

1 ALLGEMEINES

Das Gebiet „Gallenbach IV“ bildet eine Fortsetzung der Bebauungsplangebiete „Gallenbach I-III“, welche in der Zeit von 1986 bis 2004 erstellt wurden. Es schließt sowohl städtebaulich als auch unter gestalterischen Aspekten an die vorangegangenen Bebauungspläne an und soll den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der örtlichen Bevölkerung stillen.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gallenbach IV“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 VERFAHREN

25.09.2012	Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Gallenbach IV“.
24.09.2013	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie das Scoping.
Schreiben vom 27.09.2013 mit Frist bis zum 12.11.2013	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
11.10.2013 bis 12.11.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit
10.05.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen

30.05.- 01.07.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planauslage
Schreiben vom 11.05. mit Frist bis zum 01.07.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
26.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gallenbach IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	<p>Die Eingriffe in den Boden werden gemäß der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Bodenschutz 24, LUBW 2012) ermittelt und quantifiziert. Der Bebauungsplan ermöglicht die Überbauung und dauerhafte Versiegelung von insgesamt maximal rund 3.718 m². Auf diesen Flächen gehen die einzelnen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren (Planungswert = 0).</p> <p>Die Berechnung ergibt ein Kompensationsbedarf von 9.295 Bodenwerteinheiten. Die Umrechnung der Wertstufen in Ökopunkte erfolgt gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖK-VO 2010) durch die Multiplikation mit dem Faktor 4.</p> <p>Für einen Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizits von 37.180 ÖP sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.</p>
Wasser	<p>Die Funktion der Grundwasserneubildung kann auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfüllt werden.</p> <p>Durch Flächenversiegelung und Bebauung wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöht und beschleunigt. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Belastung für den Vorfluter.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen ist über eine bewachsene Bodenschicht von mindestens 30 cm oder über ein Muldensystem auf dem Privatgrundstück zu versickern. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Zisterne mit ausreichend dimensioniertem Rückhaltevolumen vorzusehen.</p> <p>Durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Dachflächen von Carports und Garagen kann eine weitere Retentionswirkung des abfließenden Regenwassers erzielt werden.</p>

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

<p>Klima/Luft</p>	<p>Generell vergrößert sich mit zunehmender Ausdehnung der Siedlungsfläche auch der Effekt der sogenannten „Wärmeinsel“, woraus eine Verstärkung der sommerlichen Belastungssituation resultiert. In Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem vergleichsweise hohen Anteil an privater Grünfläche kommt dieser Effekt jedoch nur eingeschränkt zur Geltung.</p> <p>Entsprechend der gegenwärtig geringen siedlungsklimatischen Bedeutung der Fläche und aufgrund der vorgesehenen Durchgrünung des Gebiets ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete des Ortsteils Heimbach zu rechnen.</p>
<p>Mensch</p>	<p>Aufgrund seiner ruhigen Lage am Ortsrand von Heimbach und der vorhandenen Erschließung über einen asphaltierten Wirtschaftsweg sind die Lärm- und Abgasemissionen im Gebiet sehr gering und überwiegend durch landwirtschaftlichen Verkehr bedingt. Auch von den angrenzenden Wohngebieten ist nicht von beeinträchtigenden Emissionen auszugehen.</p> <p>Der am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg besitzt durch seinen Zugang zur umliegenden freien Landschaft mit Feldflur und Wald eine wichtige Funktion für die Naherholung.</p> <p>Durch die Überbauung des Gebiets wird der nordöstliche Ortsrand um ca. 100 m nordwärts verlagert. Der bestehende Wirtschaftsweg wird im Rahmen der Erschließung leicht verbreitert und behält auch nach Realisierung des Wohngebiets seine Funktion als Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung und zur Naherholung bei.</p>
<p>Arten und Biotope</p>	<p>Eine erste Bestandsaufnahme im Gelände erfolgte am 6.02.2013. Am 27.10.2015 wurde eine Nachkontrolle bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz durchgeführt.</p> <p>Durch den Eingriff entsteht hinsichtlich der Biotopfunktion ein rechnerisches Defizit von rund 40.191 Ökopunkten. Dieses Defizit muss durch gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Eine gezielte Erfassung vorkommender Tierarten wurde nicht durchgeführt. Grundsätzlich bieten Obstwiesen Lebens- und Nahrungsraum für Vogelarten offener und halboffener Lebensräume. Faulstellen und Spechthöhlen werden von Höhlenbrütern wie Meisen, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper etc. besiedelt. Auch Fledermäuse nutzen oft Faulhöhlen und Spalten in Stämmen von Obstbäumen als Quartiere. Für alle diese Arten ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Im konkreten Fall kommen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor allem die entfallenden älteren Obstbäume in Betracht. Diese wurden bereits 2015 gefällt, sodass keine Kontrolle auf geeignete Strukturen mehr erfolgen konnte.</p>

Es sollten daher möglichst zeitnah Ersatzquartiere für die vermutlich verlorengegangenen Brutmöglichkeiten und Fledermausquartiere in Form von Nist- bzw. Fledermauskästen geschaffen werden.

In dem 2015 überprüften, noch verbliebenen Baumbestand wurden keine Höhlen nachgewiesen. Da jedoch eine Begutachtung der älteren und damit häufiger Faulstellen und Rindenspalten aufweisenden Obstbäume nicht mehr möglich war, wird ein Ausgleich der potentiell verloren gegangenen Brutmöglichkeiten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse gefordert.

Für die streng geschützte Zauneidechse bietet das Baugebiet Gallenbach IV derzeit mögliche Habitats. Um den Verlust dieser Lebensstätten auszugleichen, wird östlich des Baugebietes eine Ausgleichsfläche erworben und mit einem speziell angelegten Steinriegel aufgewertet. Noch im März wurde 2016 das Bau Feld von Oberflächenstrukturen wie Totholz, Staudenfluren, Holzlagern und Unrat befreit und die Böschungen und Flächen bis auf die Grasnarbe abgemäht. Die beiden Böschungen sollten zudem mit dunklen Folien abgedeckt werden, sodass sich die Eidechsen hier keine Verstecke graben können, sondern durch Dunkelheit und ein zu warmes Mikroklima aus der Fläche verdrängt werden. Auf der nunmehr deckungsfreien Fläche finden die Zauneidechsen keine geeigneten Verstecke mehr und wandern ab.

Durch Überbauung und Flächenversiegelung geht ein Großteil der vorhandenen Biotope verloren. Hinzu kommen bauzeitliche Eingriffe durch Bodenauf- und -abtrag und die Lagerung von Materialien und Maschinen.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 200 m eines Waldgebiets, das zum FFH-Gebiet Nr. 781-3341 „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ gehört. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes können aufgrund dieser Entfernung ausgeschlossen werden.

Durch die Rodung der Obstbäume werden in geringem Umfang potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten sowie potentielle Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten zerstört. Bei Fällung im Winterhalbjahr ist davon auszugehen, dass dabei keine Individuen verletzt oder getötet werden. Ein „betriebsbedingtes“ Tötungsrisiko besteht ebenfalls nicht.

Störungen können einerseits zeitlich begrenzt von der Bauphase ausgehen (Maschinenlärm) und andererseits dauerhaft durch die Besiedlung mit Wohnbebauung (Lärm, Beleuchtung in den Abendstunden). Angesichts der Vorbelastung durch angrenzende Wohngebiete ist anzunehmen, dass die Störungen für die lokalen Populationen der zu erwartenden, weit verbreiteten Vogelarten nicht erheblich sind. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten in der Umgebung, einschließlich des Siedlungsbereichs von Teningen-Heimbach häufig und an anthropogene Störungen angepasst sind

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

	<p>und auch weiterhin im direkten Umfeld vorkommen werden.</p> <p>Das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Um das mögliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEFMaßnahmen) umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (1.10. – 28.02.) - Anbringen von Vogel-Nisthilfen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung. - Herstellen eines Reptilienbiotopes (Steinriegel) auf dem östlich des Baugebiets gelegenen Fl.St. Nr. 302, Gemarkung Heimbach. <p>Zur Kompensation des Biotopwertverlustes durch Überbauung und Flächenversiegelung muss auf planexterne Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden. Für die Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizites werden 4 Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Teningen herangezogen.</p>
Landschaftsbild und Erholung	<p>Durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geht der landwirtschaftliche Charakter des Gebiets verloren. Mit der Fällung des Nussbaums im Rahmen der Planung verliert das Gebiet ein landschaftsprägendes Element. Mit einer vorgeschriebenen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet.</p> <p>Durch die festgelegte Höhenstaffelung im Bebauungsplan wird sich Die geplante Bebauung der Topografie weitgehend anpassen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insgesamt als „mittel“ eingestuft.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>Es sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Informationsveranstaltung kamen Anregungen zu verschiedenen Themen, die teilweise berücksichtigt werden konnten. Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Bevölkerung keine Stellungnahmen vorgetragen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Artenschutz / Berücksichtigung Zauneidechse / CEF-Maßnahmen	Geeignete Maßnahmen wurden ermittelt und durchgeführt.
Modifikation Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme wurde modifiziert und vertraglich gesichert.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Monitoring	Wird zugesagt.
Entwicklung aus Flächennutzungsplan	Kenntnisnahme
Abfließendes Hangwasser aufgrund Hanglage / Schichtwasser	Empfehlung einer hochwasserangepassten Bauweise
Drosselung Niederschlagswasser / zisternen	Festsetzungen werden in den BPL aufgenommen.
Wendeanlage / Straßenplanung	Berücksichtigung der entsprechenden Regelwerke.
Sichthindernisse durch Einfriedungen	Begrenzung der Einfriedungen entlang von Straßen auf 0,80 m.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

6 PLANUNGSAALTERNATIVEN

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Keine anderweitige Planungsmöglichkeiten	Der Bereich Gallenbach IV ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teningen als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist im Ortsteil Heimbach die letzte verfügbare Fläche im Flächennutzungsplan, die für die Bebauung mit Wohngebäuden geeignet ist.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de