

**GEMEINDE**

**EFRINGEN-KIRCHEN**

**GEMARKUNG EFRINGEN**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG**

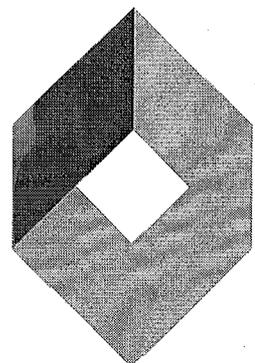
**MUSERGASSE**

---

**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 Bühlackner 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300  
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



# **SATZUNG**

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Egringen im Gewinn

## **„MUSERGASSE“**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (LBO) (GVBl S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl.S.578), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

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

### **§ 1**

#### **Einbeziehung**

Die Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 5592, 5594, 5595, 5596 werden im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Egringen im Gewinn Musergasse einbezogen.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Egringen im Gewinn Musergasse sind im Lageplan vom 21.05.2001 dargestellt (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenzen umfassen folgende Flurstücke ganz oder teilweise (inklusive der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke nach § 2):

Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 5592 , 5594, 5595 und 5596;

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Satzung**

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften und Gestaltungsvorschriften vom 21.05.2001
2. Abgrenzungsplan M 1:1500 vom 21.05.2001 mit Festsetzungen
3. Anlagen
  - 3.1 Begründung vom 21.05.2001
  - 3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestandsplan vom 21.05.2001

**§ 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. Die GRZ wird mit maximal 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt: 6,50 m, gemessen ab Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße 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 dem Charakter einer Streuobstwiese gerecht werdenden Gesamtgestaltung sind zulässig.

**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 Örtliche Bauvorschriften

Mit bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften **werden die nach § 1 einbezogenen Grundstücksflächen** aufgrund von § 34 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO belegt:

### 1. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einfriedungen zur Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils mindestens 0,50 m hinter die Gehweg- oder Straßenhinterkante zurückzusetzen.

### 2. 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.

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

Auf den im Lageplan festgesetzten Grünflächen 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 beachtete Bodenschicht (min. 30 cm Humus) erfolgen. Ein Notüberlauf in das angrenzende Gelände oder in die RW-Kanalisation ist vorzusehen. Technische Ausführung und Dimensionierung sind mit dem Technischen Bauamt der Gemeinde sowie mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 4 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sind unzulässig.

## 5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ((§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

0. Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz
1. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze

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

## § 6

### Nachrichtliche Übernahmen

Im Planbereich verläuft an der nördlichen Grenze eine 20-kV-Freileitung der Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG. Innerhalb eines Schutzstreifens von 9 Metern beidseits der Leitung gilt eine eingeschränkte bauliche und pflanzliche Nutzung unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN-VDE 0210. Bauanträge in diesem Bereich sind dem Leitungsträger bzw. der EnergieDienst GmbH, Schildgasse 20, 79618 Rheinfelden, vorzulegen.

## § 7

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 8

### Inkrafttreten

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



Efringen-Kirchen, den  
Bürgermeisteramt

21. Mai 2001

In Kraft getreten am 04. Okt. 2001

Landratsamt Lörrach  
— Baurechtsamt —



# ERGÄNZUNGSSATZUNG „MUSERGASSE“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.05.2001

## 1 ERFORDERLICHKEIT

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung wird erforderlich, um im Gewann „Musergasse“ im Ortsteil Egringen einzelne Außenbereichsflächen, soweit sie zu einer städtebaulich vertretbaren Arrondierung herangezogen werden können, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 5595 wurde der Gemeinde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Diese mußte in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach aufgrund der Lage im Außenbereich zurückgewiesen werden. Nur wenn - beispielsweise durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten, sei demnach eine Bebauung zulässig.

Die einzubeziehenden Flächen sind derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nicht als Baufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung soll daher im Parallelverfahren mit dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die angrenzenden bebauten Bereiche sind dem nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Die noch nicht bebauten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Egringen 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.

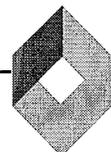
Mit der vorliegenden Entwicklungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der einbezogenen Fläche geschaffen werden.

Mit den einbezogenen Flächen wird die Errichtung von insgesamt 3-4 zusätzlichen Gebäuden ermöglicht. Dabei wird es sich nach der bisher absehbaren Nachfrage vorwiegend um Wohngebäude handeln. Die Bebauung dient der Eigenbedarfsentwicklung im OT Egringen.

Neubaugrundstücke für Wohngebäude können im Ortsteil Egringen derzeit an anderer Stelle nicht mehr angeboten werden. In den Baugebieten "Ob dem Dorf" und "Hämmergasse" stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

## 2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die alte Bebauung im Ortsteil Egringen hat sich im wesentlichen entlang der beiden Straßenzüge "Feuerbachstraße" und "Kandener Straße" entwickelt. Insbesondere nach Norden, zum Feuerbach hin, ist der Ortsrand durch einen Grüngürtel aus Hausgärten und Bünden umschlossen.



Als weitere Begrenzung des nörlichen Ortsrandes ist der Feuerbach zu nennen, der mit seinem mehr oder weniger geschlossenen Ufergehölz parallel zum nördlichen Dorfrand verläuft.

Diese nördliche Ortsrandeinfassung ist dort, wo Ortsstraßen aus dem Dorf herausführen, bereits durchbrochen: An der Mappacher Straße und an der Musergasse. Insbesondere entlang der Musergasse ist festzustellen, daß in jüngerer Zeit bereits eine Ausdehnung des Siedlungsansatzes nach Norden begonnen hat. Das Flst.Nr. 5597/1 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und im Bestand der Flst.Nr. 5597 und 5598 ist durch Um- und Anbau sowie Modernisierungsmaßnahmen die Wohnnutzung intensiviert und der bauliche Bestand verdichtet worden.

Im Dorfentwicklungsplan des Ortsteiles Egringen ist westlich der Musergasse eine fehlende Einbindung bzw. Abgrenzung festgestellt, so daß auch aus dieser Sicht eine zusätzliche Bebauung entlang der Straße vertretbar erscheint.

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§ 1A BAUGB)**

Mit der Aufstellung der Satzung werden über das bereits vorhandene Maß hinaus bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen einer Bebauung zugeführt. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird wie folgt bewertet. Aufgrund des eng begrenzten Flächenumfangs werden Beschreibung, Bewertung und Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung zusammengefaßt.

#### 3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Ermittlung der Bedeutung werden die Biotoptypen in Anlehnung an das HdUVP Bunge /Storm Kapitel 4560 (BUNGE; STORM 1988) sowie Kaule („Arten- und Biotopschutz“; 1986) bewertet und eingestuft. Die Bewertung erfolgt nach ausgewählten Kriterien und führt zu einer 9 stufigen Einordnung der einzelnen Biotoptypen und ihrer faunistischen Besonderheiten in Räume und Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und Bedeutung.

Der Eingriff im Plangebiet beschränkt sich im wesentlichen auf den Verlust von eher geringwertigem Acker- bzw. Grabeland, von schmalen Geländestreifen mit Obstbaumreihen aus Mittelstammobstbäumen sowie im nordöstlichen Bereich von mäßig intensiv genutzten Grünlandflächen mit vereinzelt Zier- und Obstgehölzen. Ökologisch wertvolle Tier- oder Pflanzenarten konnten bei einer Begehung im November 2000 nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorliegenden Nutzungsformen auch nicht zu erwarten. Durch den kleingliedrigen Wechsel zwischen der Obstbaum- und Ackernutzung entsteht, trotz der eigentlich intensiven Nutzungsformen, ein abwechslungsreiches Mosaik an unterschiedlichen Lebensräumen. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes wurden in der Flächenbilanz die Obstanlagen von der geringen Bewertungsstufe 3 in die mittlere Bewertungsstufe 4 aufgewertet.



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „MUSERGASSE“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.05.2001

Als Ausgleich für die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes die Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für Baum- und Strauchpflanzungen sowie für die Anlage von Versickerungsflächen für unverschmutztes Dachflächenabwasser in einer Gesamtgröße von 1.230 m<sup>2</sup> vorgesehen. Über diese Flächen erfolgt die Schaffung von Lebensräumen. Des weiteren kann auch die Vernetzung der innerörtlichen Grünflächen mit Streuobst- und Gartennutzungen nach Norden in die freie Landschaft aufrecht erhalten werden.

Zur Ermittlung des flächenhaften Bedarfes an Ausgleichsflächen wurde der Vorhabensbereich sowie die Flächen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in der Bestandserfassung flächig erfasst und bewertet. Ebenso wurde das geplante Baugelände nach der Bebauung sowie die geplanten Ausgleichsflächen in einzelne Biotoptypen unterteilt und analog zur Bestandsbewertung beurteilt.

In einem Vergleich der Flächenanteile sowie über die Ermittlung von „Werteinheiten“ (= Flächen x Wertstufe) kann nun der Flächenanteil der jeweiligen Wertstufen vor und nach der Planung gegenübergestellt und verglichen werden. Ebenso kann aus dem Vergleich der Summe der Werteinheiten abgeleitet werden, ob auf der Gesamtfläche insgesamt eine ähnliche ökologische Wertigkeit vor bzw. nach der Bebauung zu erwarten ist. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Rechenschritte nur zur Darstellung bzw. Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgen. Rein rechnerische Vergleiche von ermittelten Werteinheiten unterschiedlicher Wertstufen sind aus fachlichen Gesichtspunkten nicht zulässig.

Über die Flächenbilanzierung wird deutlich, dass der Verlust der mittelwertigen Obstanlagen und Wiesenflächen (Wertstufe 4) von insgesamt 2.640 m<sup>2</sup> sowie der Ackerflächen (Wertstufe 2) durch die Ausweisung der privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen und Anlage von Sickerflächen sowie die Anlage der Hausgartenflächen (Wertstufen 4 und 5) von insgesamt ca. 3.180 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden kann. Der Flächenanteil der mittelwertigen Flächen nimmt insgesamt leicht zu. Die geringwertigen Ackerflächen entfallen hingegen vollständig.

Über den Vergleich der Summen der Werteinheiten (= Flächen x Wertstufe) vor und nach der Bebauung wird deutlich, dass die ökologischen Wertigkeiten, unter Berücksichtigung einer gewissen Entwicklungszeit, eine vergleichbare Größenordnung erreichen. Bei der Bewertung der Flächen nach der Bebauung wurde die zeitlich verzögerte Wirksamkeit der neu angepflanzten Bestände (Entwicklungszeitraum ca. 20 bis 25 Jahre) durch die geringere Einstufung der Werteinheiten (private Grünflächen Wertstufe 5 statt 6) berücksichtigt. Ebenso kann die leichte Überkompensation von 690 Werteinheiten diesbezüglich in Anrechnung gebracht werden.

Insgesamt kann somit von gutachterlicher Seite festgestellt werden, dass durch die geplante Ausweisung von privaten Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen und Anlage von Versickerungsflächen sowohl die im Naturschutzgesetz verankerte funktionale Beziehung des Ausgleichs zum Eingriff als auch der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als gegeben erscheint.



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „MUSERGASSE“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.05.2001

Da die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgeschöpft und umfassend geprüft wurden und die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe bestätigt werden kann, sind die Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt als ausgeglichen einzustufen.

### Darstellung der Biotoptypenbewertung sowie der daraus ableitbaren Werteinheiten

Nr	Biotoptypen vor der Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %	Wertstufe Kaule	Werteinheiten = Fläche x Wertstufe
1	Obstanlagen mit Nieder- und Mittelstämme, Rebzeile in kleinstrukturierter Umgebung	1.200	23,30	4	4.800
2	Acker- bzw. Grabelandnutzung	2.160	41,94	2	4.320
3	Mähwiese mäßig intensiv	1.440	27,96	4	5.760
8	Versiegelte und teilversiegelte Verkehrsfläche	350	6,80	1	350
<b>Gesamt</b>		<b>5.150</b>	<b>100,00</b>		<b>15.230</b>

Nr	Biotoptypen nach der Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %	Wertstufe Kaule	Werteinheiten = Fläche x Wertstufe
1	Ausweisung von privaten Grünflächen mit Strauch und Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Schaffung von Versickerungsflächen	1.230	23,88	5	6.150
2	Hausgärten im Planungsgebiet	1.950	37,86	4	7.800
3	überbaute und versiegelte Flächen = 60% der Baugrundstücksfläche zuzügl, Straßenfläche	1.970	38,25	1	1.970
<b>Gesamt</b>		<b>5.150</b>	<b>100,00</b>		<b>15.920</b>

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich überschlägig wie folgt:

Gesamtfläche der Bestandsaufnahme	ca. 0,50 m <sup>2</sup>
abzüglich festgesetzte Maßnahmeflächen	- ca. 0,12 m <sup>2</sup>
abzüglich Verkehrsflächen (Bestand)	- ca. 0,05 m <sup>2</sup>
abzüglich Flächen außerhalb Geltungsbereich	- ca. 0,07 m <sup>2</sup>

Nettobaupfläche ca 0,26 m<sup>2</sup>

**\*0.6 GRZ ca. 0,15 ha**

**Summe versiegelbare Fläche ca. 0,15 ha = 1.500 m<sup>2</sup>**

### 3.2 Schutzgut Boden

Detaillierte Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Im Auebereich des Feuerbaches sowie aufgrund der umgebenden Vorbergzone mit Lößüberdeckungen ist als Ausgangsmaterial von Schwemmellem oder Lößlehen auszugehen.



Entsprechend des hohen Feinerdeanteiles ist von einer hohen Wasserspeicherkapazität und einer hohen Filter- und Pufferkapazität für wasserlösliche Schadstoffe auszugehen. Weiterhin kann die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden als hoch eingestuft werden. Als Standort für die natürliche Vegetation sind den Böden aufgrund des Fehlens von extremen Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Nässe usw.) nur untergeordnete Funktionen zuzuordnen. Im Hinblick auf die Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde sind ebenfalls keine Besonderheiten zu erkennen. Für die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen fehlen derzeit konkrete Beurteilungsmethoden.

Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Flächenversiegelung, in deren Folge der Boden seine natürlichen Funktionen auf einer Fläche von maximal 0.15 ha vollständig verliert. Flächen zum Ausgleich durch Entsiegelung stehen nicht zur Verfügung.

Für die verbleibenden privaten Grünflächen sind zwar während der Bauzeit Beeinträchtigungen zu erwarten, nach erfolgter Grundstücksrekultivierung und gärtnerischer Anlage entstehen hierdurch jedoch keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Eine Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in die natürlichen Bodenfunktionen erfolgt durch eine weitestgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße sowie die Anlage von Versickerungsflächen.

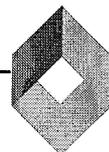
Insgesamt kann der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> nicht ausgeglichen werden, da weitere Flächen für eine Bodenentsiegelung nicht zur Verfügung stehen. **Dieser Sachverhalt ist somit in die politische Abwägung einzustellen.**

### 3.3. Schutzgut Wasser

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Auch Überflutungsflächen entlang des Feuerbaches sind durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht betroffen.

Generell ist jedoch bei jeder Bebauung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Abflußregulation auszugehen. Aufgrund der relativ ebenen Geländeoberfläche und der geringen Verdunstung durch Grünland- und Ackervegetation kommt ein relativ großer Anteil des Niederschlagswassers zur Einsickerung in den Boden und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Durch Anlage von Versickerungsflächen für die Dachflächenabwässer werden die Beeinträchtigungen durch Bebauung wirksam minimiert. Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Wegen trägt ebenfalls zur Eingriffsminimierung bei. Insgesamt wird somit der Großteil des entstehenden Oberflächenabwassers über die Versickerung der natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Weitere Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sind nicht möglich.



Die verbleibenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der verringerten Grundwasserneubildung werden aufgrund der durchgeführten umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als unerheblich eingestuft. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

### 3.4 Schutzgut Klima/Luft

Bedeutende Funktionen des Plangebietes als klimatischer Ausgleichsraum sind derzeit nicht zu erkennen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse sind bezogen auf den Ortsteil Egringen aufgrund der eng begrenzten Flächenausweisung nicht zu erwarten. Kleinräumig ergeben sich zwar nachteilige Auswirkung infolge der Flächenversiegelung (Aufheizung von Flächen) sowie der Entfernung der Obstbaumkulturen. Diese können jedoch durch die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen sowie der Hausgärten weitgehend ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Schadstoffemissionen wurde eine Gebäudestellung vorgesehen, die die Nutzung regenerativer Energien begünstigt. Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen ebenfalls die Nutzung regenerativer Energien.

### 3.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung

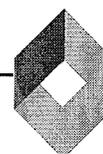
Das Landschaftsbild an der nördlichen Ortsrandlage ist durch den Grüngürtel zwischen Feuerbach und Ortsrand geprägt. Es ist eine Zone kleinstrukturierter Flächen mit gärtnerischer Nutzung. Wiesenflächen mit Obst- und Rebanbau wechseln mit Ackerflächen. Die Landschaftsbildqualität wird als hoch eingestuft. Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Zum Eingriffsausgleich wird am neuen Ortsrand durch die Ausweisung der privaten Grünflächen mit Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen die Ortsrandeinbindung wieder hergestellt. Am nördlichen Gebietsrand bleibt durch den vorhandenen Geräteschuppen sowie die umliegenden Streuobstbestände der dörfliche Ortsrandcharakter erhalten.

Insgesamt erscheinen die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Eingrünung des östlichen und westlichen Ortsrandes als ausgeglichen.

### 3.6 Abschließende Bewertung

Als die mit dem Plankonzept verbundene Eingriffsschwerpunkte wurden im wesentlichen der Verlust der Obstbaumreihen und von Grünlandflächen als Lebensräume sowie die Versiegelung und der damit verbundene vollständige Verlust der Bodenfunktionen ermittelt. Weiterhin entstehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.



Die im Rahmen der Planung möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden berücksichtigt:

- Beschränkung der Verkehrsflächen bzw. Nutzung bereits vorhandener Anlagen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbeläge
- Festsetzung von Versickerungsflächen für Dachflächenabwässer
- Optimierung der Gebäudestellung zur Nutzung regenerativer Energie
- Offenhaltung und Gestaltung eines gliedernden Grünstreifens mit vernetzenden Funktionen

Zum Eingriffsausgleich ist neben der Anlage der Hausgärten die Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sowie die Anlage von Versickerungsmulden mit einer Gesamtfläche von 1.230 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzmaßnahmen für die allgemeine Grundstücksgestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen des zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungsteiles mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit standortgerechten Sträuchern auszuführen.

Die Neupflanzung von großkronigen Einzelbäumen dient der landschaftlichen Einbindung des Gebietes. Bäume und Sträucher tragen zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes bei und schaffen Teillebensräume für die Tierwelt. Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und bieten Windschutz.

Als weitergehende Maßnahmen ohne Normcharakter wird die Begrünung von Dächern oder Fassaden empfohlen. Die Dach- und Fassadenbegrünung ist auf freiwilliger Basis möglich und zulässig, die Gestaltungsvorschriften enthalten hierzu keinerlei Einschränkung. Die Anlage der Versickerungsflächen kann auch im Zusammenhang mit der Anlage von strukturreichen Versickerungsteichen erfolgen, die neben der Versickerungsfunktion auch zusätzliche Lebensraumfunktionen übernehmen können. Unter Berücksichtigung einer Vermeidung zusätzlicher Anforderungen an die bauliche Ausführung wird jedoch von einer rechtsverbindlichen Festsetzung abgesehen.

### 3.7 Fazit

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind ausgeschöpft.

**Durch die dargestellten Maßnahmen können die als erheblich eingestuften Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Klima / Luft nach Auffassung des Gutachters vollständig ausgeglichen werden.**

Hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 1.500 m<sup>2</sup> **ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich**, da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen.



Somit sind die dargestellten verbleibenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden in der politischen Abwägung zu berücksichtigen.

## 4 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung der in die Abrundung einzubeziehenden Flächen ist über die vorhandene Erschließungsstraße "Musergasse" sichergestellt. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Der Bereich Musergasse ist über die bestehende Schmutzwasserleitung DN 250 und den Verbandssammler an die Zentralkläranlage Bäntlegrund angeschlossen. Die Ortskanalisation ist auch für die einbezogenen Flächen ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird etwa 100 m nördlich des Gebietes in den Feuerbach eingeleitet. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nur über die belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zulässig. Die Hinweisblätter der Unteren Wasserbehörde zur Ausführung von Versickerungsanlagen sind zu beachten.

Die Wasserversorgung ist über die vorhandenen Leitung DN 100 in der Musergasse gesichert.

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen stellt den Geltungsbereich der Satzung nicht als Baufläche dar. Die Ergänzungssatzung wird im Parallelverfahren mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (§ 8 (3) BauGB). Der Beschluß zur Fortschreibung des FNP wurde durch den Gemeinderat am 18.09.2000 gefaßt. Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung eine Genehmigung erforderlich, soweit sie vor dem entsprechenden Verfahrensstand der FNP-Fortschreibung in Kraft treten soll.

## 6 GRÜNORDNUNG

In der Satzung werden 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 beson-



# ERGÄNZUNGSSATZUNG „MUSERGASSE“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.05.2001

ders 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 den Grundstücken 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 Musergasse 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 21. Mai 2001

Wehr, den 21.05.2001



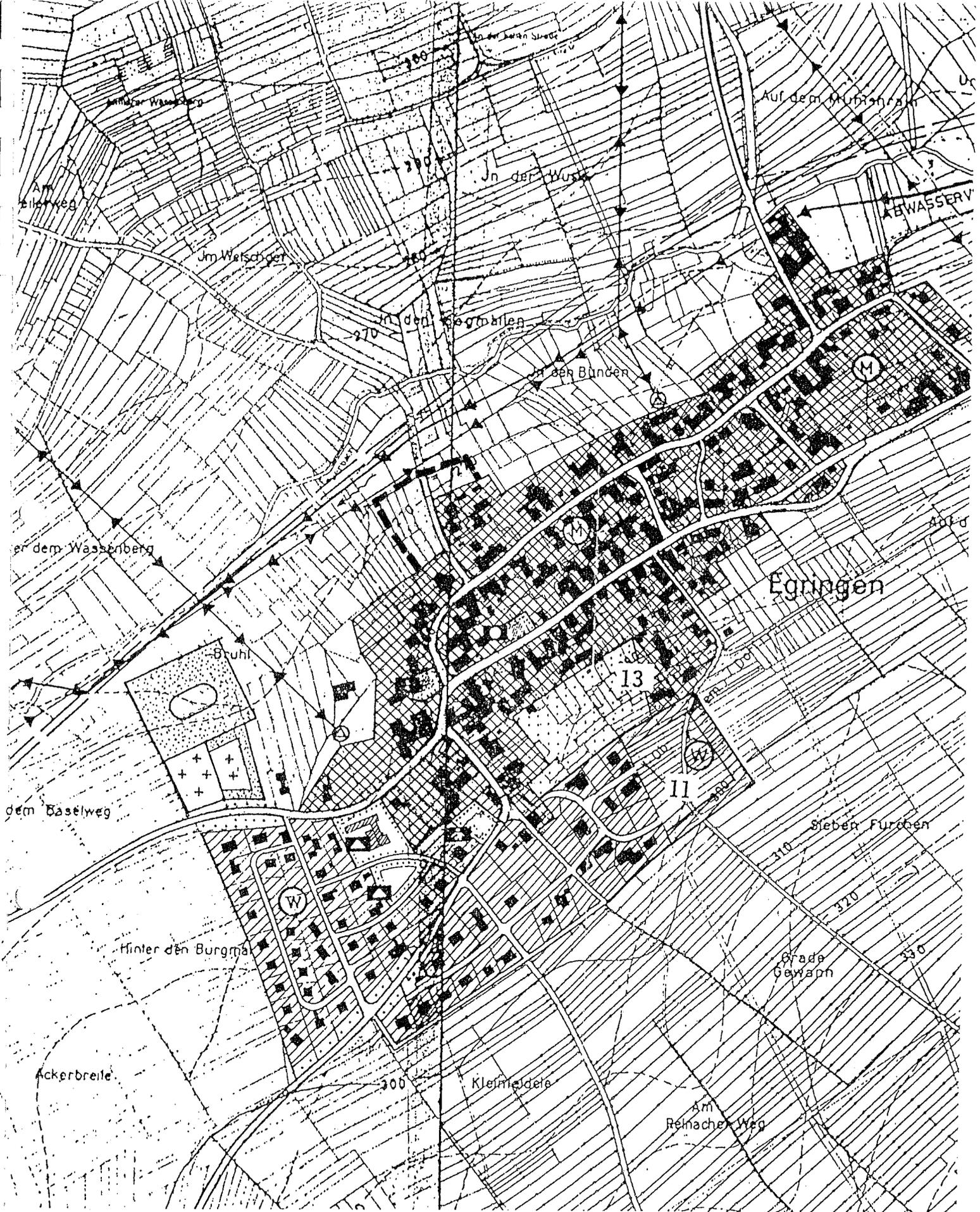
WOLFGANG FÜRSTENBERGER  
Bürgermeister

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

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

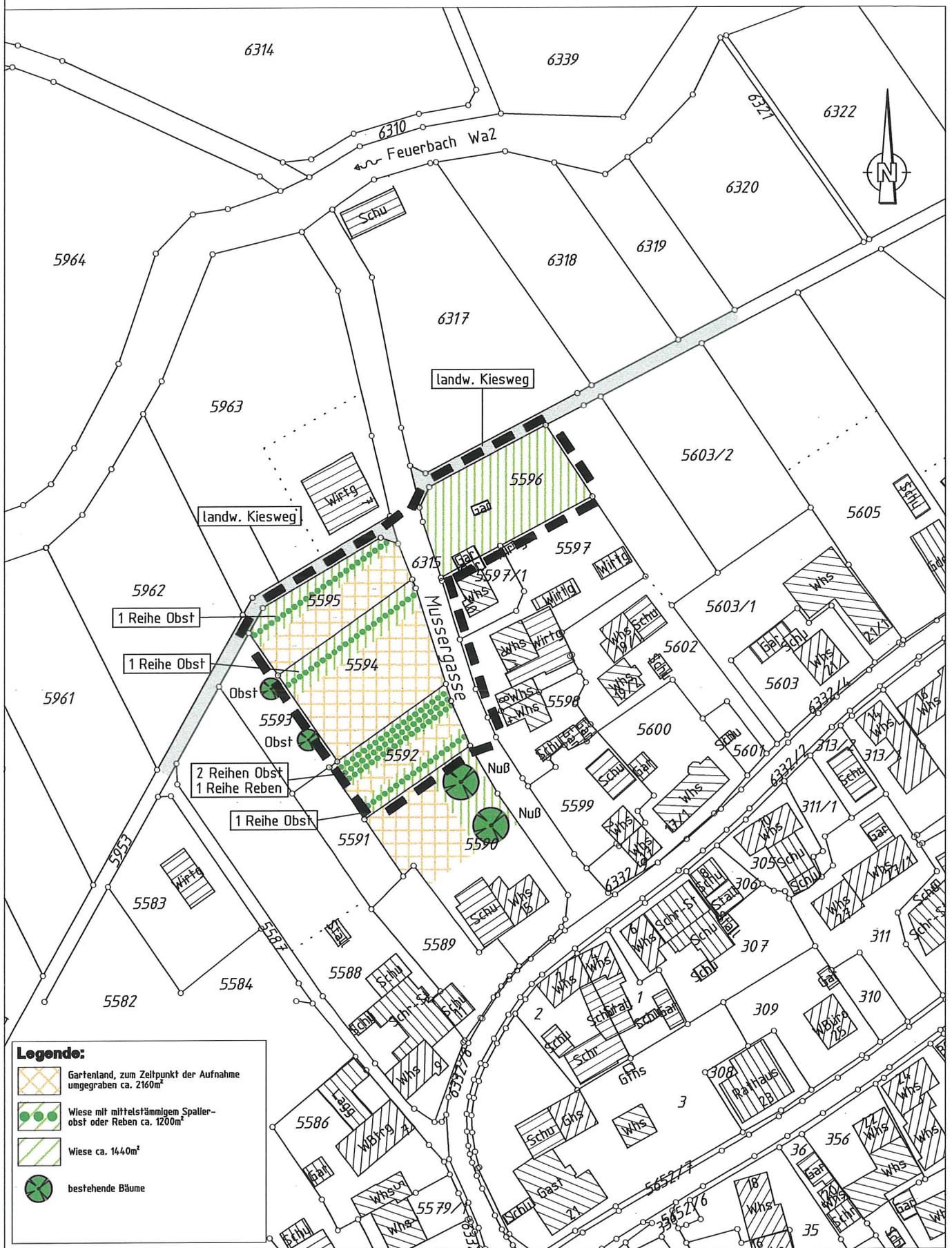
durch  
Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz  
Garten- und Landschaftsplanung  
79674 Todtnauberg





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1:5.000



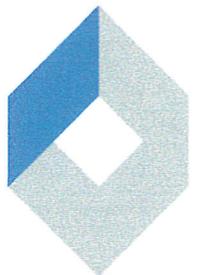
**Gemeinde Efringen-Kirchen** Gemarkung Egringen

Ergänzungssatzung **"Musergasse"**

**Bestandsplan**

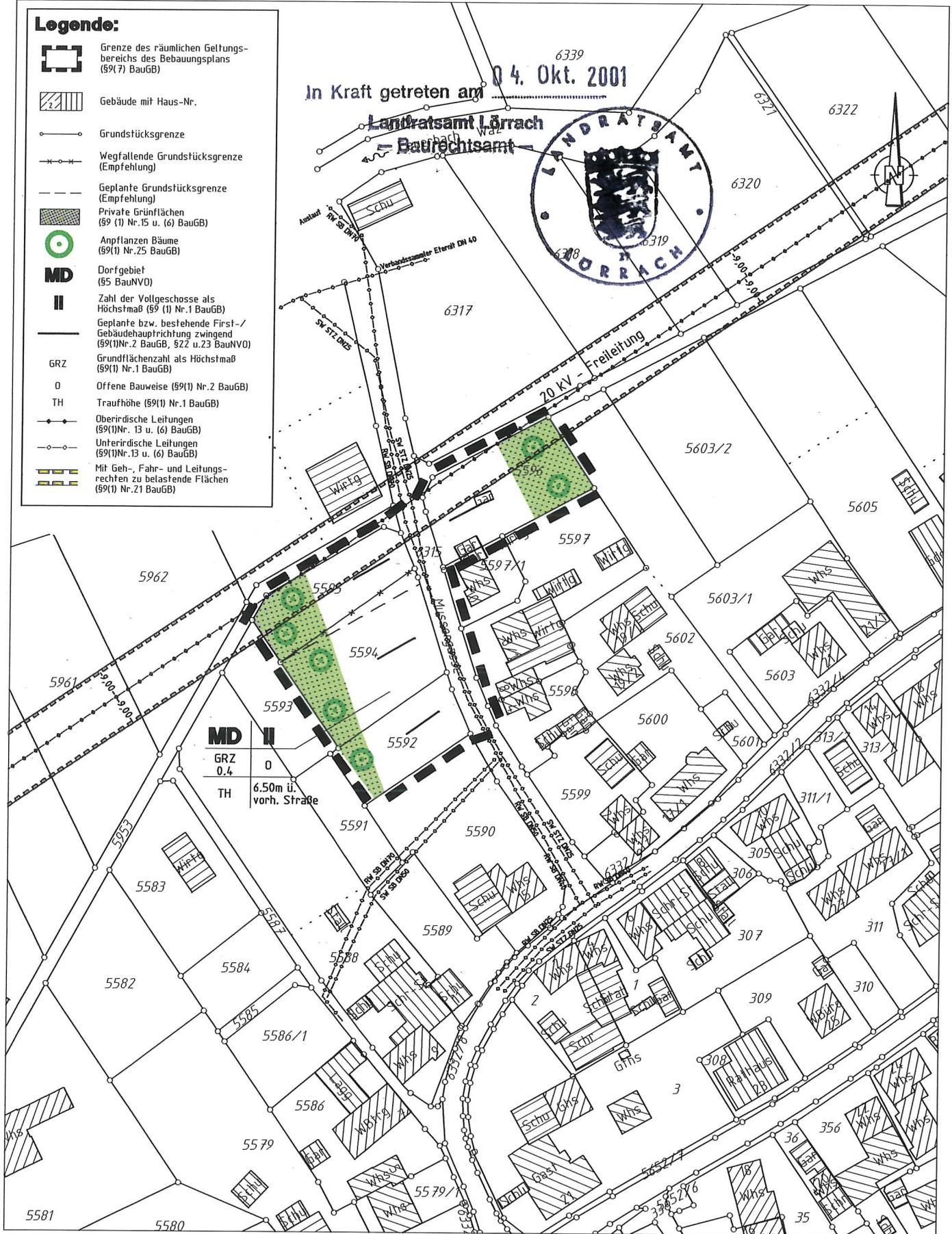
Datum: 21.05.2001	gez.: Ni	Maßstab: <b>1:1500</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: FL	
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: 1136	Unterschrift:

**GEOplan**



**Legende:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
-  Gebäude mit Haus-Nr.
-  Grundstücksgrenze
-  Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
-  Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
-  Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
-  Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
- MD**
- II**
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
-  Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung zwingend (§9(1)Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
-  Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
- GRZ**
- 0**
- TH**
-  Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
-  Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
-  Oberirdische Leitungen (§9(1)Nr. 13 u. (6) BauGB)
-  Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)



**Gemeinde Efringen-Kirchen    Gemarkung Egringen**  
**Ergänzungssatzung    "Musergasse"**  
**Abgrenzungsplan**

Datum: 21.05.2001	gez.: Ni	Maßstab: <b>1:1500</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	Unterschrift: 
Plbz: Abgrenz.plt	Proj.Nr.: 1136	

**GEOplan**

