der Privilegierung zulässig sind. Konkret bedeutet dies, dass land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie die Wohnnutzung zulässig sind, wobei jedoch schon die bestehende Wohnnutzung als Betriebsleiterwohnung der Landwirtschaft zugeordnet ist.

Die nun geplanten behutsamen Erweiterungen wären dementsprechend im Außenbereich nicht zulässig, so dass nun, um das geplante Konzept umsetzen zu können und

den Standort des Hofes langfristig zu sichern, Baurecht für diese Nutzungen geschaffen werden muss. Um dies zu erreichen, soll zum einen ein Bebauungsplan aufgestellt, zum anderen der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden. 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.

Historie

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Keine

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

Keine

Den Gremienmitgliedern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Cover zur punktuellen Änderung des FNP

Anlage 3: Deckblatt zur punktuellen Änderung des FNP

Anlage 4: Begründung zur punktuellen Änderung des FNP

Anlage 5: Flächensteckbrief zur punktuellen Änderung des FNP

Anlage 6: Umweltsteckbrief zur punktuellen Änderung des FNP

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt die antragstellende Gemeinde.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

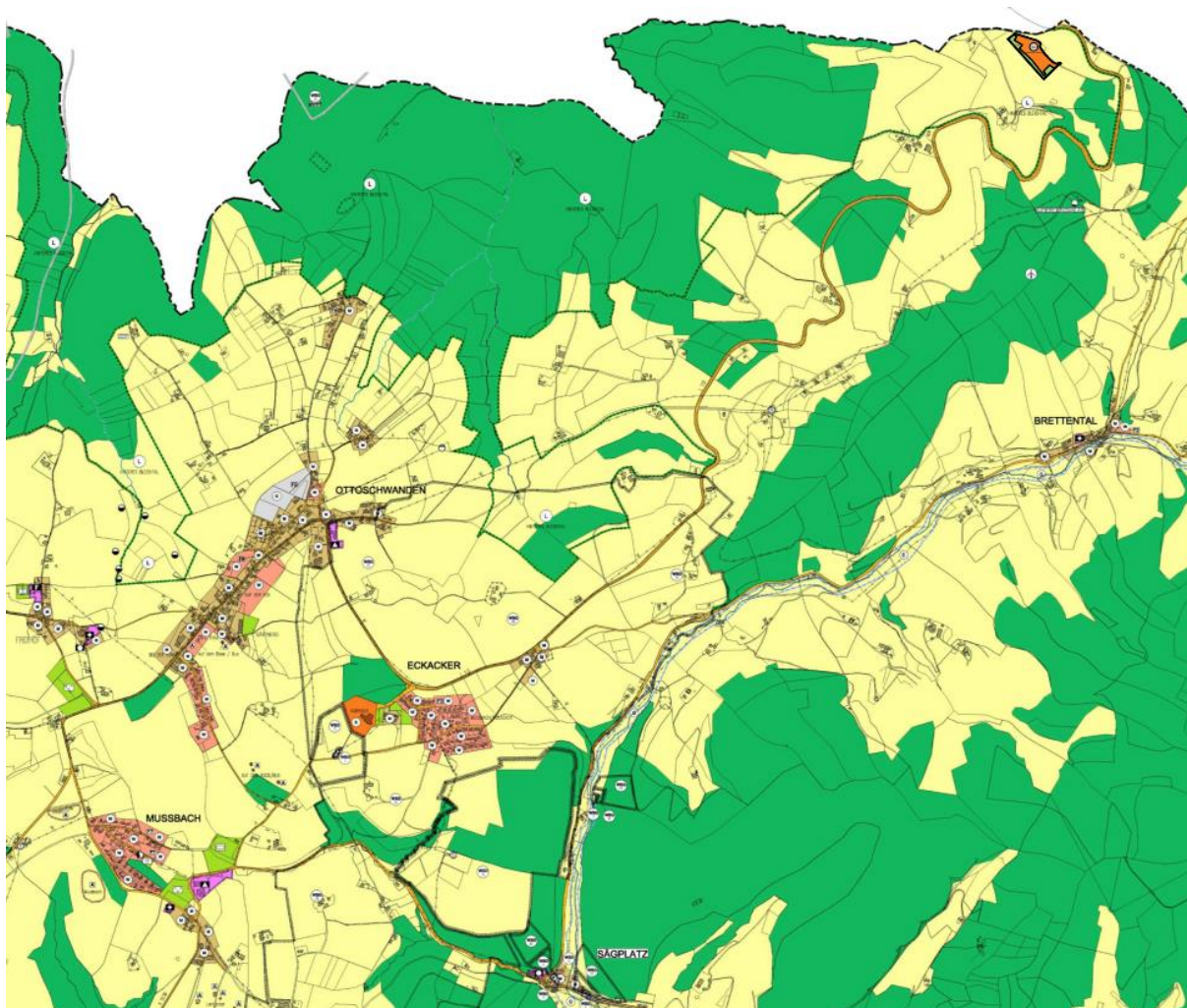
Folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer, im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) für folgende Beschlüsse zu stimmen:

Der Gemeinsame Ausschuss für die VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen beschließt:

- 1. Für den Bereich „Agrartourismus Grub-Daniel-Hof“ auf der Gemarkung Freiamt wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Darstellung der Landwirtschaftlichen Fläche wird in eine Sondergebietsfläche „Landwirtschaft/Tourismus“ und private Grünfläche (Wiese) umgewandelt.**
- 2. Das von der Planung erfasste Gebiet ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan durch die schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.**

3. Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde getragen.



11.

Besoldung des neugewählten Bürgermeisters **Vorlage: 659/2025**

Die Bezüge der hauptamtlichen Bürgermeister werden gemäß Landesbesoldungsgesetz Baden-Württemberg im Gesetz über die Besoldung und Dienstaufwandsentschädigungen der Landräte, der hauptamtlichen Bürgermeister und der Beigeordneten Baden-Württemberg (Landeskommunalbesoldungsgesetz – LKomBesG) geregelt und durch Beschluss der kommunalen Vertretungsorgane (z.B. Gemeinderat, Kreistag) festgesetzt.

Die erstmalige Zuweisung der Stelle eines neugewählten Bürgermeisters ist daher vom Gemeinderat zu entscheiden.

Die Festsetzung hat nach sachgerechter Bewertung, insbesondere unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl sowie des Umfangs und des Schwierigkeitsgrades des Amtes zu erfolgen. Dabei muss beachtet werden, dass die Besoldung nicht an Personen gebunden ist, sondern so lange gilt, bis sich die Voraussetzungen wesentlich ändern.

Es stehen in den einzelnen Gemeindegrößengruppen jeweils zwei Besoldungsgruppen zur Verfügung, wobei die Einweisung in die höhere Besoldungsgruppe während der ersten Amtsperiode nur ausnahmsweise zulässig ist.

Für die Gemeinde Teningen sind dies die Besoldungsgruppen B 2 / B 3.

Der Gemeinderat hat zu beschließen, in welche dieser beiden Besoldungsgruppen der Bürgermeister ab Amtsantritt eingewiesen wird. Hat er die niedrigere Besoldungsgruppe festgelegt, bleibt diese Besoldungsgruppe während der ersten Wahlperiode in aller Regel verbindlich, da sich die sachlichen Bewertungskriterien innerhalb der Gemeinde, insbesondere auch der Schwierigkeitsgrad, nicht so wesentlich verändern werden, dass die vorzeitige Zuordnung zur höheren Besoldungsgruppe sachlich begründbar wäre. In der zweiten Wahlperiode wird das Amt des Bürgermeisters kraft Gesetzes der höheren Besoldungsgruppe zugewiesen.

Unter Berücksichtigung dieser Regelungen und die seinerzeitige Regelung beim Amtsantritt des scheidenden Bürgermeisters wird vorgeschlagen, den neugewählten Bürgermeister in der ersten Wahlperiode in die Besoldungsgruppe B 2 einzuweisen.

Nachrichtlich sei noch erwähnt, dass über die Gewährung einer Dienstaufwandsentschädigung kein Beschluss zu fassen ist. Diese steht dem Bürgermeister kraft Gesetzes zu, sie beträgt 13,5 % des festgesetzten Grundgehalts (§ 8 LKomBesG).

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	17	0	0

beschlossen, den neugewählten Bürgermeister in der ersten Wahlperiode in die Besoldungsgruppe B 2 einzuweisen.

12.

Bauanträge

Vorlage: 665/2025

Der Gemeinderat hat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses über nachgenannte Bauanträge einstimmig wie folgt beschlossen:

Nr.	Bauvorhaben	Beschluss
1	Umnutzung der bestehenden Büroflächen im Erdgeschoss und Untergeschoss zu Wohnraum, Flst.Nr. 75/1, Bahlinger Straße 35, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen.

Nr.	Bauvorhaben	Beschluss
2	Bauvoranfrage zur denkmalgerechten und energetischen Sanierung des Hofensembles, Ausbau des Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten und einer wohnwirtschaftlichen Nutzungseinheit, Ausbau und Umnutzung der Scheune zur Gewerbefläche und Wohnraum, Nutzung des Nebengebäudes als Ladengeschäft und Fremdenzimmer, Flst.Nr. 14, Bottinger Straße 19, Ortsteil Nimburg	Keine Einwendungen. Auf dem Grundstück sind für die einzelnen Nutzungen ausreichend Stellplätze nachzuweisen.
3	Auflösung Leergutlager, Einbau Pfandrückgabe und Bake-Off, Flst.Nr. 5, Emmendinger Straße 14, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen.
4	Verlängerung der Baugenehmigung der Containeranlage für den Kindergarten „Villa Kunterbunt“ um weitere sechs Jahre, Flst.Nr. 4901, Nimburger Weg 12, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen.
5	Aufstockung vorhandener Anbau an einem Einfamilienwohnhaus, Flst.Nr. 4186, Belchenstraße 5, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen.

13.

Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

14.

Anfragen und Bekanntgaben

Bürgermeister Hagenacker lud herzlich ein zum Jubiläum „50 Jahre Gemeinde Teningen“, das unter dem Motto „4 Dörfer, 6 Ortsteile, 1 Gemeinde“ am ersten Juli-Wochenende rund um das Teningen Rathaus gefeiert wird.

Ende der Sitzung: 19:25 Uhr

Der Gemeinderat:

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister: