
Gemeinde Teningen

Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen

Freiburg, den 20.04.2021
Fassung zum Satzungsbeschluss



Gemeinde Teningen, Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“, Umweltbeitrag, Fassung zum Satzungsbeschluss

Projektleitung und -bearbeitung:
M.Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Nothstein

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
1.3 Geschützte Bereiche	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	4
1.5 Datenbasis	5
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	5
3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	6
4. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen	13
5. Zusammenfassung	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets; in gelb gestrichelter Linie abgegrenzt.....	2
Abbildung 2: Lage des FFH-Gebietes im Plangebiet; Plangebiet in gelb grob abgegrenzt	3

Anlagen

- Natura2000-Vorprüfung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum
Bebauungsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“ umfasst einen bereits bebauten Bereich in der Ortsmitte von Teningen mit einer Fläche von ca. 2 ha. Die Grundstücke befinden sich entlang der Emmendinger Straße, der Riegeler Straße, der Neudorfstraße, der Friedrich-Meyer-Straße sowie der Reetzenstraße. Die Ortsmitte von Teningen und somit auch das Plangebiet ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant und bereits nahezu vollständig bebaut. Bei einem kleineren Teilbereich handelt es sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zukünftig soll das Plangebiet vollständig als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden, um eine vielfältige gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen sicherzustellen. Die bereits vorhandenen Bebauungspläne werden in diesen Bereichen überlagert.

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erhalt und Stärkung der Versorgungs- und Kommunikationsfunktion des Ortszentrums durch den Erhalt gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone
- Vermeidung von Trading-Down-Effekten im Ortszentrum
- Erhaltung der städtebaulich prägenden und identitätsstiftenden Strukturen und Schaffung von einheitlichen Gestaltungsleitlinien für den Ortskern
- Vereinheitlichung der Festsetzungen (bisher vier verschiedene Bebauungspläne) innerhalb der Ortsmitte und Anwendung einer einheitlichen Rechtsgrundlage (bisher galten verschiedene Fassungen der BauNVO)

In weiten Teilen des Ortszentrums sollen daher Wohnnutzungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen sollen auch Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Um negative Entwicklungen zu verhindern und die Situation im Sinne einer gemeindepolitisch wünschenswerten Form nachhaltig zu sichern, wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen.

Lage des Plangebiets



Abb. 1: Lage des Plangebiets; in gelb gestrichelter Linie abgegrenzt.

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1)
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten. Hierzu wurde in einem separaten Dokument eine Natuar2000-Vorpürfung gemäß des Formblatts Baden-Württemberg durchgeführt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem

Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Das Plangebiet wird vom Dorfbach durchflossen, welcher Teil des FFH-Gebietes „Mooswälder bei Freiburg“ (Schutzgebietsnr.: 7912311) ist (s. Abb. 2). Aus diesem Grund wird in einem separaten Dokument eine Natura 2000-Vorprüfung gemäß dem Formblatt der LUBW durchgeführt (siehe Anlage).



Abb. 2: Lage des FFH-Gebietes im Plangebiet; Plangebiet in gelb abgegrenzt

Das nächste Vogelschutzgebiete ist das Gebiet „Kaiserstuhl“ (Schutzgebietsnr.: 7912442), welches sich in ca. 5 km Entfernung befindet. Auf Grund dieser Entfernung ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen.

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Nicht betroffen

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Nicht betroffen

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Nicht betroffen

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturpark.

Der Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebietsnr.: 6) beginnt in ca. 170 m Entfernung vom Plangebiet. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Nicht betroffen

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG)

Nicht betroffen

*Festgesetzte
Überschwemmungsgebiete*
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW befinden sich im Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

*Bestehende
Bebauungspläne*

Die Ortsmitte von Teningen ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant und bereits nahezu vollständig bebaut. Bei einem kleineren Teilbereich handelt es sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Konkret werden mit der vorliegenden Änderung folgende Bebauungspläne überlagert:

- „Kronenplatz / L 114“ (in Kraft seit 4.11.1993),
- „Reetzenstraße“ (in Kraft seit 4.12.1989)
- „Rathausplatz – Grünlestraße – Faschinad“ (in Kraft seit 30.04.1987)
- „Unterdorf“ (in Kraft seit 8.10.1992)

Biotopverbund

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Biotopverbundes.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

Folgende Daten wurden für den Umweltbeitrag verwendet:

- Übersichtsbegehung am 16.07.2020
- LGRB Kartenviewer online: <http://maps.lgrb-bw.de>
- Digitale Bodenkarte 1:50.000 als WMS-Dienst, LGRB
- LUBW: Daten- und Kartendienst online (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>)

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Allgemeine Wirkfaktoren

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits stark genutzte Ortsmitte handelt, kommt es hier bereits verkehrsbedingt und durch die Wohnraum- und Gewerbenutzung zu Schall- und Schadstoffemissionen sowie Lichtemissionen. Durch die zweite Änderung des Bebauungsplans ist zukünftig mit vergleichbaren Emissionen zu rechnen.

3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	Beim Plangebiet handelt es sich um ein Mischgebiet, das bereits zu einem hohen Maße durch Straßen und Gebäude versiegelt ist.	Das Plangebiet wird zukünftig als Urbanes Gebiet mit GRZ 0,8 ausgewiesen sein. Abweichend von der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine Überschreitung der GRZ zulässig, wenn die Gebäude bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden waren. Eine Überschreitung ist dann zulässig bis 1,0. Die optimale Ausnutzung bereits stark beeinträchtigter Bereiche, also die Nutzung von Nachverdichtungspotenzial, ist sehr wünschenswert um eine neue Flächeninanspruchnahme beispielsweise am Ortsrand zu vermeiden. Insgesamt ist die Änderung des B-Plans mit keinem nennenswerten zusätzlichen Flächenverbrauch verbunden.
Boden		
Bodentypen/Versiegelungsgrad	Die BK50 weist für das Plangebiet den Bodentypen „3 Siedlung“ aus. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist bereits hoch. Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.	Auch zukünftig wird das Plangebiet dem Bodentyp „Siedlung“ zugeordnet sein.
Funktionsbewertung	Das Plangebiet ist zum Großteil bereits versiegelt, und erfüllt in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen nicht. Die verbleibenden Gärten und sonstigen	Da es sich um ein bereits stark versiegeltes Plangebiet handelt, ist durch die Änderung des Bebauungsplans höchstens mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
	unversiegelten Bereiche werden laut BK50 mit 1 bewertet. Hier können noch in einem gewissen Maße Bodenfunktionen erfüllt werden.	Schutzguts Boden reduzieren: • Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugen etc.). • Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und / oder Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10% der Grundstücksfläche zugelassen. • Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
<i>Altlasten</i>	Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet, können Altlasten nicht ausgeschlossen werden.	Gegebenenfalls erforderliche Untersuchungen müssen auf Baugenehmigungsebene möglicher zukünftiger Baumaßnahmen erfolgen.
Wasser		
<i>Grundwasser</i>	Im Plangebiet sind keine Belastungen des Grundwassers bekannt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades trägt das Plangebiet nur einen geringen Beitrag zur Grundwasserneubildung bei.	Auch zukünftig sind noch Gärten und andere unversiegelte Bereiche vorhanden, welche einen geringen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Erhebliche negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser reduzieren: • Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugen etc.). • Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und / oder Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10% der Grundstücksfläche zugelassen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Oberflächengewässer	Der Dorfbach, welcher Teil des FFH-Gebietes „Mooswälder bei Freiburg“ (Schutzgebietsnummer: 7912311) ist, fließt durch das Plangebiet. Dieser ist vollständig verbaut und teilweise verdolt. Im Osten des Plangebiets fließt außerdem der Neumattengraben. Dieser ist vollständig verdolt und fließt etwa in der Mitte des Plangebiets mit dem Dorfbach zusammen. Im Westen trennt sich vom Dorfbach der Hintere Dorfbach ab. Dieser fließt Richtung Norden weiter und ist im Bereich des Plangebiets vollständig verdolt.	- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist. - Gründungen unter dem mittleren Grundwasserhochstand (MHW) sind grundsätzlich unzulässig. Ein Eingriff in die Gewässer ist nicht geplant. Die Änderung des B-Plans ist mit keinen direkten Auswirkungen auf die Gewässer verbunden. Falls im Rahmen späterer Bauvorhaben doch in das Gewässer eingegriffen werden soll, sind in diesem Zuge mögliche Auswirkungen und Vermeidungsmaßnahmen zu ermitteln.
Hochwasser / Überflutungsflächen	Laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW befinden sich im Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete <i>Hinweis der Unteren Wasserbehörde: Aktuell finden Starkregenuntersuchungen statt. Erste Ergebnisse weisen darauf hin, dass es laut den Gefahrenkarten insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplans zu Überflutungen durch wild abfließendes</i>	Keine Auswirkungen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) empfohlen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	Wasser bei Starkregenereignissen kommen kann.	
Quell- / Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
Klima / Luft		
Lokalklima	Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet bedingt ein rasches Aufheizen des dortigen Lokalklimas im Sommer. Der Dorfbach und die Bäume sowie private Gärten im Plangebiet weisen einen gewissen kühlenden Effekt auf das Lokalklima auf. Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels ist in den nächsten Jahren bis Jahrzehnten insgesamt jedoch mit einer Verschärfung der lokalklimatischen Situation zu rechnen.	Durch die Änderung des Bebauungsplans ist mit keiner erheblichen negativen Auswirkung auf das Lokalklima zu rechnen. Zur Minderung sommerlicher Wärmebelastung wird der Erhalt von sechs Bestandsbäumen planungsrechtlich festgesetzt.
Lufthygiene	Durch die Nutzung des Plangebiets als Mischgebiet, sowie durch das entsprechende Verkehrsaufkommen liegt eine Vorbelastung mit Luftschadstoffen aus Verkehrsemissionen und Hausbrand vor.	Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung von Immissionen oder Emissionen in Qualität oder Quantität.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden: versiegelte und teilversiegelte Bereiche (Straßen, Wege, Plätze,...)	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll v.a. der Bestand gesichert werden und eine zukünftige Entwicklung geregelt werden. Die bereits vorhandenen Biotoptypen werden auch zukünftig vorhanden sein. Es kann sich lediglich der jeweilige Anteil im Plangebiet geringfügig verändern. Folgende

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	- neue und alte Bestandsgebäude, z.T. mit Scheunen und Garagen - kleinere Grünflächen, Gärten, Einzelbäume und Gehölzstrukturen - Bach; zum Großteil verdolt	Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt reduzieren: 6 besonders erhaltenswerte Bestandsbäume sollen durch entsprechende Erhaltungsfestsetzung im B-Plan gesichert werden. - Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und / oder Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10% der Grundstücksfläche zugelassen.
Geschützte Pflanzen	Nicht betroffen	-
Habitatpotenzial	Im Plangebiet ist ein nischenreicher Gebäudebestand (alte Gebäude, Scheunen, Schuppen) vorhanden, welcher Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln als Habitat dienen kann. Saumbereiche, strukturreiche Gärten, Steinplattenwege sowie Mauern mit Fugen und Löchern stellen auch für Eidechsen (v.a. für die Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)) ein geeignetes Habitat dar. Der Dorfbach ist als Oberflächengewässer ein potenzielles Habitat für verschiedene Tierartengruppen. Möglich ist z.B. das Vorkommen von Fischen und Krebsen. Für das FFH-Gebiet sind folgende Fische, Rundmäuler und Krebse	Die Bestandserhebungen artenschutzrechtlich relevanter Arten (vgl. Relevanzprüfung in der Anlage) sowie die Bewertung der Auswirkung des Eingriffes und die Ermittlung zu ergreifender Vermeidungsmaßnahmen können auf nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren (insbesondere bei Abriss und Neubau) abgeschichtet werden. Generell dürfen zum Schutz brütender Vögel und anderer Arten Bäume und Sträucher entsprechend § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Habitatpotenzials reduzieren: 6 besonders erhaltenswerte Bestandsbäume sollen durch entsprechende Erhaltungsfestsetzung im B-Plan gesichert werden. - Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und / oder Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	gemeldet, deren Vorkommen daher nicht ausgeschlossen werden kann: Groppe (Cottus gobio), Bachneunauge (Lampetra planeri), Bitterling (Rhodeus sericeus amarus) und Dohlenkrebs (Austropotamobius pallipes). Im Managementplan ist der Bereich im Plangebiet als Lebensstätte des Bachneunauges ausgewiesen.	max. 10% der Grundstücksfläche zugelassen. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.
Mensch		
Lärmimmissionen / -emissionen	Durch die bestehende Bebauung, welche als Wohnraum und gewerblich genutzt wird, und die im Plangebiet liegenden Straßen liegt bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Lärmsituation vor.	Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung der Lärmsituation.
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Ein Vorkommen von Archäologischen Fundstellen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch nicht bekannt.	Falls bei Bauarbeiten eine Archäologische Fundstelle entdeckt wird, ist direkt Kontakt mit dem Denkmalschutzamt aufzunehmen.
Baudenkmale	Baudenkmale sind in einer historisch gewachsenen Ortslage wie in Teningen meist vorhanden.	Keine Auswirkungen, da die Aufstellung des Bebauungsplans mit keinen konkreten Baumaßnahmen verbunden ist. Die Berücksichtigung des Denkmalschutzes muss jeweils bei konkreten Baumaßnahmen erfolgen.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
Geschützte Bereiche		
	Das Plangebiet wird vom Dorfbach durchflossen, welcher Teil des FFH-Gebietes „Mooswälder bei Freiburg“ (Schutzgebietsnr.: 7912311) ist.	Durch das Vorhaben sind keine Eingriffe in das Gewässer vorgesehen. In einem separaten Dokument wurde eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt (siehe Anhang). Der Bebauungsplan bereitet keine unmittelbaren Eingriffe in das Fließgewässer vor. Falls es durch eine zukünftige Baumaßnahme doch zu einem Eingriff kommen sollte, sind die Bewertung der Auswirkung des Eingriffes und die Ermittlung zu ergreifender Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des entsprechenden Verfahrens durchzuführen.
Abwasser und Abfall		
	Das Plangebiet ist an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen.	Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Infrastruktur auch in Zukunft ausreichen wird.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Im Plangebiet sind bereits an verschiedenen Stellen Anlagen zur Energiegewinnung vorhanden	Die der Energiegewinnung dienende Anlagen (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind auch zukünftig an Gebäuden zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		
Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.		

4. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen:

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrassen, Rasenfugen etc.).
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und / oder Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10% der Grundstücksfläche zugelassen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.
- Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Hinweise

Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Altlasten:

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Gewässerschutz

Im Falle neuer Bauvorhaben ist der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW) im offenen Bereich des Dorfbachs zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Hier sind u.a. die Errichtung baulicher Anlagen, Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten. Bestandsgebäude können in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben. Sofern diese jedoch abgerissen werden oder Erweiterungen geplant sind, gelten für den Neubau die Vorgaben des Gewässerrandstreifens.

Hinweise - Artenschutz

Allgemeine Hinweise:

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober. Außerhalb dieses Zeitraums muss unter Hinzunahme eines Gutachters sichergestellt werden, dass die betroffenen Bäume nicht als Winterquartier genutzt werden.

Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde:

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ist nicht absehbar, wann und wo welche baulichen Maßnahmen in Zukunft vorgenommen werden sollen. Aus diesem Grund sollte die untere Naturschutzbehörde an allen baugenehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen sowie den baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch, Mauersanierungen, Geländeumgestaltungen, etc.) innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets beteiligt werden.

5. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	Die Gemeinde Teningen plant für die bereits bebaute Ortsmitte die Änderung des B-Plans „2. Änderung und Erweiterung Kronenplatz / L 114“. Bisher ist das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt und die Bestandsgebäude werden im Erdgeschoss zum Großteil gewerblich genutzt. Das Gebiet soll in Zukunft als Urbanes Gebiet ausgewiesen sein, um eine vielfältige gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen sicherzustellen. Das Plangebiet umfasst Grundstücke auf der Emmendinger Straße, der Riegeler Straße, der Neudorfstraße, der Friedrich-Meyer-Straße sowie auf der Reetzenstraße und hat insgesamt eine Fläche von ca. 2 ha.
<i>Aufgabenstellung</i>	Der vorliegende Umweltbeitrag hat zur Aufgabe, gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden die derzeitigen Zustände der Auswirkungsprognosen der Planung gegenübergestellt.
<i>Ergebnis</i>	Da es sich um ein bereits dicht bebautes Mischgebiet handelt, ergeben sich durch die vorliegende Planung nur geringe Umweltauswirkungen. Die Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch Vermeidungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen ist gewährleistet, dass nachteilige Umweltauswirkungen abgemildert werden. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Der Dorfbach durchfließt das Plangebiet und ist ein Teil des FFH-Gebiets „Mooswälder bei Freiburg“. Aus diesem Grund wurde in einem separaten Dokument eine Natura2000-Vorprüfung gemäß dem LUBW Formblatt durchgeführt.
<i>Artenschutz</i>	Es konnte für verschiedene Tierarten ein Vorkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Da die Aufstellung dieses Bebauungsplans jedoch nicht mit direkt geplanten Baumaßnahmen verbunden ist, sind keine Erfassungen erforderlich. Falls zukünftig Baumaßnahmen stattfinden sollen, ist der Artenschutz auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.