

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für das Gewerbegebiet Rohrlache liegt bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 vor. Aufgrund der fehlenden Anwendbarkeit des Bebauungsplans, dessen Umsetzung teilweise stark von den Festsetzungen abweicht, sowie der fehlenden Flächen in der Gemeinde Teningen für Industriebetriebe, wurde entschieden mit dem Bebauungsplan „Rohrlache I“ eine komplette Neufassung des Plans vorzunehmen.

Ein Hauptanliegen war darin vor allem die Änderung des Gebietscharakters eines Gewerbegebiets zu einem Industriegebiet (u.a. wegen der Ermöglichung eines Nachtbetriebs ansässiger Unternehmen) und die Erweiterung der Fläche im südöstlichen Bereich, um zusätzliche Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

## 2 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrlache I“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (FNP) mit dem Zieljahr 2020, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, ist die betroffene Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ist die Entwicklung eines Industriegebietes möglich, weshalb keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wurde. Die Parkplatzfläche im Osten des Gebiets, die bisher nicht zum ehemaligen Gewerbegebiet gehörte ist zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wegen der geringen Größe der Fläche bleibt diese jedoch unter dem Maßstab des Flächennutzungsplans zurück und kann deshalb ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Ziele der Landes- und Regionalplanung waren durch die Bebauungsaufstellung nicht berührt.

### Verfahrensablauf

31.01.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
11.11.2013 bis 13.12.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
10.05.2016	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
30.05.2016 bis 01.07.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
27.09.2016	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

### 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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

Das Plangebiet wurde vor der Planung bereits intensiv gewerblich und somit baulich genutzt und liegt direkt an der BAB 5. Im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Im Rahmen der Grünordnung wurden verschiedene Festsetzungen u.a. zum **Erhalt und zur Pflege** der bestehenden **Randeingrünung** des Gebietes (Feldhecken im Norden und Osten) sowie des **Gewässerrandstreifens** (Moosgraben), zur **Gestaltung der Stellplatzflächen** mit wasserdurchlässigen Belägen, zur öffentlichen und privaten **Beleuchtung** und zur **gärtnerischen Gestaltung** der nicht versiegelten Flächen getroffen.

Die durch die Planung zu erwartenden **neuen Eingriffe** sind vornehmlich mit starken Auswirkungen auf das **Schutzgut der Biotopstrukturen** und das **Schutzgut Boden** verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- / Sachgüter ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Für die Eingriffe wurde eine naturschutzrechtliche **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen. Dabei wurden die o.g. betroffenen Schutzgüter Biotope sowie Boden berücksichtigt. Zum Ausgleich der Umwelteingriffe müssen **externe Ausgleichsmaßnahmen** ergriffen werden, diese werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Teningen und dem Landkreis gesichert.

Bezüglich der **artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen** ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsverbot zur Brutvogelzeit) nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu rechnen.

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

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

Das Amt für Bauen und Naturschutz des Landratsamts Emmendingen wollte, dass weitere Zufahrten an die Landesstraße L 114 ausgeschlossen werden, weshalb in der Planzeichnung **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt wurden. Die Anregung, einen **Blendschutz** zwischen der Straße und des Industriegebietes anzubringen, wurde zurückgewiesen, da die bestehenden und zu erhaltenden Grünstrukturen schon heute eine gute räumliche Trennung der beiden Nutzungen bietet und keine Erforderlichkeit für einen Blendschutz gesehen wird. Des Weiteren wurde durch das Amt ange-regt, den **Gewässerrandstreifen** im Außenbereich auf 10 m zu erweitern, was in der Planzeichnung umgesetzt wurde.

Die Immissionsschutzbehörde sowie die untere Baurechtsbehörde äußerten Bedenken gegenüber der Hochstufung des Gewerbegebiets in ein Industriegebiet, da dadurch auch höhere **Lärmimmissionen** für die Betriebe möglich werden. Da sich innerhalb der Fläche ca. 35 Wohnungen (genehmigt als **Betriebsleiterwohnungen**) befinden, war es ein wichtiges Anliegen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen und der Bestandsschutz der Wohnungen auch weiterhin beachtet wird, was durch den möglichen Nachtbetrieb innerhalb eines Industriegebietes gefährdet wird. Aus diesem Grund wurde durch ein Ingenieurbüro ein Gutachten mit einer konkreten **Lärmkontingentierung** erarbeitet, die dann im Bebauungsplan implementiert wurde. Dadurch kann im Rahmen der Genehmigung eines Bauantrags sehr genau festgelegt und geprüft werden, welcher Lärm von der Nutzung ausgehen darf, um die bestehenden Wohnungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

In diesem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass **fremdgenutzte Wohnungen** keinen Bestandsschutz erhalten und es im Falle einer Überprüfung auch zu einer Nutzungsuntersagung kommen kann. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Es liegen jedoch für alle Wohnungen Genehmigungen vor, die auf Grundlage der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet erteilt wurde, weshalb im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Bestandsschutz der Wohnungen gewürdigt und die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse abgehandelt wurde.

Das Straßenverkehrsamt machte darauf aufmerksam, dass **Werbeanlagen** im Industriegebiet die Sicherheit des Verkehrs auf der BAB 5 nicht beeinflussen dürfen. Entsprechend wurde eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Werbeanlagen entsprechend eingrenzt, wodurch eine Gefährdung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Durch das Landwirtschaftsamt wurde der **Teilverlust landwirtschaftlicher Fläche** bedauert und befürchtet, dass das betreffende Flurstück nur noch unwirtschaftlich genutzt werden kann. Die Inanspruchnahme des Flurstücks in einem kleinen Teilbereich kann mit einem Anteil von 20% jedoch als gering eingestuft werden und muss als vertretbar gewertet werden, da es keine Möglichkeit an anderer Stelle gibt, genügen geeignete Industrieflächen zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung eines neuen Standortes hätte unverhältnismäßig mehr neue Flächen in Anspruch genommen.

Die untere Baurechtsbehörde hat angeregt, den zulässigen **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** näher zu definieren. In den Bauvorschriften wurde daraufhin die Sortimentsliste der Gemeinde Teningen ergänzt.

Eine weitere Anregung der Baurechtsbehörde sowie der Industrie- und Handelskammer betraf der angestrebte **Ausschluss von Tankstellen**, da dieser innerhalb eines Industriegebietes nicht ohne weiteres möglich ist. Zur Offenlage wurde der Ausschluss wieder aufgehoben, wodurch der Anregung nachgekommen werden konnte.

Das Forstamt befürchtete, dass der eingetragene **Gefährdungsbereich Wald** auf einer Tiefe von 20 m zu gering sein könnte, da viele der Bäume bereits höher seien als 30 m und normalerweise sowieso ein gesetzlicher Abstand von 30 m (nach LBO) eingehalten werden muss. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Waldabstand und der Notwendigkeit, dass die Flächen soweit wie möglich baulich genutzt werden könne, wurden die 20 m als Kompromiss gewählt und in der Planzeichnung eingetragen. In diesem Bereich muss die Forstbehörde bei einer geplanten Nutzung miteinbezogen werden.

Seitens der Deutschen Bahn wurde vorgetragen, dass eine kleine Teilfläche (ca. 303,4 qm) innerhalb des Planfeststellungsbereichs für die Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel, Planfeststellungsabschnitt 8.1, Riegel-March liegt. Diese Teilfläche wurde bereits von der DB Netz Aktiengesellschaft käuflich erworben. Die Fläche wird für die Verlegung der Fernlache benötigt. Da die Überplanung mit einem Bebauungsplan in diesem Fall nicht erforderlich ist und in Konkurrenz zum Planfeststellungsverfahren stünde, wurde der Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen.

Anregungen und Stellungnahmen seitens der Bürgerinnen und Bürger gingen in keinem Beteiligungsschritt ein.

## **5 BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND PLANUNGSAalternativen**

Die Frage nach einem alternativen Standort kam im vorliegenden Verfahren nicht auf, da es um einen bestehenden Standort ging, der durch einen neuen Bebauungsplan eine neue städtebauliche Nutzung erhalten sollte. Es ging um erster Linie darum, den veralteten und nur teilweise anwendbaren Bebauungsplan „Rohrlache“ neu zu fassen. Der Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Rohrlache I“ fast vollständig übernommen und überlagert somit den alten Bebauungsplan.

Einen Alternativstandort für industrielle Flächen gibt es in Hinblick auf die günstige Lage der Fläche (Nähe der Autobahn und ausreichende Entfernung zu wohnbaulich genutzten Flächen) in der Gemeinde Teningen ebenfalls nicht.

Gemeinde Teningen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Hagenacker  
Der Bürgermeister

Planverfasser