



**Gemeinde Teningen**  
**Landkreis Emmendingen**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Ziegelbreite III“ in Bottingen**

**Zusammenfassende Erklärung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## 1. Einleitung

Durch das Neubaugebiet „Ziegelbreite III“ im Ortsteil Bottingen beabsichtigt die Gemeinde Teningen eine Siedlungserweiterung zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum. Daher werden die Baugrundstücke im Plangebiet auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Bottingen und hat eine Größe von etwa 0,5 ha. Es wird direkt an den bestehenden Siedlungsrand der Straße „Auf der Ziegelbreite“ zwischen zwei bestehenden landwirtschaftlich genutzten Wegen. Somit ist eine Erschließung an dieser Stelle für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sinnvoll.

Im Regionalplan ist für das Gebiet eine landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 nachrichtlich übernommen. Die Inanspruchnahme dieser Teilfläche der landwirtschaftlichen Vorrangflur ist jedoch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich. Der festgesetzte Regionale Grünzug beginnt nördlich des landwirtschaftlichen Wegs. In diesen wird daher nicht eingegriffen. Es wird daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren ist daher notwendig.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhabengebiet schließt sich an den südwestlichen Bereich der Siedlungsfläche der Gemeinde des Ortsteils Bottingen der Gemeinde Teningen an. Die Vorhabenfläche selbst und auch die umliegenden Flächen sind durch Weinreben und Landwirtschaftswege und Siedlungsrandstrukturen mit Wohngebäuden und Gartenstrukturen geprägt.

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Außerdem befinden sich keine Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen auf dem Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Nr. 202 „Freiburger Bucht“. Dieser ist heute von nacheiszeitlichem Schwemmlöss überdeckt. Das Plangebiet befindet sich daher in einem Bereich von hoher Bodenbedeutung für die Bodenfunktionen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, des Ausgleichskörpers im Wasserkreislauf und als Funktion des Filters und Puffers für Schadstoffe. Aufgrund der anthropogenen Überprägung, Umwälzung und Überlagerung der Böden ist von einem gewissen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich in der hydrologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. 215 m südöstlich verläuft der „Schobbach“. Hier wird jedoch nicht eingegriffen.

Klimatisch liegt das Gebiet in der wärmebegünstigten Oberrheinebene. Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein liegt das Plangebiet sowohl in einem klimatisch wichtigen Freiraumbereich als auch bestehen teilweise zusätzlich potenzielle Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch den durch die geplanten Gebäude verminderten Luftaustausch.

Die Vorhabenfläche selbst hat für die Erholungsfunktion für das Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter durch die landwirtschaftliche Nutzung mit Weinanbau nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Unmittelbar im Norden und Süden verlaufen angrenzend jedoch Straßen und Wege, welche als Wander- und Spazierwege, sowie Radwege genutzt werden.

### 2.1 Artenschutz

Die Biotopausstattung der Flächen innerhalb des Plangebiets lässt insgesamt auf eine geringe bis maximal mittlere Habitatfunktion für streng und europarechtlich geschützte Arten schließen. Hinsichtlich der vorhandenen Strukturen sowie der angrenzenden Grünstrukturen konnte

Zusammenfassende Erklärung

---

deren Vorkommen allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde für die Artengruppen Vögel und Reptilien spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Avifauna:

Im Plangebiet wurden insgesamt 25 Vogelarten festgestellt. Beim Großteil der angetroffenen Arten handelt es sich häufig um in Siedlungsgebieten häufig auftretende und in ihrem Bestand ungefährdete Brutvogelarten. Als einzige sicher brütende Art der Roten Liste wurde der Haussperling erfasst. Abgesehen konnten noch 11 weitere Rote-Arten-Liste-Arten und/oder streng geschützte Arten nachgewiesen werden. Diese nutzen jedoch das Gebiet als sporadisches Nahrungshabitat oder wurden lediglich im Überflug nachgewiesen.

Reptilien:

Reptilienfunde wurden vor allem in den Randbereichen der Vorhabenfläche getätigt. Das Gebiet kann zum Beispiel als Jagdgebiet für die Zauneidechse eingestuft werden. Eine Eiablage wäre potenziell an der südlichen Flanke des Plangebiets in lockerer Erde denkbar. Es wird angenommen, dass sich die Tiere im kühleren Frühjahr und Herbst im Plangebiet aufhalten und wärmebegünstigte Säume im Umfeld aufsuchen.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Gebiets ist nicht mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich oder streng geschützter Arten zu rechnen.

## **2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Schutzgut Boden

Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen werden Flächen im Umfang von 1.629 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Dem Schutzgut Boden werden daher im Oberbodenbereich Flächen entzogen. Die Funktion des Bodens für die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die verschiedenen technischen Regelwerke zu berücksichtigen. Somit kann der Eingriff minimal gehalten werden.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von 1.629 m<sup>2</sup> negativ beeinflusst. Großräumig gesehen wird die Grundwasserneubildung jedoch nicht in relevantem Ausmaß vermindert. Im näheren Plangebietsumfeld befinden sich weitere Grün- bzw. Ackerflächen, welche diesbezüglich als Ausgleich fungieren. Die Funktionen des Wasserschutzgebiets bleiben erhalten. Die Verhinderung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser wird durch die geregelte Entwässerung der Grundstücke gewährleistet.

Klima und Luft

Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft sind vor allem im unmittelbaren Bereich des Vorhabens zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen ist insbesondere im Sommer von einer Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wurde im Zuge der Planung soweit als möglich Rechnung getragen. Im Umfeld stehen jedoch weiträumig genügend klimatisch hochwertige Ausgleichsflächen zu Verfügung, welche den kleinräumigen Eingriff kompensieren können.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das Vorhaben gehen geringwertige Biotope verloren. Es gehen weinbaulich genutzte Flächen verloren, welche für den Naturhaushalt eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielen.

Aufgrund der Strukturarmut weist das Plangebiet keine besondere Habitateignung auf. Das Plangebiet wird jedoch wohl zeitweise als Jagdhabitat für Vögel als auch als Lebensraum für Zauneidechsen genutzt. Genutzt wird das Gebiet jedoch von häufig vorkommenden Tierarten der Siedlungsbereiche. Es ist daher mit einer Nutzung als Nahrungshabitat mit überwiegend geringer Bedeutung zu rechnen. Aufgrund des Vorhandenseins höherwertiger Biotope im näheren Umfeld des Plangebiets, ist eine räumliche Verlagerung der Tierarten möglich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten ist unter Einbezug der durchzuführenden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, die sich im Umfeld des Vorhabens befinden, werden in ihrer Funktion durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Vorhabenfläche ist relativ monoton und verfügt daher über keine landschaftsästhetischen Reize. Gleichwohl geht mit der Bebauung und der damit einhergehenden weiteren Flächenversiegelung eine Abwertung des Landschaftsbilds einher. Die im Zuge des Vorhabens umzusetzenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sorgen hier für den erforderlichen Ausgleich.

### Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter

Durch den Anliegerverkehr zum Gebiet ist mit einer entsprechend höheren Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Aufgrund der Größe des Plangebiets sind diese Beeinträchtigungen jedoch als sehr gering einzustufen. Die Fläche selbst weist nur eine sehr geringe Erholungseignung auf. Die Naherholungsfunktion insgesamt wird durch die Bebauung der Fläche eingeschränkt.

## **3. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 15.02.2024 bis zum 15.03.2024.

Das Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz hat im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diversen Punkten der Planung Stellung genommen.

So sollte zur Bestätigung, dass den Anforderungen an ein Parallelverfahren bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen wird, Angaben zum voraussichtlichen Zeitablauf des FNP-Änderungsverfahrens aufgenommen werden. Dieser Vorgabe konnte entsprochen werden. Ein voraussichtlicher Zeitablauf des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans konnte in der Begründung ergänzt werden.

Außerdem sollte bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der Wohnbauflächenbedarf entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben begründet werden. Der Wohnbauflächenbedarf wird im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben begründet.

Die Abteilung 9, das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg hat sich ebenfalls zur Planung geäußert.

Es wurde um die Übernahme der angeführten geotechnischen Hinweise in die Unterlagen gebeten. Der Anregung, die geotechnischen Hinweise zu übernehmen, konnte entsprochen werden. Die entsprechenden Hinweise wurden in den schriftlichen Teil unter Ziffer C5 als Hinweis aufgenommen.

Auch die Abteilung 8, das Denkmalpflegeamt des Regierungspräsidiums Stuttgart, hat Stellung genommen mit der Bitte um Übernahme der Hinweise zu den Paragraphen 20 und 27 des Denkmalschutzgesetzes in die Unterlagen der Planung. Die Hinweise waren jedoch bereits unter Ziffer C4 der Hinweise im schriftlichen Teil enthalten.

Die diversen Abteilungen des Landratsamtes Emmendingen haben ebenfalls Stellung zur vorgelegten Planung genommen.

Das Bauleitplanungsamt verwies auf eine falsche Bezeichnung des Bebauungsplans in der Begründung. Dies wurde in der Begründung an entsprechender Stelle korrigiert.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplans momentan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und dieser daher im Parallelverfahren angepasst werden muss. Dies sollte in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden. Der Anregung konnte entsprochen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist in Kapitel 1.5.2 der Begründung beschrieben mit all den notwendigen Verfahrensdaten.

Das Amt für Umweltschutz verwies ebenfalls auf die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit entsprechender Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs. Die Vorgaben werden entsprechend im parallel verlaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass die außerhalb des Plangebiets liegenden Kompensationsmaßnahmen zu deren Sicherung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag festgeschrieben werden sollten. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag wird geschlossen. Außerdem sollte die Gestaltung der privaten Grünfläche naturnah gestaltet werden, um den berechneten Bilanzwert von 12 Ökopunkten pro Quadratmeter erreichen zu können. Die Anpflanzung nicht einheimischer Arten wie zum Beispiel Kirschlorbeer, Bambus, oder Thuja sollte dabei vermieden und daher im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen werden. Dieser Anregung konnte entsprochen werden. Auf der privaten Grünfläche werden ausschließlich gebietsheimische Arten zugelassen.

Nicht entsprochen werden konnte jedoch der Anregung, die Grünfläche als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Ziel dieser Festsetzung der privaten Grünfläche ist es, einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und Landschaft zu schaffen. Zusätzlich werden durch diese Grünfläche Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und den jeweiligen Wohnbaugrundstücken vermieden. Die Festsetzung dieser Grünfläche als öffentlicher Bereich, erfordert darüber hinaus einen zusätzlichen Unterhaltungsweg, um diese pflegen zu können. Daher ist die Ausweisung als öffentliche Grünfläche vorgesehen, um diese zusätzliche Fläche vermeiden zu können.

Der Anregung des Amts für Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb eines Wasserschutzgebiets eine entsprechende Kennzeichnung auf den Plänen und einen Hinweis im Text auf die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „WSG Mauracher Berg – Teninger Allmend“ aufzunehmen, sowie für die Überwachung der Einhaltung der Schutzgebietsbestimmungen bei den Bauanträgen, konnte entsprochen werden. Die Vorgaben zum Wasserschutzgebiet werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auch entsprochen werden konnte der Anregung, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und eine Abstimmung über die Entwässerung mit der entsprechenden Stelle durchzuführen. Die geplante Entwässerung wird mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt. Es fand bereits eine Vorabstimmung statt. Der Versand der Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung fand bereits durch das Planungsbüro statt.

Ebenfalls entsprochen werden konnte der Anregung, den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Dieser Vertrag wird geschlossen und durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Emmendingen vorbereitet.

Des weiteren konnte der Anregung des Amt für Straßenverkehr, eine größere Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m vorzusehen, da die Verkehrsfläche als Mischfläche vorgesehen wird und sich daher „schwache“ Verkehrsteilnehmer wie Kinder oder ältere Menschen sich die Straße mit dem motorisierten Verkehr teilen müssen. Die Planstraße A wird mit einer Breite von 5,80 m ausgebildet. Hierdurch wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für „schwache“ Verkehrsteilnehmer erreicht. Es können sich durch die vorgesehene

Zusammenfassende Erklärung

---

Straßenbreite auch PKW und LKW begeben. Außerdem besteht die Möglichkeit, im Straßenraum zu parken. Nicht entsprochen werden konnte jedoch der Anregung, die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze anzuheben. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit wird dem Umstand bereits Rechnung getragen, dass das Plangebiet im ländlich geprägten Raum liegt. Es ist davon auszugehen, dass dennoch auch im ländlichen Raum nicht für jeden Erwachsenen ein Pkw vorgehalten wird. Aus diesem Grund bleibt die Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bestehen. Auch nicht entsprochen werden konnte der Stellungnahme, Sichtdreiecke für die Einmündungen zu übernehmen. Die Sichtfelder werden auf den privaten Grundstücksflächen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht eingetragen. Der Anregung, private Hofflächen nicht als Ausweichflächen für den Begegnungsverkehr zu verwenden, konnte entsprochen werden. Aufgrund der vorgesehenen Straßenbreite von 5,80 m, kann ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW auf der öffentlichen Straße stattfinden. Auch das Anlegen von Ausweichbuchten ist nicht notwendig.

Der Anregung des Gesundheitsamts, die Vorgaben zum Wasserschutzgebiet in die Planung zu übernehmen konnte entsprochen werden. Wie bereits erwähnt, wurden die Vorgaben zum Wasserschutzgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung des Landwirtschaftsamts, die Grundstücke Flst.-Nr. 3477, 3478, 3489 und 3490 einer baulichen Nutzung zuzuführen. Insbesondere die Entwässerung dieser Grundstücke ist aufgrund der Hanglage schwierig und insbesondere eine Ableitung des Regenwassers ist derzeit nicht durchführbar. Es handelt sich bei diesen Flächen ebenfalls um Flächen der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe 1.

Teilweise entsprochen werden konnte der Anregung, eine mindestens 3 m hohe und mehrzeilige und dichte Hecke an die Gebietsgrenze zu pflanzen. Zur Eingrünung wird nach Westen das Anpflanzen einer zweireihigen Hecke festgesetzt. Nicht entsprochen werden konnte jedoch der Anregung, eine dichtere Bebauung vorzusehen. Vorgesehen ist eine Erweiterung der bestehenden, kleinteiligen Siedlungsstrukturen. Der Ortsteil Bottingen zeichnet sich insgesamt durch einen großen Anteil an freistehenden Häusern und durch eine lockere Bebauung aus. Diese Struktur soll daher auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Im Plangebiet ist daher eine gemischte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Der Anregung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, die Variante 3 für das Plangebiet mit einer sparsamen Erschließung über zwei Stichstraßen durchzuführen, konnte nicht entsprochen werden. Aufgrund des dadurch entstehenden Höhenunterschieds zu den bestehenden Baugrundstücken bei dieser Variante, ist die Herstellung der Straßen technisch anspruchsvoller. Zusätzlich müsste auch die Entwässerung durch Leitungsrechte auf den beiden mittleren Grundstücken gesichert werden. Daher wird diese Variante der Erschließung nicht weiterverfolgt.

Wie bereits oben beschrieben kann auch hier der Anregung, die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen, nicht entsprochen werden.

Auch nicht entsprochen werden konnte der Anregung, eine zeitnahe Bebauung durch die Festsetzung einer Bauverpflichtung zu erzwingen. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Umsetzung einer Bauverpflichtung deckt dieses Plangebiet nicht ab.

Auch die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein stellt ihn ihrer Stellungnahme auf die Umsetzung der Variante 3 für die Erschließung des Plangebiets ab. Aus den bereits oben in der Stellungnahme des Regionalverbands genannten Gründen, kann auch hier der Anregung nicht entsprochen werden.

Aufgrund eines Missverständnisses bezüglich des Ausschlusses von nicht störenden Gewerbebetrieben, konnte der Anregung diesbezüglich ebenfalls nicht entsprochen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können nach Ziffer A1.1.2 der Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Ausschluss dieser Nutzungen war im Vorentwurf nicht formuliert.

Zusammenfassende Erklärung

---

Die Stellungnahme der Netze BW GmbH bezüglich der Planung eines Standorts für eine Trafostation wird geprüft und mit der Netze BW GmbH abgestimmt.

Die Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 09.01.2025 bis zum 10.02.2025 statt.

Den Anregung des Amts für Bauleitplanung des Landratsamts Emmendingen bezüglich des zeichnerischen Teils hinsichtlich der Darstellung grüner Punkte und der Vermaßung der westlichen Baugrenze und der nördlichen Verkehrsfläche wurde entsprochen.

Der Anregung bezüglich der Erstellung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Festschreibung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets wurde bereits entsprochen.

Der Anregung des Landwirtschaftsamts des Landkreis Emmendingen, zur Prävention einer Verbreitung und Vermehrung der Kirschessigfliege als Schädling im Weinbau die Pflanzliste anzupassen und die Vogel-Kirsche, die Schlehe, die Kirsche, die Sauerkirsche, die Pflaume und die Zwetschge zu streichen, konnte nicht entsprochen werden. Die Pflanzliste entspricht den Vorgaben der LUBW-Pflanzliste. Daher sind diesbezüglich keine Änderungen erforderlich.

Der Anregung des Baurechtsamts des Landratsamt Emmendingen, für die Gebäudehöhe in der Planzeichenerklärung die Variable X aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen in der Planung zu verwenden, konnte nicht entsprochen werden. Es handelt sich um eine Erläuterung der verwendeten Planzeichen mit symbolischer Darstellung der jeweiligen Maße. Im Plan selbst können die Maße jedoch durchaus variieren. Dahingegen konnte der Anregung, den maximalen Abflussbeiwert der versickerungsfähigen Materialien aufzunehmen. Der maximale Abflussbeiwert von 0,5 für die Flächen wurde aufgenommen. Nicht entsprochen werden konnte der Anregung klarzustellen, wie dieser Abflussbeiwert in der Berechnung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden kann. Der Abflussbeiwert wird bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden wie andere versiegelte Flächen gemäß § 19 BauNVO in die zulässige Grundflächenzahl eingerechnet. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung, die Grundflächenzahl von 0,35 hinsichtlich einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke anzuheben und möglicherweise Gründächer und vergleichbare Maßnahmen in der Grundflächenberechnung zu berücksichtigen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl sind auf den vorgeschlagenen Baugrundstücken Hauptgebäude bis ca. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich. Die meisten Gebäude in der näheren Umgebung weisen Grundflächenzahlen von 90 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> auf. Für die direkt angrenzenden Baugrundstücke im Bebauungsplan „Ziegelbreite II“ ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl ist daher nicht vorgesehen. Auch hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Überschreitungsmöglichkeiten für die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl nicht förderlich, beziehungsweise in Hinblick auf eine Befreiung nicht notwendig, da mit der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von mindestens 0,25, insgesamt 60% der Grundstücke versiegelt werden können. Entsprochen werden konnte indessen die Anregung, die Festsetzungen der Zulässigkeit von Steingärten. Die Vorschrift wird wie an die Formulierung aus dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg angepasst. Schottergärten zur Gestaltung der Gartenflächen sind nicht zulässig.

Der Anregung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, die Stellplatzverpflichtung für kleine Wohnungen anzupassen, konnte nicht entsprochen werden. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Plangebiet im ländlich geprägten Raum im Ortsteil Bottingen liegt. Daher bleibt die Stellplatzverpflichtung wie gehabt bestehen. Bei einem Haus mit einer Wohnung und einer kleinen Einliegerwohnung sind daher drei Stellplätze nachzuweisen. Bei drei Wohnungen sind es fünf Stellplätze. Dies ist aufgrund der Lage des Plangebiets noch vertretbar. Nicht entsprochen werden konnte die Anregung, eine zeitnahe Bebauung der Baugrundstücke durch eine Bauverpflichtung zu erwirken, da dieses Gebiet durch den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats nicht erfasst ist.

Nicht entsprochen werden konnte dem Einwand des NABU Kreis Emmendingen, die Abweichung des Standardwerts bei der Bewertung des Biotoptyps „Garten“ im Plangebiet mit 12 Ökopunkten zu begründen, da eine solche hohe Bewertung dieses Biotoptyps als äußerst unwahrscheinlich angesehen wird. Der Biotoptyp „Garten“ im Planzustand wird im Umweltbericht mit 6 Ökopunkten pro Quadratmeter und nicht wie vom Einwender angemerkt mit 12 Ökopunkten pro Quadratmeter bewertet. Diese Bewertung entspricht daher dem Standardwert für den Biotoptyp „Garten“. 12 Ökopunkte pro Quadratmeter werden für die private Grünfläche mit der festgesetzten Heckenpflanzung angesetzt. Ebenfalls nicht gefolgt werden konnte der Anregung, dass die drei Kartierungen der Reptilien nicht den Methodenstandards entsprechen. Es seien nach den Standards daher 6 Kartierungen durchzuführen. Die Anzahl der Begehungen erfolgte auf Grundlage der räumlichen Bedingungen und wurde durch einen Spezialisten für Reptilien durchgeführt. Es sind detaillierte Festsetzungen erfolgt, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Auch nicht entsprochen werden konnte dem Einwand, dass die Kalkulation der Größe für die CEF-Maßnahme der Zauneidechse nicht begründet ist. Die Flächengröße der Maßnahme CEF 1 wurde vom Fachgutachter als ausreichend groß eingestuft. Die Lage der Fläche unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist ideal. Auch dem Einwand bezüglich des Handfangs der Zauneidechsen konnte nicht gefolgt werden. Das Ersatzhabitat ist durch dichte Vegetation geprägt und bietet Eidechsen kein nutzbares Ersatzhabitat. Die Begehung der Fläche erbrachte keine Hinweise auf ein Vorkommen. Nach artgerechter Herstellung der Böschung wird ein dauerhafter und ausreichend großer Lebensraum für Eidechsen geschaffen.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 15.02.2024 bis zum 15.03.2024 parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Anregung des Bürger 1 eine einseitige Bebauung im Gebiet wie in der damaligen Variante 1 vorzusehen, da dies auch im städtebaulichen Entwurf vorgesehen ist und eine solche auch in Verlängerung der Weinbergstraße entstehen würde, konnte nicht entsprochen werden. Für diese Variante müsste eine neue Erschließungsstraße für die Bebauung hergestellt werden, die dann nur einseitig bebaut wird. Daher wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Auch der Anregung, die Grundstücke Flst.-Nr. 3477, 3478, 3489 und 3490 einer baulichen Nutzung zuzuführen, konnte nicht entsprochen werden. Insbesondere die Entwässerung dieser Grundstücke ist aufgrund der Hanglage schwierig und insbesondere eine Ableitung des Regenwassers ist derzeit nicht durchführbar.

Den Bedenken des Bürger 2 bezüglich der Nutzungskonflikte zwischen seinen Rebflächen und der Wohnbebauung kann angemerkt werden, dass nach Einschätzung der Gemeinde aufgrund der eingehaltenen Mindestabstände und durch die Heckenpflanzung in Richtung der Rebflächen mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 09.01.2025 bis zum 10.02.2025.

Dem Einwand des Bürger 1 bezüglich der Größe der Baufenster und der Benachteiligung von Einzelhäusern kann nicht gefolgt werden. Die eingezeichneten Baufenster setzen lediglich den Rahmen, in welchem die Hauptgebäude zu errichten sind. Eine komplette Ausnutzung der Baufenster ist hierbei weder vorgesehen, noch möglich aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35. Die Grundstückseinteilung ist durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Daher ist die bandartige Festsetzung der Baufenster erforderlich, um die Grundstücke nach den jeweiligen Bauwünschen einteilen zu können. Eine Anpassung der Baufenster ist daher nicht erforderlich. Reihenhäuser sind nicht zulässig, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung der maximalen Gebäudelänge auf 20 m erfolgt, damit nicht ein Gebäuderiegel mit bis zu 50 m Länge innerhalb des Baufensters entstehen kann. Ebenfalls

Zusammenfassende Erklärung


nicht entsprochen werden konnte der Anregung, dass durch den vorliegenden Planentwurf eine erhebliche Ungleichbehandlung zwischen den Grundstückseigentümern im Westen und im Osten vorliegt, da die Baugrundstücke im Westen deutlich größer sind als die im Osten. Dies ergibt einen ungleich höheren Preis für die Grundstücke im Westen bei gleich großen Baufenstern. Nach der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten Grundstückseinteilung ergeben sich Grundstücksgrößen von 407 m<sup>2</sup> bis 449 m<sup>2</sup> westlich (die private Grünfläche fließt in die Flächenermittlung nicht ein) und 404 m<sup>2</sup> bis 418 m<sup>2</sup> östlich der Planstraße A. Die zulässige Versiegelung ermittelt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Je nach Grundstücksgröße können bei voller Ausschöpfung der GRZ theoretisch Hauptgebäude zwischen 141 m<sup>2</sup> und 157 m<sup>2</sup> entstehen. Auf keinem Baugrundstück wird hierdurch das zulässige Baufenster ausgeschöpft. Je größer das Baugrundstück ist, desto größer kann demnach gebaut werden. Eine Ungleichbehandlung ist daher nicht zu erkennen.

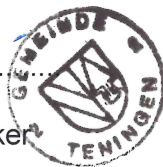
### 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen, die eine entsprechende Abrundung des Siedlungskörpers und gleichzeitig einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt erzeugen würden, konnten nicht ermittelt werden. Weitere Flächen sind außerdem mit deutlich höherem Aufwand zu erschließen. Daher bestehenden für das Vorhaben im Ortsteil Bottingen keine anderweitigen Planungsalternativen.

Teningen, 30.07.2025


Lauf, 29.07.2025 Ro-Ia

  
Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister



**ZINK**  
INGENIEURE  
Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de  
Planverfasser

Genehmigung bekanntgemacht  
am 17. Sep. 2025  
Rechtsverbindlich seit 1.7. Sep. 2025  
Bürgermeisteramt

  
Bernd Schuler  
Bürgermeister

