

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 913/2022

Teningen, den 11. Januar 2022

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	05.04.2022	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	26.04.2022	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

- Bebauungsplan "Wiedlemattenweg" (Ortsteil Teningen);
- Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
  - Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
  - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 19.04.2022.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

## **SATZUNGEN der Gemeinde Teningen (Landkreis Emmendingen)**

**über**

- a) **den Bebauungsplan "Wiedlemattenweg" und**
- b) **die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

## **im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 26.04.2022

- a) den Bebauungsplan "Wiedlemattenweg" und
  - b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
  - b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
- ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt die Flst.Nrn. 957/3, 982/2, 342/16 (Bauhof), 350/1, 342/6 (Bauhof), 342/5, 342, 342/8 (Recyclingbetrieb) und 342/12 (Clubheim Narrenzunft) sowie Teilflächen von Flst.Nrn. 354 und 353. Teilflächen des Wiedlemattenwegs und der Tullastraße sowie das Flst.Nr. 4691 (Verkehrsfläche) sind einbezogen.

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 28.03.2022
2. Schriftlichen Festsetzungen  
Planungsrechtlicher Teil § 9 BauGB mit Artenliste i.d.F.v. 19.04.2022

Die örtlichen Bauvorschriften des B-Plans bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 28.03.2022
2. Schriftlichen Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO i.d.F.v. 19.04.2022

Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbelangen i.d.F.v. 19.04.2022
2. Artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan, Bühl i.d.F.v. 26.07.2021

3. Gutachtliche Stellungnahme Nr. Nr. 6567/824 i.d.F.v. 10.11.2021  
Prognose und Beurteilung der Geräusche  
des plangebietsinduzierten Fahrzeugverkehrs;  
Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim
4. Kampfmittelauswertung, RP Stuttgart, i.d.F.v. 07.10.2021  
Kampfmittelbeseitigungsdienst
5. Übersichtsplan

### **§ 3 Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breitigen I - 5. Änderung"**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird

- der Bebauungsplan "Breitigen I - 5. Änderung" im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch den Bebauungsplan "Wiedlemattenweg" überlagert.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen

Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75

LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teningen, den, 26.04.2022

.....  
Heinz-Rudolf Hagenacker, Bürgermeister

### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan "Wiedlemattenweg" überplant eine Fläche von ca. 1,97 ha südlich der Elz bzw. nördlich des Teningen Friedhofs. Im Westen grenzt das teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Gewerbegebiet "Breitigen I" an. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Planbereich ist derzeit planungsrechtlich im Wesentlichen dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich ein schmaler Streifen im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Breitigen I

- 5. Änderung". Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Bauhof, Wasserversorgungsbetrieb, Recyclinghof und zwei Gewerbebetrieben auf dem Flst.Nr. 342/5 und dem Flst.Nr. 982/2) ist das Plangebiet als "faktisches" Gewerbegebiet einzustufen, auch wenn im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Am östlichen Rand ist das Jugendzentrum und das als Vereinsheim der Narrenzunft genutzte Gebäude mit großer Freifläche (Flurstück Nr. 342/12) einbezogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die gewerbliche Nutzung der Flächen zwischen Elz und Friedhof dauerhaft gesichert werden. Ziel des Bebauungsplans ist es in erster Linie, im Plangebiet durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets die bisherige gewerbliche Nutzung aufrecht zu erhalten und der Umwandlung des bisherigen „faktischen Gewerbegebiets“ in ein „faktisches Mischgebiet“ entgegenzuwirken. Ziel ist es insbesondere, eine reine Wohnnutzung im Plangebiet auszuschließen. Darüber hinaus wird mit der gewerblichen Nutzung der brachliegenden Grünfläche eine innerörtliche, bereits erschlossene Fläche für eine wirtschaftliche gewerbliche Bebauung aktiviert.

Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets das städtebauliche Ziel, den jederzeitigen ungehinderten Einsatz des gemeindlichen Bauhofes, den Bestand und die Weiterentwicklung des gemeindlichen Bauhofs einschl. der auf dem Bauhofgelände befindlichen öffentlichen Wasserversorgung planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der oben genannten Anforderungen wären in einem Mischgebiet (MI) Nutzungskonflikte zu erwarten. Daher erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE). Ferner verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, dass die Einrichtungen Jugendzentrum (JuZe) mit den Treffen der Jugendlichen und der Schapfe-Stube (früher Hasenheim = Vereinsheim der Kleintierzüchter), die auch für Veranstaltungen von Dritten vermietet wird (Hochzeiten, Geburtstage etc. teilweise mit Feuerwerk und entsprechendem Pkw-Verkehr) im bisherigen Umfang auch weiterhin ungehindert genutzt werden können, zumal aufgrund der Lage der Standorte für die Einrichtungen bisher keine Nachbarn vorhanden sind, die sich über die teilweise nicht unbeträchtliche Lärmbelastung beschweren.

Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiedlemattenweg" war ein Antrag auf Nutzungsänderung für das Grundstück Wiedlemattenweg 12, Flurstück Nr. 342/5. Auf diesem Grundstück sollte eine Betriebsleiterwohnung i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB eingerichtet werden. In dem ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans war vorgesehen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Inzwischen hat sich die Gemeinde mit dem Eigentümer verständigt. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass sein Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt wird und somit eine reine Wohnnutzung auf diesem Grundstück – anders als in einem Mischgebiet – nicht zulässig ist. Die Gemeinde ist nach sorgfältiger Abwägung der vorgebrachten städtebaulichen Argumente zu der Auffassung gelangt, dass das maßgebliche Planungsziel des Bebauungsplans (der Ausschluss einer reinen Wohnbebauung) auch erreicht werden kann, wenn – wie im Regelfall vorgesehen – auch Betriebsleiterwohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Nur bei einer reinen Wohnnutzung ist zu befürchten, dass der jederzeitige Einsatz im Notfall sowie der Bestand und die weitere Entwicklung des Bauhofs und des Betriebs auf dem Bauhof gefährdet oder eingeschränkt werden könnte. Gleiches gilt für den Betrieb des benachbarten Jugendzentrums. Denn Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genießen keinen höheren Schutz als Gewerbebetriebe. Sie müssen die Immissionsbelastung hinnehmen, die in einem Gewerbegebiet nach der TA Lärm tags / nachts generell zulässig ist.

### Verfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30. April 2019 (vgl. Drucksache 432/2019) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Wiedlemattenweg“ (Teningen) gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde für das Bebauungsplangebiet in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre als Satzung erlassen. und im Amtsblatt am 15.05.2019 bekannt gegeben. Die Veränderungssperre wurde mit Satzungsbeschluss vom 16.03.2021 um ein weiteres Jahr verlängert. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 07.04.2021

In seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 2019 hat der Gemeinderat den Entwurf des genannten Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen. Sowohl die Behördenbeteiligung als auch die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 27.01.2022 bis 03.03.2022 statt. Die in diesem Rahmen vorgebrachten Stellungnahmen (Stand 19.04.2022) sind in der Anlage zusammenfassend dargestellt. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft, deren Bewertung kann ebenfalls der Anlage entnommen werden. Zudem als Anlage beigefügt sind die Satzung, Begründung mit Umweltbelangen, Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.04.2022 sowie der Zeichnerische Teil und der Übersichtsplan in der Fassung vom 28.03.2022.

Die Unterlagen und die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind zusätzlich im Ratsinformationssystem „Session“ hinterlegt.

### **Anlage:**

- Übersichtsplan vom 28.03.2022
- Zeichnerische Teil vom 28.03.2022
- Begründung mit Umweltbelangen vom 19.04.2022
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 19.04.2022
- Satzungen der Gemeinde Teningen über den Bebauungsplan „Wiedlemattenweg“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- TöB-Zusammenstellung i.d.F. vom 19.04.2022

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind im Haushaltsjahr 2022 ausreichend Mittel bereitgestellt.