

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN GEMARKUNG WELMLINGEN

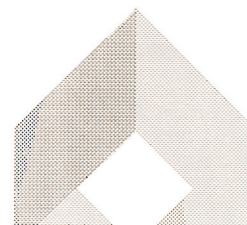
ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RURTACKER

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlackert 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



In Kraft getreten

am 09. Jan. 2003

Bürgermeisteramt
- Baum -
79666 Efringen-Kirchen

SATZUNG

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Welmlingen im Gewann

„RURTACKER“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Einbeziehung

Das Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 3047(Teil) wird im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Welmlingen im Gewann Rurtacker einbezogen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Welmlingen im Gewann Rurtacker sind im Lageplan vom 14.11.2002 dargestellt (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenzen umfassen folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 3047 (Teil)

§ 3 Bestandteile der Satzung

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften vom 14.11.2002
2. Abgrenzungsplan M 1:1000 vom 14.11.2002 mit Festsetzungen
Beigefügt sind:
3. Anlagen
- 3.1 Begründung vom 14.11.2002
- 3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 3.3 Bestandsplan vom 14.11.2002

§ 4
Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung **der nach § 1 einbezogenen Grundstücke** werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) N1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ferner wird Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr 15 BauGB festgesetzt.

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt: II. Bei der hinzukommenden Bebauung muß das 2. Geschöß im Dachgeschoß liegen (II = I+ID) Die maximal überbaubare Grundfläche (GR) wird mit 130 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (unterer Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt: 6,00 m, gemessen ab Oberkante des vorhandenen Geländes im Mittel der vier Gebäudeeckpunkte.

Die maximal zulässige Firsthöhe (oberer Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt: 8,00 m, gemessen ab Oberkante des vorhandenen Geländes im Mittel der vier Gebäudeeckpunkte.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 3 pro Wohngebäude Einzelhaus bzw. 2 pro Wohngebäude Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Gebote zur Pflanzung von Laubbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, hochstämmige Bäume anzupflanzen. Die eingetragenen Standorte sollen als Anhaltspunkte dienen. Abweichungen um 2-3 m im Rahmen einer der Zielsetzung gerecht werdenden Gesamtgestaltung sind zulässig. Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches sind zwei hochstämmige Obstbäume auf dem Flst.Nr. 3477 anzupflanzen. Das Grundstück gehört dem Bauantragsteller.

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

Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von nicht-gewerblich genutzten Flächen muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind einzelne, deutlich untergeordnete Teilflächen.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 16. Dez. 2002
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature in blue ink]

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Welmlingen im Gewann

„RURTACKER“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gemäß Lageplan vom 14.11.2002 dargestellten Geltungsbereiches (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenze umfasst folgendes Flurstück teilweise

Flst.Nr. 3047 (Teil)

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände mehr als 1,0 m, so ist das Gelände so zu terrassieren, daß die Höhendifferenz jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszubilden.

Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

2 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für neu hinzukommende Dachflächen sind Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser als Muldenversickerung anzulegen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung in diese Flächen zu leiten. Die Versickerung darf nur über die bewachsene Bodenschicht (min. 30 cm Humus) erfolgen. Ein Notüberlauf in die MW-Kanalisation ist vorzusehen. Technische Ausführung und Dimensionierung sind mit dem Technischen Bauamt der Gemeinde sowie mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sind unzulässig.

4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

- 0. Für Wohnungen bis 50 m² ein Stellplatz
- 1. Für Wohnungen über 50 m² 1,5 Stellplätze
- 2. Für Wohnungen über 100 m² 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den
Bürgermeisteramt

16. Dez. 2002



1 ERFORDERLICHKEIT

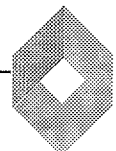
Die Aufstellung der Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften wird erforderlich, um im Gewann „Rurtacker“ im Ortsteil Welmlingen eine einzelne Außenbereichsfläche, die zu einer städtebaulich vertretbaren Arrondierung herangezogen werden kann, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für das Grundstück Flst.Nr 3047 (Teil) wurde der Gemeinde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Der Technische Ausschuß der Gemeinde hat dem Antrag zugestimmt. Das Landratsamt Lörrach hat jedoch mit Hinweis auf die Lage im Außenbereich die Genehmigung des Bauvorhabens abgelehnt. Nur wenn - beispielsweise durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten, sei demnach eine Bebauung zulässig.

Die vorhandenen Gebäude auf dem Flst. 3047 sind landwirtschaftliche Nutzgebäude, die zum elterlichen Hof des Antragstellers gehören. Im Vorfeld der Bauantragstellung wurde auch geprüft, diesen Gebäudebestand zu Wohnraum umzubauen, was jedoch aufgrund der für diesen Zweck überdimensionierten Baumassen und sehr hohen Umbaukosten verworfen wurde. Da auch auf dem Flst.Nr. 3475 (Teil) bereits ein neueres Wohngebäude steht, bietet sich die Abrundung dieser Gebäudegruppe mit einem weiteren Neubau an. Diese Regelung erleichtert durch die unmittelbare Nähe zwischen Wohnhaus und Hofstelle auch die Weiterführung der Landwirtschaft durch den Antragsteller zumindest in beschränktem nebenerwerblichem Umfang.

Die einzubeziehende Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nicht als Baufläche dargestellt. Angesichts der geringen Größe der einbezogenen Fläche und der Tatsache, daß die zusätzlich zu schaffende Baumöglichkeit sich auf ein Einzelgebäude und zudem auf den Eigenbedarf im Zusammenhang mit der vorhandenen Hofstelle beschränkt, wird die Aufstellung der Ergänzungssatzung als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar angesehen. Dies auch deshalb, weil aus der örtlichen Situation und Umgebung keine entgegenstehenden Belange ermittelbar sind. Der vorhandene Gebäudebestand in der Umgebung ist als nicht beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Die erforderliche Prägung der einzubeziehenden Flächen ist durch die bauliche Nutzung der Umgebung hinreichend gegeben.

Die noch nicht bebauten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Welmlingen einbezogen werden (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einbezogenen Flächen werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und landschaftsgerechte Einbindung zu sichern.



Mit der vorliegenden Entwicklungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der einbezogenen Fläche geschaffen werden.

Mit den einbezogenen Flächen wird die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ermöglicht. Die Bebauung dient der Eigenbedarfsentwicklung im OT Welmlingen.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die alte Bebauung im Ortsteil Welmlingen hat sich im wesentlichen in einem geschlossenen Ring Alte Landstraße-Haselstraße-Mühlenweg entwickelt. Am westlichen Ortsrand liegen die Neubaugebiete mit Wohnbebauung im Bereich "Rebschalten", während im Ortskern beidseits der B 3 noch größere Grünflächen im Bereich Dorfmatte und Dorfgärten vorhanden sind.

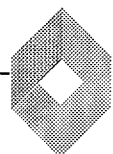
Die Mischbauflächendarstellung an der Haselstraße umfaßt sehr eng abgegrenzt nur den vorhandenen baulichen Bestand

Im Dorfentwicklungsplan des Ortsteiles Welmlingen ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Teil der alten Hausgartenflächen am Ortsrand dargestellt. Die bestehende Bebauung ist dem alten Dorfkern zugeordnet.

Die Fläche ist daher Teil der 1998 per Satzung ausgewiesenen Gebiete besonderer städtebaulicher Gestalt. Erhaltungsziel in diesem Bereich ist der Fortbestand der Gürtel mit Hausgartenflächen. Allerdings ist in diesem Bereich die Hausgartennutzung schon seit längerem aufgegeben worden. Mit dem Wohnhaus auf Flst.Nr. 3475 (Teil) und dem landwirtschaftlichen Schopf auf Flst.Nr. 3047 ist die ursprüngliche Qualität der Fläche bereits nicht mehr gegeben. Sie kann auch nicht künstlich aufrechterhalten werden, wenn die Nutzung als solche nicht mehr vorhanden ist.

Das geplante Gebäude bildet mit seiner schlichten, modernen Gestaltung einen Kontrast zu den mächtigen Wirtschaftsgebäuden und bleibt hinsichtlich Höhe und Kubatur weit hinter der alten Substanz zurück. Die historische Bausubstanz bleibt so in ihrer Wirkung erhalten.

Die mit der vorliegenden Satzung zu ermöglichende Bebauung auf dem Flst.Nr. 3047 (Teil) ist insofern städtebaulich vertretbar.



3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§ 1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigegeführten Bestandsplan dokumentiert. Ein Landschaftsplan oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

3.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Welmlingen. Die nördliche Grenze der Vorhabensfläche bilden bestehende, landwirtschaftliche Gebäude. Entlang der westlichen Grenze erfolgt eine Gartennutzung durch das Anwesen auf Flst. Nr. 3048. Die östliche Grenze bildet ein Schotterweg über den das geplante Baugrundstück erschlossen wird. An den Schotterweg grenzen die Gartenflächen des Nachbargebäudes auf Flst. Nr. 3475 an. Südlich des Baugrundstückes sind 2 landwirtschaftlich genutzte Schuppen vorhanden. Die Flächen werden als Rasen- bzw. Wiesenflächen genutzt.

3.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

3.2.1 BESTANDBEWERTUNG

Die Bebauungsplanfläche wird in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ sowie in Anlehnung an das Heft Nr. 26 für angewandte Landschaftsökologie „Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erfasst und bewertet. Für die Bestandserfassung erfolgte am 13.11.2002 eine Kartierung im Gelände.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes sowie auf den direkt angrenzenden Flächen konnten folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Lebensräume von besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotope, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung wurden im Geltungsbereich ebenfalls nicht festgestellt.

C. Lebensräume geringer Bedeutung

Als Lebensräume mit geringer Bedeutung (überwiegend intensive Nutzung, stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen und nahezu ausschließlichem Vorkommen euryöker und ubiquitärer Arten) sind im Plangebiet vorhanden:



ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „RURTACKER“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2002

1 Rasenflächen	<p>Der überwiegende Teil der Fläche wird als Rasenflächen kurz gemäht. In der Rasenfläche ist ein Apfelbaum – Halbstamm zu finden. Der angrenzende Schotterweg wird stark befahren, so dass hier ebenfalls keine besonders Arteninventar anzutreffen ist. Insgesamt kann die Rasenfläche als Lebensraum mit geringer Bedeutung eingestuft werden.</p> <p>Schutzstatus: ohne Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung</p>
2 Grabeland	<p>Am westlichen Gebietsrand werden Teile des Geländes als Grabeland zur Anpflanzung von Gemüse bzw. Salat genutzt. Diese Flächen ist ebenfalls eine geringe Bedeutung als Lebensraum zuzuordnen.</p> <p>Schutzstatus: ohne Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung</p>
3 Schotterweg; Schuppen	<p>Auf dem Südöstlichen Teil des Grundstückes steht ein Holzschuppen für die Unterstellung von Fahrzeugen. Aufgrund der geschotterten Bodenflächen sowie der Überbauung können diese Bereiche als Flächen ohne Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eingestuft werden.</p> <p>Schutzstatus: ohne Bewertung: Lebensraum ohne Bedeutung</p>

3.2.2 EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG

Im Plangebiet ist der Bau eines Einfamilienhauses vorgesehen. Die zukünftig überbaute bzw. durch Nebenflächen wie Terrassen oder Stellplätze versiegelte Fläche beträgt ca. 200m². Der Bau einer Zufahrt ist nicht erforderlich, da die Erschließung über den vorhandenen Feldweg erfolgen kann. Da durch den vorhandenen Schuppen bereits eine Fläche von ca. 100m² überbaut ist, erfolgt nur eine zusätzlichen Flächenversiegelung und Überbauung von ca. 100m². Betroffen sind hierdurch Garten- und Rasenflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie ein jüngerer Obstbaum (Halbstamm).

Gemäß der Eingriffsregelung des Landratsamtes sind für die Eingriffe in den Lebensraum der Rasen- und Grabelandflächen mit geringer Bedeutung keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zu kompensieren ist somit nur der Verlust des vorhandenen Obstbaumes.

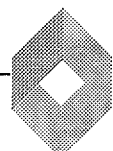
3.2.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

Eine Erhaltung des Obstbaumes durch die Verschiebung der Gebäude oder Stellplätze ist aufgrund des beengten Flächenzuschnittes nicht möglich.

3.2.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG DER EINGRIFFE

Wie bereits erläutert ist hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere nur der Verlust des Obstbaumes zu kompensieren.

Für die Kompensation der dargestellten und weder vermeid- noch minimierbaren Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vorgesehen: .



- Pflanzung von 2 Hochstammbäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- Pflanzung von 2 Obstbaumhochstämmen außerhalb des Plangebietes auf Flst.Nr. 3477

Insgesamt können somit die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe durch den Verlust eines jüngeren Obstbaumes über die dargestellten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabenbereichs vollständig kompensiert werden.

3.3 SCHUTZGUT BODEN

Die geologische Karte weist das Plangebiet als wärmzeitliches Lößgebiet mit schwach tonig bis schwach feinsandigen Schluff von grau gelber bis gelblich brauner Farbe aus.

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als Pararendzinen mit einer Mächtigkeit von über einem Meter aus.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen
- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Bewertung der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen ist derzeit aufgrund der nur unzureichenden Grundlagenforschung nicht möglich.

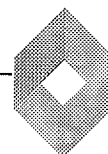
Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen durch das Geologische Landesamt ergab für diese Bereiche eine „vorherrschend hohe Funktion“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die hohe Bewertung in Bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt im Umkehrschluss zu einer geringen Bewertung in Bezug auf die Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Staunässe) fehlen.

Auch für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt aufgrund der Tiefgründigkeit der Böden und der relativ hohen Kationenaustauschkapazität (ca. 150 val/m²) sowie der Nutzbaren Feldkapazität (= Speichervolumen für pflanzenverfügbares Wasser bis zu 1m Tiefe) von ca. 140 bis 180 mm, den Böden eine hohe Bedeutung zu.

In Bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Zusammenfassend werden die Böden aufgrund ihrer insgesamt hohen bis sehr hohen Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen als Böden mit besonderer Bedeutung eingestuft. Dies gilt nur für die bislang nicht geschotterten und überbauten Flächen, denen nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Erfüllung der Bodenfunktionen zuzuordnen ist.



Unter der Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass im gesamten Gemarkungsbereich von Efringen – Kirchen und insbesondere in den siedlungsnahen Flächen, Böden mit ähnlich hohen Wertigkeiten vorliegen, wird jedoch von der im Leitfaden des Landratsamtes geforderte Kompensation in der doppelten Flächengröße der versiegelten bzw. beeinträchtigten Fläche abgerückt, da den Flächen in Bezug auf die in der Gemeinde überwiegen vorkommenden Böden keine herausragende Bedeutung zukommt. Zudem wird bei der Bewertung der Böden nach Heft 31 bei der zusammenführenden Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen darauf hingewiesen, dass die anhand des Leitfadens ermittelten Ergebnisse in jedem Fall in Bezug zu dem im Planungsraum vorhandenen Inventar an Böden und deren unterschiedlichen Leistungsfähigkeiten hinsichtlich der Bodenfunktionen gesetzt werden müssen.

3.3.2. BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Da im Plangebiet bereits ein Schuppen mit ca. 100m² überbauter Fläche besteht, erfolgt durch die neue Bebauung inklusive der Nebenflächen (Terrassen, Stellplätze usw.) im Plangebiet nur eine zusätzliche Flächenversiegelung und damit der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 100 m².

3.3.3. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

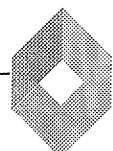
Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden in der Ergänzungssatzung hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld.
- getrennte Lagerung des humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden
- Auffüllungen von mehr als 300 m² sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot. In Zweifelsfällen ist nachzuweisen, dass angelieferter Boden die für Wohngebiete bzw. für den Spielplatz zulässigen Bodenprüfwerte nicht überschreiten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3.3.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche von ca. 100 m² eine entsprechend große Ausgleichsfläche von ca. 100 m² mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Sollten entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Extensivierung von Ackerflächen nicht zur Verfügung stehen, können auch Maßnahmen für andere Schutzgüter (z.B. Schutzgut Pflanzen- und Tiere) in Anrechnung gebracht werden. Wie bereits erläutert wird hier der Forderung des Landratsamtes nach einer Kompensation in der doppelten Flächengröße für die Eingriffe in Böden von besonderer Bedeutung nicht entsprochen.



Im Geltungsbereich selbst können für das Schutzgut Boden keine Maßnahmen zur Kompensation in Ansatz gebracht werden, da keine weiteren Extensivierungen von Flächennutzungen hinsichtlich der Bodenfunktionen möglich sind.

Ebenso entstehen durch die Kompensationsmaßnahme mit Pflanzung von 2 Hochstammbäumen innerhalb und 2 Obstbaumhochstämmen außerhalb des Plangebietes nur untergeordnet positive Wirkungen für das Schutzgut Boden. Insgesamt ist somit festzustellen, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nicht vollständig kompensiert werden können. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidung gegenüber den konkurrierenden Nutzungsansprüchen durch die geplante Siedlungserweiterung abzuwägen.

3.4 SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich die nachfolgenden Betrachtungen auf das Schutzgut Grundwasser beschränken.

3.4.1 BESTANDSERFASSUNG UND –BEWERTUNG

Für das Plangebiet liegen dem Verfasser keine detaillierten Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse vor.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich deutlich über 5,0m, so dass nicht mit Eingriffen in grundwasserführende Schichten zu rechnen ist.

Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als gering einzustufen, da aufgrund der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm im Jahr sowie der vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate im Plangebiet selbst nur eine relativ geringe Menge des Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zufließt.

Die Grundwässermächtigkeit ist als gering bis mittel einzustufen, da aufgrund der Hanglage des Gebietes das ggf. vorhandene Schichtwasser relativ schnell abfließt.

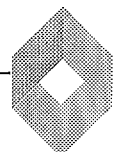
Über die Grundwasserqualität in diesem Bereich liegen keine Datengrundlagen vor, es ist jedoch mit entsprechenden Belastungen durch Dünger und Pestizide aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Eine Nutzung des Grundwasser für die Trinkwassergewinnung besteht in diesem Bereich nicht.

Insgesamt ist das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser einzustufen.

3.4.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die Überbauung erfolgt die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer maximalen Fläche von ca. 100 m². Da die Dachflächenabwässer flächenhaft versickert werden, ergeben sich hierdurch jedoch keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut.

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes sind keine Eingriffe in grundwasserführende Schichten zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Treib-



stoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

3.4.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung der flächenhaften Versickerung der Dachflächenabwässer .
- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch die betrieblichen Tätigkeiten

3.4.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert, so dass insgesamt keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut Grundwasser zu erwarten sind

3.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

3.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Das Markgräfler Hügelland gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9-10 °C und die durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm kennzeichnen das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Rheinniederung, in dem sich der Regenschatten der Vogesen noch bemerkbar macht.

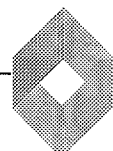
Im Plangebiet selbst ist allenfalls dem jüngeren Obstbaum eine lokal- und kleinklimatische Funktion durch Beschattung, Luftfilterung und -befeuchtung zuzuordnen. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind im Talbereich des Engebaches vorhanden. Aufgrund der nördlich angrenzenden und querriegelartig angeordneten Gebäude bestehen jedoch bereits erhebliche Vorbelastungen durch Hindernisswirkungen.

3.5.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Die Eingriffe beschränken sich somit auf die zusätzliche Flächenversiegelung von 100 m² und die damit verbundene geringfügige Zunahme der Überhitzungserscheinungen und den Verlust eines kleinkronigen Obstbaumes. Die Beeinträchtigungen durch die Überhitzungserscheinungen bleiben jedoch weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet zu erwarten.

Zwar ist im Bereich des Engebachtales von einer ausgeprägten Kalt- und Frischluftleitbahn auszugehen, da jedoch direkt nördlich wesentlich größere Gebäude bestehen ist hier nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des vorhandenen Flurwindsystems zu rechnen.

Belastungen durch Schadstoffemissionen bleiben auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.



3.5.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Als Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sind derzeit auf dem Gelände nicht möglich.

3.5.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Dem Verlust des kleinklimatisch wirksamen Obstbaums sowie die Zunahme der versiegelten Flächen kann die geplante Pflanzung der 2 Hochstammbäume im Plangebiet sowie die Pflanzung der 2 Obstbaumhochstämme außerhalb des Plangebietes gegenübergestellt werden. Insgesamt können somit die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft vollständig kompensiert werden.

3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

3.6.1 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Welmlingen. Das Landschaftsbild wird bereits heute durch die Gebäude in der Umgebung, deren Gartenflächen und die angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eine Einsehbarkeit des Geländes besteht nur bedingt aus Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Eine Nutzung für die landschaftsgebundene Naherholung durch Spaziergänger ist im direkten Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

3.6.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die Bebauung erfolgen Eingriffe in Bereichen mit Garten- und Rasennutzung sowie einem bereits derzeit bestehenden Schuppen. Durch den Neubau des Gebäudes bei gleichzeitigem Wegfall des Schuppens entstehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

3.6.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Eine Minimierung oder Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des beengten Flächenzuschnittes nicht möglich.

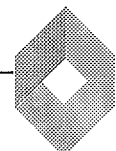
3.6.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust des Obstbaumes durch sowie die neu entstehende Bebauung können die geplanten Baumpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegenüber gestellt werden. Insgesamt kann hierdurch die vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht werden.

3.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Konfliktpunkte hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter wurden folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 100m² und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen,



ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „RURTACKER“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2002

- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von einem jüngeren Obstbaum mit allgemeiner Bedeutung sowie der Verlust von 100m² Rasen- und Grabelandflächen mit geringer Bedeutung durch die geplante Überbauung
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft durch den Verlust von einem klein-klimatisch wirksamen Obstbaum und Zunahme der versiegelten Flächen,
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch Verlust von 1 Obstbaum und die Bebauung selbst.

Im Gebiet werden als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt:

- flächenhafte Versickerung der Dachflächenabwässer über den belebten Oberboden
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld.
- getrennte Lagerung des humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden
- Auffüllungen von mehr als 300 m² sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot. In Zweifelsfällen ist nachzuweisen, dass angelieferter Boden die für Wohngebiete bzw. für den Spielplatz zulässigen Bodenprüfwerte nicht überschreiten.

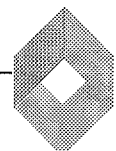
Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen:

- Pflanzung von 2 standortgerechten Hochstammbäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- Pflanzung von 2 Obstbaumhochstämmen außerhalb des Plangebietes auf Flst.Nr. 3477

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die erheblichen Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig und schutzgut-spezifisch kompensiert werden können.

Zur Kompensation der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe werden mangels geeigneter Maßnahmen mit direkter Kompensationswirkung (z.B. Entsiegelung von Flächen, Erhöhung der Grundwasserneubildung), die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anrechnung gebracht. Eine vollständige und schutzgutspezifische Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden kann hierdurch jedoch nicht erreicht werden. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung gegenüber den Nutzungsansprüchen der Siedlungserweiterung abzuwägen.



4 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung der in die Abrundung einzubeziehenden Flächen ist von der vorhandenen Erschließungsstraße "Haselstrasse" sichergestellt. Es besteht ein öffentlich-rechtlich gesichertes Überfahrtsrecht zur Erschließung der Flst.Nr. 3048, 3047, 3047/1, und 3475. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Der Bereich Rurtacker ist über die bestehende Mischwasserleitung DN 500 in der Haselstraße an die Zentralkläranlage Bantlegrund angeschlossen. Die Ortskanalisation ist auch für die einbezogenen Flächen ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist über die vorhandene Leitung DN 100 in der Haselstraße gesichert.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen stellt den Geltungsbereich der Satzung nicht als Baufläche dar. Da das geplante Wohnhaus, wie übrigens auch das bereits bestehende neuere Wohnhaus auf Flst.Nr. 3475, aber lediglich eine geringfügige Erweiterung darstellt und ein bereits vorhandenes landwirtschaftliches Nutzgebäude ersetzt, wird davon ausgegangen, daß eine so eng begrenzte Einbeziehung noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist (§ 8 (2) BauGB).

Im Zuge der ohnehin bereits angelaufenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in die Bauflächendarstellung aufgenommen werden.

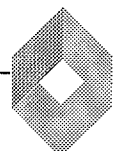
6 GRÜNORDNUNG

In der Satzung werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB und sind dort im einzelnen begründet.

7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Einfriedungen und Befestigungen

Der Übergang der Bebauung zu den zusammenhängenden Grünflächen wird besonders geprägt durch die Art der Einfriedungen. Störend sind überhöhte Zäune und Mauern. Landschaftsuntypisch sind Einfriedungen aus Koniferen.



Die Verkehrssicherheit bei Ein- und Ausfahrten muß gewährleistet bleiben. Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dient das Bemühen, untergeordnete Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

8 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen. Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in die Satzung aufgenommen, wie sie der Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen vom 04.12.1996 entsprechen. Die in der Satzung genannten städtebaulichen und verkehrlichen Gründe treffen insgesamt auch auf das Satzungsgebiet Rurtacker zu (Verkehrsberuhigtes Wohnumfeld, gestalteter Straßenraum, Mischfunktion der Straße, Straßenquerschnitt und Erschließungsdichte). Im einzelnen wird auf die Satzung verwiesen.

9 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSANZAHL

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei begrenzt. Eine wesentlich über die für die dörfliche Umgebung typische städtebauliche Dichte soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den 16. Dez. 2002



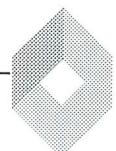
WOLFGANG FÜRSTENBERGER
Bürgermeister

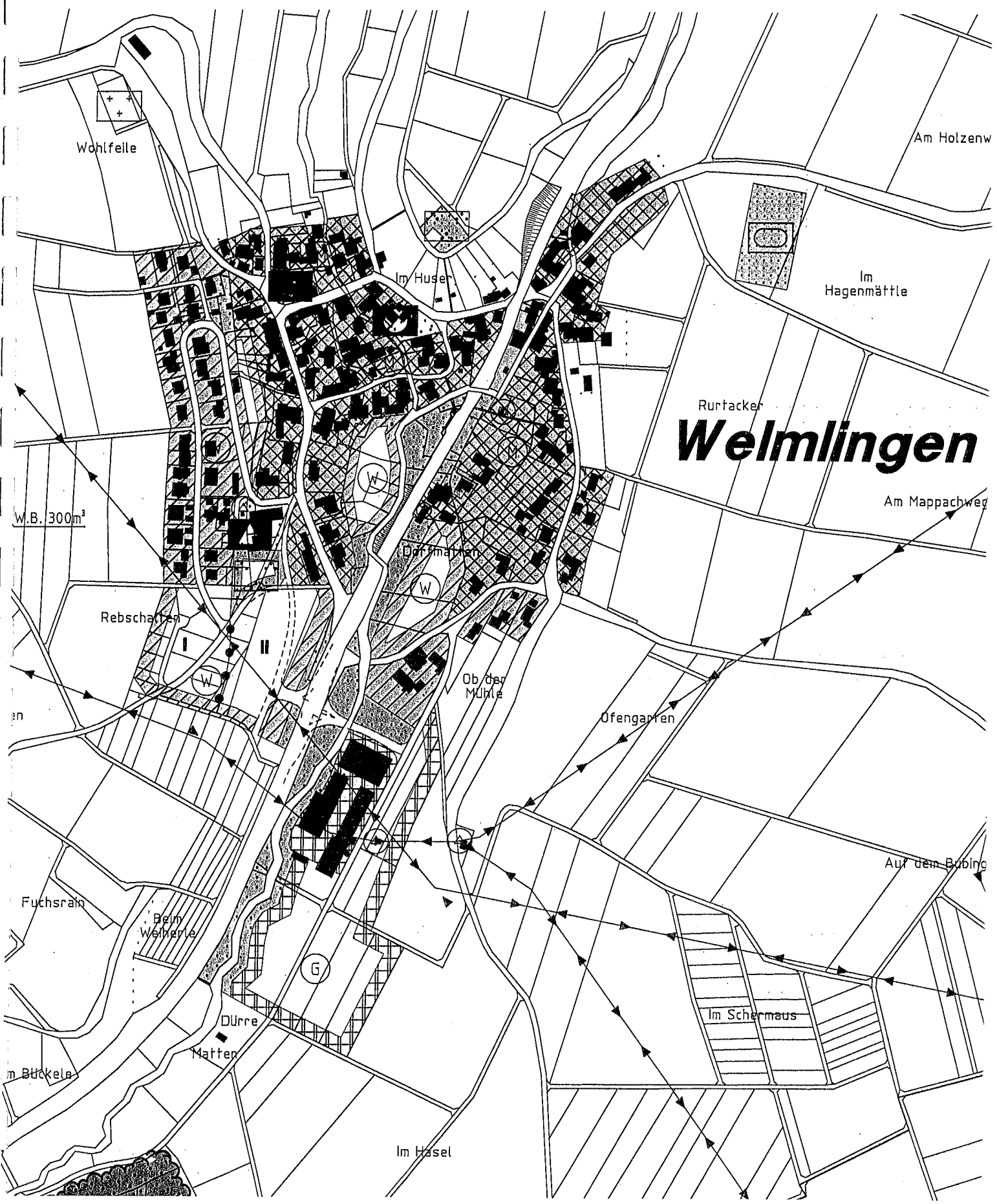
Wehr, den 14.11.2002

Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

**Fachliche Bearbeitung der
Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**

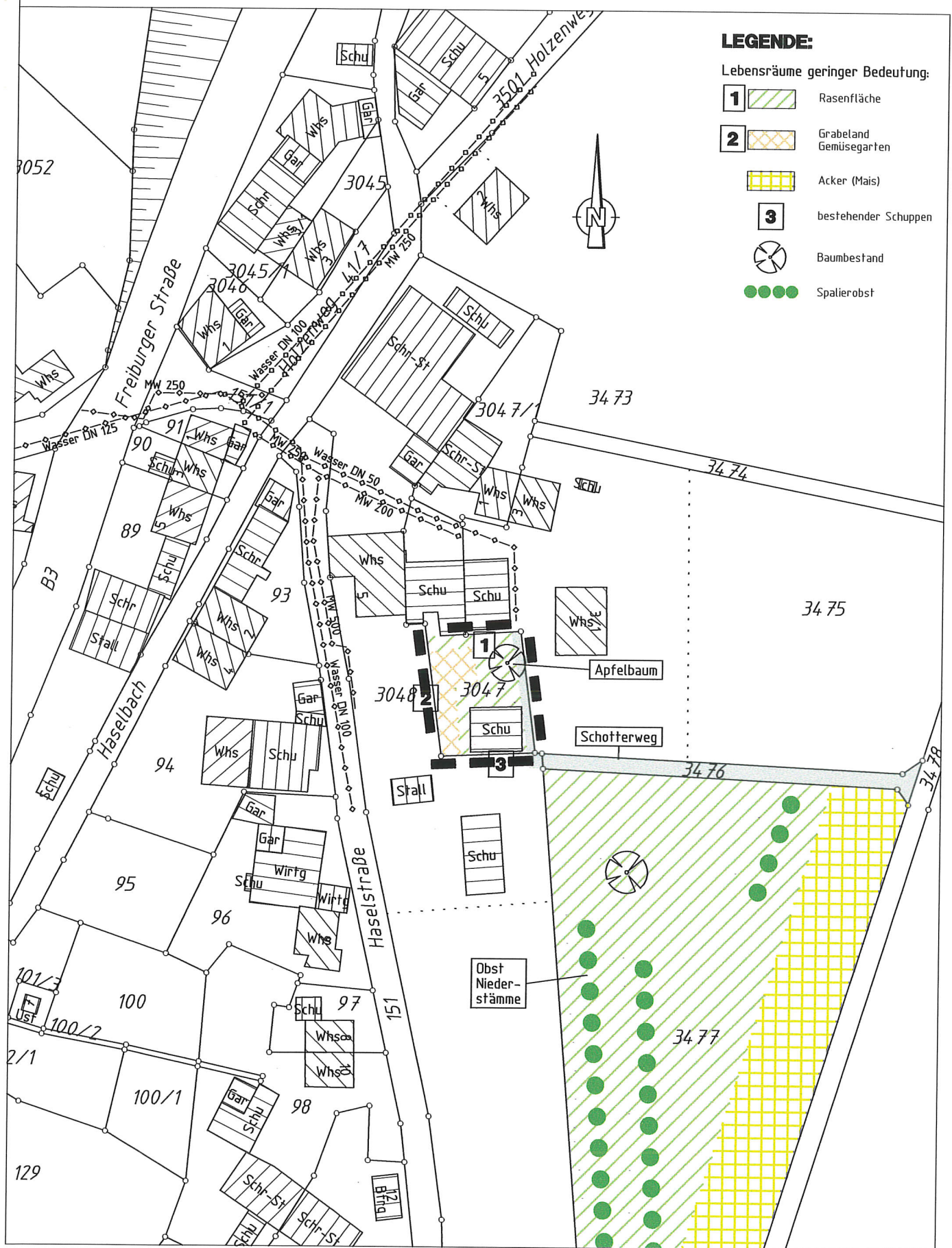
durch
Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1:5.000



LEGENDE:

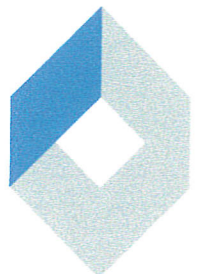
Lebensräume geringer Bedeutung:

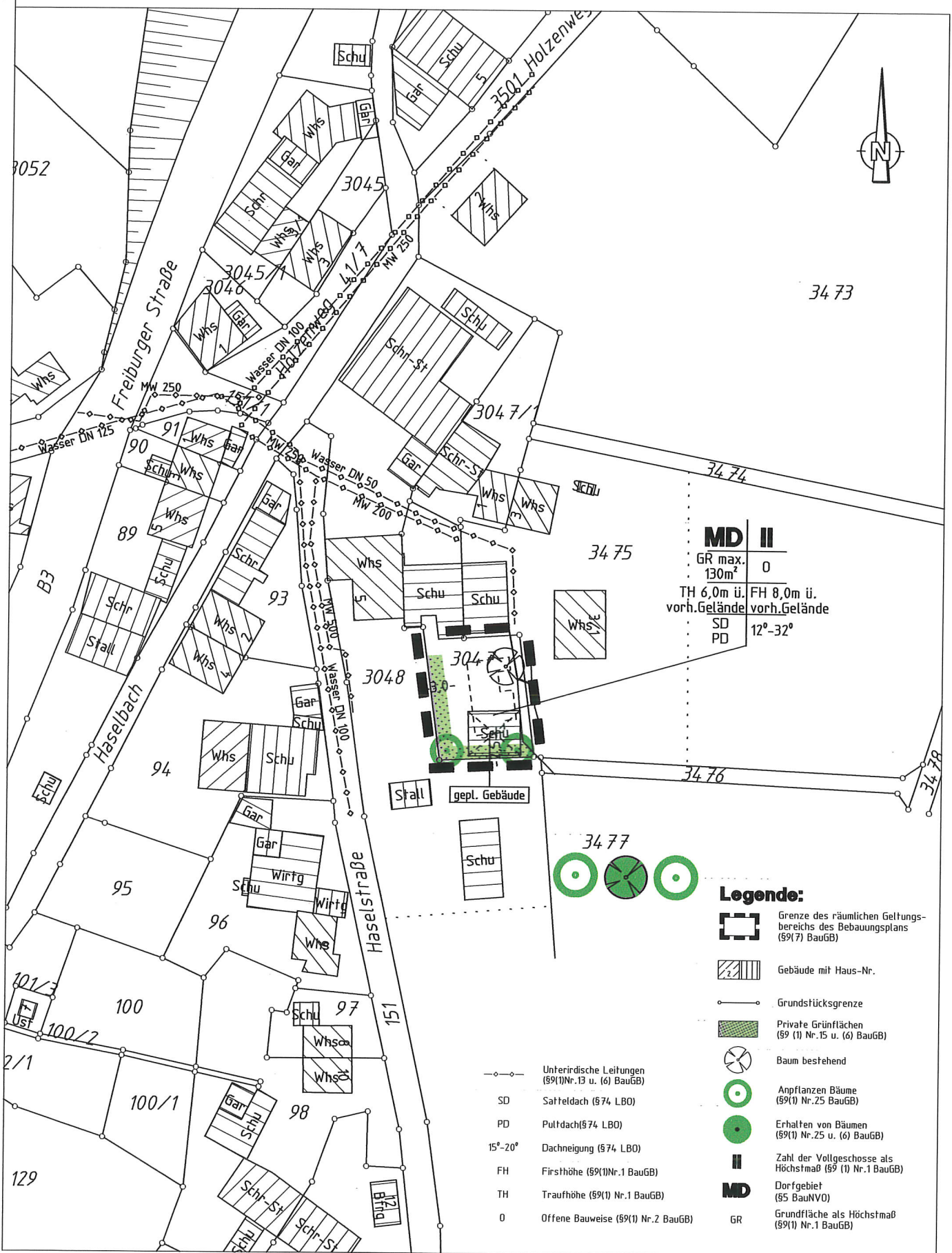
- 1 Rasenfläche
- 2 Grabeland
Gemüsegarten
- Acker (Mais)
- 3 bestehender Schuppen
- Baumbestand
- Spalierobst

Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Welmlingen
 Ergänzungssatzung **"Rurtacker"**
Bestandsplan

Datum: 14.11.2002	gez.: Em	Maßstab: 1:1000
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: 1178	Unterschrift: <i>R</i>

GEOplan





MD II	
GR max. 130m ²	0
TH 6,0m ü. vorh. Gelände	FH 8,0m ü. vorh. Gelände
SD	12°-32°
PD	

- Legende:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
 - Gebäude mit Haus-Nr.
 - Grundstücksgrenze
 - Private Grünflächen (§9(1) Nr.15 u. (6) BauGB)
 - Baum bestehend
 - Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr.25 u. (6) BauGB)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
 - Dorfgebiet (§5 BauNVO)
 - Grundfläche als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
 - Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)
 - Satteldach (§74 LBO)
 - Pultdach (§74 LBO)
 - Dachneigung (§74 LBO)
 - Firsthöhe (§9(1)Nr.1 BauGB)
 - Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
 - Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)

Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Weimlingen			
Ergänzungssatzung "Rurtacker"			
Abgrenzungsplan / zeichnerischer Teil			
Datum: 14.11.2002	gez.:	Em	Maßstab: 1:1000
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.:	Fl	
Plbz: Abgrenz.plt	Proj.Nr.:	1178	Unterschrift:

GEOplan