

GEMEINDE

EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

GIEßENFELD I

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



In Kraft getreten

am 21. Januar 2010

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„GIEßENFELD I“

der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen den Bebauungsplan „Gießefeld“ am 14.12.2009 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.12.2009.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 14.12.2009
- 2) Bauungsvorschriften vom 14.12.2009

Beigefügt sind:

- Begründung vom 14.12.2009 mit Anhang "Pflanzliste"
- Gestaltungsplan vom 14.12.2009
- Umweltbericht Büro Kunz vom 14.12.2009
- Tierökologisches Gutachten Dr. F. Hohlfeld
- Schallschutztechnische Untersuchung Fichtner Water&Transportation 11/2009
- Baugrundgutachten **GEOterra** vom 08.12.2009

§ 3

Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gießefeld I“ überlagert am nördlichen Gebietsrand einen Teil des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Efringen-Kirchen“, in Kraft getreten am 30.03.2006.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 14. Dez. 2009



Fürstenberger
- Bürgermeister -

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Efringen-Kirchen
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„GIEßENFELD I“

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 am 14.12.2009 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gießenfeld I" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 14.12.2009.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind gemäß Planeintrag geeignete Dachformen zwischen 0° und 40° oder Dachformen zwischen 0° und 10°. Bei Garagendächern sind generell auch Flachdächer zulässig.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Die Dacheindeckung der Dachflächen mit geeigneten Dachformen zwischen 10° und 40° ist in einem Farbspektrum von rot/rotbraun bis grau/anthrazit vorzunehmen.

1.4) Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschern oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

4) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5) ANLAGEN ZUR REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwasser-
nutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes
spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche ha-
ben, welches gedrosselt an die Mischwasserableitung oder – soweit vorhanden- an
eine Regenwassermulde im öffentlichen Straßenbereich abgegeben wird.

Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche
Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln
und nachzuweisen.

6) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§37 ABS.1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

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

79588 Efringen-Kirchen, 4. Dez. 2009



Fürstenberger
- Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

14.12.2009

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

2.1) Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (3) BauNVO

3. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

zur Gebietsgliederung

4. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe und die zulässige Firsthöhe (FH) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte.

2.3) Gemäß Planeintrag wird für Teilflächen die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 3 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

14.12.2009

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen gemäß Planeintrag.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind jedoch in keinem Fall überbaubar, auch nicht mit Garagen, Carports oder Geschirrhütten. Sie dienen der Gliederung der Überbauung. Zulässig ist auf diesen Flächen lediglich eine gärtnerische Gestaltung einschließlich wassergebunden befestigten Oberflächen (Rasengittersteine, Schotterrasen) und Stellkanten.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind mit einer maximal zulässigen Abweichung von 10° einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nur im Zuge der Erschließungsstraße vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports ^{+ Nebenanlagen (Gartenhaus)} sind innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Zulässig sind Garagen und Carports auch auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen.

6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe und weniger als 2,50 m Höhe freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m Höhe über der Straße aufweisen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GIEBENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

14.12.2009

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten im Bereich der Verkehrsflächen und Grünflächen sind standortgerechte, Hochstammbäume gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) In den Wohngebieten ist ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie 3 standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste 1 und 2 anzupflanzen

8.3) In den Mischgebieten ist ein Anteil von mindestens 20 % (bei GRZ 0,6) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie 3 standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste 1 und 2 anzupflanzen

8.4) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten im Bereich der Grün- bzw. Maßnahmenfläche entlang des Feuerbachs sind standortgerechte Obstbaum Hochstämme gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.5) Auf dem gemeindeeigenen Flurstücken (Flst. Nr. 2565 und 2566) außerhalb des Plangebietes sind hochstämmig Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die geplante Grünfläche auf dem Flst. Nr. 2526 ist extensiv als zweischürige Mähwiese mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung zu pflegen. Die Grünfläche Flst. Nr. 2566 ist extensiv zu beweiden oder ebenfalls extensiv als zweischürige Mähwiese mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung zu pflegen.

8.6) Im Bereich der Grün- bzw. Maßnahmenfläche des Plangebietes sowie auf den gemeindeeigenen Flurstücken (Flst. Nr. 2565 und 2566) außerhalb des Plangebietes sind Kleinbiotopstrukturen mit Stein- und Erdhaufen für die ggf. vorhandenen Zauneidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kleinbiotopstrukturen sind in den Randbereichen und außerhalb der Überschwemmungsflächen anzulegen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

14.12.2009

9) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

Ausgleichsflächen **außerhalb** des Plangebietes (ca. 0,8 ha)
Pflanzung von Obstbaumhochstämmen auf einer ca. 0,8 ha großen Fläche zur
Entwicklung von Streuobstwiesen als wertvoller Lebensraum für die Vogelwelt.

Im Bereich des Engebachs ist auf Flurst. Nr. 1013 der vorhandene Absturz in eine
raue Rampe umzubauen. Hierbei ist eine Neigung der Rampe von 1:18 bis 1:20
einzuhalten.

10) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

10.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind
unzulässig.

10.2) Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von
Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische
oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem
Material.)

10.3) Im Bereich des Engebachs ist auf Flurst. Nr. 1013 der vorhandene Absturz in
eine raue Rampe umzubauen. Hierbei ist eine Neigung der Rampe von 1:18 bis 1:20
einzuhalten.

11) KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN
(SCHALLSCHUTZ) ZU TREFFEN SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 1 BAUGB)

Auf den in der Anlage „Fichtner: Lärmpegelbereiche Szenario 1 mit Lärmschutz“
gekennzeichneten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor
Verkehrslärm-Einwirkungen erforderlich.

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von
Gebäudeaußenbauteilen gilt die Zuordnung der vorgesehenen Gebäude zum
jeweiligen Lärmpegelbereich. Die Lärmpegelbereiche sind im Lageplan (Anlage)
eingetragen und der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEBENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

14.12.2009

12) MAßNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung ergibt sich aus der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Raumnutzung, der Raumgeometrie und von der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen, vom maßgeblichen Außenlärmpegel abhängigen, definierten Lärmpegelbereich.

Maßnahmen sind erforderlich ab dem Lärmpegelbereich III. Im Bereich III gilt im Regelfall ein Schalldämmziel von 35 dB(A), im Bereich IV von 40 dB(A). Ab dem Lärmpegelbereich III sollte durch Schalldämmlüfter ein Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht werden.

79588 Efringen-Kirchen, 14. Dez. 2009



Fürstenberger
- Bürgermeister -



1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

1.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Gemeinde Efringen-Kirchen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Gießenfeld“. Das Gebiet mit insgesamt etwa 9,5 ha Gesamtfläche über alle Bauabschnitte liegt südwestlich der Baseler Straße und wird künftig die größte zusammenhängende Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde darstellen. Die Realisierung ist in Abschnitten vorgesehen.

Das Gebiet „Gießenfeld“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und stellt den Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Wohnen dar. Es grenzt an den bisher durch die Landstraße abgegrenzten Ortsrand an, der in diesem Bereich aber mit dem Schulzentrum unmittelbar in das Ortszentrum überleitet. Der Bebauungsplan wird aus den längerfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde abgeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen in Efringen-Kirchen auch künftig Bauland bereitstellen zu können. Die Gemeinde kann derzeit keine Bauplätze mehr anbieten. Die vor Jahren bereits geplante Baugebietserweiterung im Bereich „Mühlefeld“ konnte bis heute nicht realisiert werden, somit besteht die einzige Möglichkeit der Gebietserschließung im Bereich Gießenfeld.

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung der Gemeinde, Bebauungsgebiete nur noch dort zu entwickeln, wo auch eine zeitnahe Realisierung gesichert ist, sind bereits im Vorfeld der Planaufstellung über die Grundstücke im Geltungsbereich Optionsverträge mit den Eigentümern abgeschlossen worden.

Für Wohnbaugrundstücke besteht in Efringen-Kirchen eine kontinuierliche Nachfrage. Als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse Weil-Müllheim ist der Gemeinde innerhalb der regionalen Siedlungsstruktur eine Entwicklungsfunktion zugewiesen.

Im Gebiet soll eine gegliederte Struktur aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und in begrenztem Umfang auch Geschosswohnungsgebäuden entstehen. Die Bebauung der Grundstücke ist weitgehend individuell vorgesehen, d.h. die Gemeinde wird die erschlossenen bebaubaren Grundstücke veräußern.

Das Gebiet ist weitgehend eben, die Einbindung in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Fläche weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung, ist das Gebiet „Gießefeld“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gießefeld I“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist innerhalb der Entwicklungsachse Weil - Müllheim als Kleinzentrum mit einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe sowie als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Das Gebiet „Gießefeld“ liegt in der Raumnutzungskarte zwar noch außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche, die Flächenausweisung ist aber im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung mit dem Regionalverband abgestimmt worden. In der Raumnutzungskarte ist in diesem Bereich außerdem großflächig ein Bereich zu Sicherung von Grundwasservorkommen (Grundwasserschonbereich) ausgewiesen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2009 beschlossen, für den Bereich „Gießefeld“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 27.04.2009 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 11.05.2009 bis zum 29.05.2009 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 12.10.2009 bis einschließlich 12.11.2009 durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 14.12.2009 gefasst.

4 GEBIETSDESCHEIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet „Gießefeld I“ befindet sich am südlichen Ortsand des Hauptortes Efringen-Kirchen. In die Abgrenzung des ersten Realisierungsabschnittes wird der östliche Teil der Gesamtentwicklungsfläche einbezogen. Er grenzt im Osten an den Feuerbach und im Norden an die Landstraße L 137 Basler Straße an. Die L 137 wird – soweit durch



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.12.2009

Umbaumaßnahmen im Zuge der Gebietsanbindung in Anspruch genommen – in den Geltungsbereich einbezogen.

Die südliche Abgrenzung ergibt sich mit dem Grundstück Flst.Nr. 2252. Im Westen wird die Abgrenzung entlang der geplanten Grundstücksgrenzen gebildet.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 5,4 ha.

Das Gelände ist leicht nach Süden und Westen geneigt. Die NN-Höhen liegen zwischen 245 m NN bei der Anbindung an die Landstraße und 241 m NN im südwestlichen Teil des Gebietes.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die derzeitige Nutzung erfolgt überwiegend ackerbaulich und zu einem kleinen Teil als Grünland (siehe auch Bestandsplan). Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist auch ohne die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen gesichert. Vom Ortsteil Kirchen her bleibt die Zufahrt über die bestehende Brücke über den Feuerbach unverändert. Von der L 137 her ist die verbleibende Restfläche des Weges bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes ausreichend für die weitere landwirtschaftliche Zufahrt.

Es besteht ein relativ dichtes und regelmäßiges Netz aus landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen. Im Hinblick auf den Endausbau des gesamten Wohngebietes wäre die Anlegung eines Querweges entlang der südlichen Grenze des 2. Bauabschnittes zu prüfen. Eine Beibehaltung der Fahrwege durch das Baugebiet scheidet jedoch aus, um das Wohngebiet nicht mit vermeidbaren Emissionen zu belasten.

4.3 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Waldflächen sind nicht betroffen.

4.4 NUTZUNGEN, BEBAUUNG

Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird bisher als landwirtschaftliche Feld- und Grünlandfläche genutzt.

Die angrenzenden Nutzungen sind:

- im Norden Schule und Feuerwehr, Herrmann-Burte-Halle
- im Westen landwirtschaftliche Feldnutzung
- im Süden landwirtschaftliche Feldnutzung
- im Osten der Feuerbach und dahinter die angrenzenden Hausgrundstücke im OT Kirchen mit überwiegender Wohnnutzung

Nutzungskonflikte sind aus dem Umfeld nicht zu erwarten.



4.5 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Ein Abwassersammler DN 600 quert das Gebiet von West nach Ost. Die Leitungslage ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Sammler wird in die Straßentrassen verlegt und an eine neue Ableitung westlich des Feuerbaches angeschlossen.

Weiterhin durchquert ein Steuerkabel des Wasserverbandes Südliches Markgräflerland in West-Ost-Richtung das Plangebiet. Das Kabel wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die öffentlichen Verkehrsflächen umgelegt.

4.6 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Abgrenzungen basieren auf einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart. In diesen Bereichen sind vor baulichen Maßnahmen weitere Untersuchungen erforderlich.

Im Plangebiet auf dem Grundstück Flst.Nr. 2243 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. In der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen sind für diesen Standort zwei Altstandorte vermerkt:

Obj.-Nr. 1054 AL Bauer Emil Schreinerei, bewertet mit „A“= Archivieren und Ausscheiden
Obj.-Nr. 1055 AL Beirer Ralf Kfz-Reparatur, bewertet mit „B“= Belassen

Die Fläche ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Sie liegt außerhalb der geplanten Neubauf Flächen im bereits bebauten Bereich, für den nur einfache Festsetzungen getroffen werden. Sollte in diesem Bereich eine Änderung der Nutzung stattfinden, so ist die Fläche in Abstimmung mit dem LRA Lörrach neu zu bewerten.

4.7 BAUGRUND

Im Baugebiet Gießenfeld wurden am 18.11.2009 vier Baugrundaufschlüsse durch Baggerschürfe hergestellt. Außerdem wurde am 26.11.2009 auf der Parkplatzfläche im Bereich des geplanten Kreisverkehrs eine Rammkernsondierung bis zur Oberkante der Rheinkiese abgeteuft. Die Untersuchungen wurden durch sechs Rammsondierungen mit der Schweren Rammsonde (DPH Nach DIN 4094) ergänzt, die ebenfalls bis zur Oberkante der Rheinkiese reichen.

Die Erkundung zeigt, dass auf dem gesamten Bebauungsgebiet Auelehme bis in Tiefen von etwa 3 bis 4 m u GOK anstehen. Lediglich im Bereich des Bombentrichters im südlichen Bereich des Baugebietes reichen die Rheinkiese bis auf 1 m u GOK herauf.

Die Auelehme sind in den oberflächennäheren Horizonten als schluffiger Ton anzusprechen. Sie weisen in der Regel steife Konsistenz auf. In tieferen Lagen gehen die Auelehme in feinsandigen Schluff über. Ihr Wassergehalt nimmt tendenziell zu; dadurch nehmen sie weiche Konsistenz an.



Die Auelehme sind als wasserstauend einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Schichten nicht möglich.

Eine detaillierte Dokumentation der durchgeführten Untersuchungen sowie der daraus sich ergebenden Folgerungen für die Erschließung dem geotechnischen Bericht des Büros **GEOterra**, der dem Bebauungsplan beigelegt wird, zu entnehmen.

4.8 ENBW HOCHSPANNUNGSLEITUNG

Südlich des Neubaugebietes befindet sich eine 380-kV-Hochspannungsleitung, Strecke Kühmoos-Sierenz, der EnBW. Der seitliche Abstand zur Bebauungsgrenze beträgt ca. 60-100 m. Die nächstgelegene Bebauung hat damit einen Abstand von ca. 70 m.

4.9 SCHALLEINWIRKUNGEN

Auf das Gebiet wirken Schallimmissionen von Verkehrswegen und Sportstätten ein. Auf der Nordseite des Gebietes verläuft die L 137, westlich in ca. 800 m Entfernung die A 5. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage Hölzle, die im Zuge der geplanten Ortskernerweiterung gegebenenfalls künftig verändert und erweitert wird. Zur Bewertung der zu erwartenden Einwirkungen auf das Gebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Fichtner Water&Transportation in der auf den Planungsstand aktualisierten Fassung November 2009 vor. Die Ergebnisse und resultierende Maßnahmen sind unter Ziff. 6.6 „Lärmschutzmaßnahmen“ zusammengefasst aufgeführt.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Die straßenmäßige Anbindung des Gebietes erfolgt direkt an die L 137/Basler Straße. Für jeden Bauabschnitt wird eine eigene Anbindung vorgesehen. Die Anbindungen sollen jeweils in Form eines kleinen Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Zwei Gebietsanbindungen sind zwingend erforderlich wegen der geplanten Bauabschnittsbildung und der zu erwartenden langen Zeitspanne zwischen der jeweiligen Realisierung. Ferner deshalb, weil mit der westlichen Anbindung gleichzeitig auch das erweiterte Schul- und Sportgelände im Gebiet „Hölzle“ nördlich der Landstraße eine neue Zufahrt erhalten soll. Die Gemeinde hat hier ein Konzept aufgestellt mit den Kernpunkten

- Ersatz des bestehenden Sportplatzes im Westen in wettkampfähiger Größe
- Neubau eines Sportheimes für den Sportverein
- Neubau einer dreiteiligen Schulsporthalle
- Neubau eines Bildungshauses (Verknüpfung Kita und Grundschule)
- Ausbau der Ganztagesbetreuung
- Neubau eines Jugendhauses

Das Gebiet braucht daher im Westen eine neue und verkehrsgerechte Anbindung an die L 137, die gleichzeitig auch eine wesentliche Verbesserung für den Schulbusverkehr er-



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEBENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.12.2009

möglichst. Es wird davon ausgegangen, dass der Verknüpfungsbereich im Zuge der L 137 durch die geplanten Maßnahmen nach Westen zu verlegen sein wird.

Die im Entwurf festgelegten Standorte für die Kreisverkehrsplätze begründen sich

- beim westlichen Kreisverkehrsplatz durch die Erschließungsachse zwischen dem bestehenden Hartplatz und den geplanten Neubauten,
- beim östlichen Kreisverkehrsplatz durch die örtlichen Zwangspunkte der bestehenden Feuerwehrezufahrt und der auch weiterhin notwendigen Zufahrt für die Schulbusse.

Beim Anschluss für den 1. Bauabschnitt ist es aufgrund der beengten Platzverhältnisse erforderlich, dass der Kreisverkehrsplatz und damit die Achse der L 137 etwas nach Süden verschoben wird. Die bestehende Feuerwehrezufahrt sowie die Zufahrt für den Schulbus sind hier aufrecht zu erhalten. Nach Erörterung mit dem Regierungspräsidium ist diese Lösung zustimmungsfähig, wenn Alternativen geprüft wurden und aufgrund der örtlichen Zwangspunkte besondere Gründe für die Ausbildung des Knotenpunktes angeführt werden.

Es wurde alternativ die Anlegung einer Linksabbiegespur geprüft. Für die Einbeziehung der Feuerwehrezufahrt und der Schulbuszufahrt hat die Prüfung für diese Variante aber erhebliche Nachteile ergeben. Ferner müsste die bisher bereits bestehende Aufweitung zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang ersatzlos aufgegeben werden, was gerade im Bereich der Schule und dem bereits genehmigten Seniorenzentrum nicht akzeptabel wäre.

Nur mit einem Kreisverkehrsplatz als Knotenpunktsform wird es möglich, die Anforderungen der Gebietsanbindung mit denen der erforderlichen Zufahrten zu den bestehenden Einrichtungen nördlich der L 137 zu verknüpfen und gleichzeitig eine wirksame Reduzierung der Geschwindigkeiten in diesem sensiblen Ortseingangsbereich zu erhalten bzw. noch zu verbessern.

Auch für die Erreichbarkeit des Gebietes, die städtebauliche Betonung und nicht zuletzt die fußläufige Querung der Landstrasse durch die Bewohner bietet diese Knotenpunktsform große Vorteile gegenüber der konventionellen Anbindung mit Linksabbieger.

Es wurden auch alternative Zufahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet geprüft. Die einzige theoretisch denkbare Zufahrtsmöglichkeit besteht vom Ortsteil Kirchen her über den Feuerbach. Die Straßenrandbebauung im OT Kirchen ist nach Westen jedoch vollständig geschlossen, so dass keine Möglichkeit mehr besteht, eine Erschließungsstraße an das bestehende örtliche Straßennetz anzubinden. Es besteht weiter südlich des Plangebietes zwar eine kleine Brücke, die jedoch nur als Fuß- und Radweg sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt und auch nicht weiter ausbaubar ist, weil die hierfür erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Gebietes wird eine Ringstraße als Haupteerschließungsachse vorgesehen, die den 1. Bauabschnitt selbständig und unabhängig von den weiteren Realisierungsabschnitten erschließt. Eine Verbindungsstraße zum westlichen Gebiet wird bis an den Plangebietsrand gebaut. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke entlang der Westgrenze sowie von drei innen liegenden Grundstücken werden ergänzend kurze



Wohnwege angeordnet.

Für die Erschließungsstraße im Gebiet wird eine Gesamtbreite von 9,0 m einschließlich Gehweg und Mischstreifen für Parkierung und Baumquartiere vorgeschlagen. Die Verkehrsfläche wird dabei gegliedert in eine 5,5 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten Gehweg. Der Mischstreifen für öff. Stellplätze und Baumquartiere ist 2,0 m breit.

Die Straßenquerschnitte ergeben sich damit wie folgt:

- *Sammelstraße*: 5,50 Bitu-Fahrbahn, 2,0 m Stpl.+Baumscheiben, 1,50 m Gehweg
- *Anliegerwege*: 4,50 Bitu-Fahrbahn

Durch die neuen Höhen der Erschließungsanlagen ist es notwendig, das Baugelände geringfügig anzupassen. Die Gradienten der Haupteerschließungsstraße liegt zwischen einem kleinen Einschnitt von $-0,65$ m im Nordosten und einem Auftrag von maximal $+0,95$ m im Südwesten. Der restliche Straßenverlauf ist geländenahe mit $\pm 0,00$ m im Norden und $+ 0,60$ m im Süden vorgesehen.

5.2 GEHWEGE

Im Innenbereich wird eine Freifläche als öffentliche Grünzone freigehalten, die vielfältige und auch sich verändernde Aufenthaltsfunktionen erfüllen kann. Denkbar sind kleine Spielflächen (z.B. Federball, Boule), oder/und eine einfache Möblierung. Durch die Fläche führt lediglich ein Fußweg. Die Fläche soll Aufenthalts- und Kommunikationsraum der Bewohner sowie Spielfläche sein. Die Ausweisung eines separaten Spielplatzes kann damit entfallen.

Für die Haupteerschließungsstraße wird ein straßenbegleitendes Gehweg von 1,5 m Breite vorgesehen. Innerhalb der Spielstraße sind ebenfalls Gehwegflächen enthalten.

Als fußläufige Verbindung zwischen der Ringstraße und der mittleren Grünfläche werden selbständige Gehwege mit 2,0 m Breite vorgesehen. Weitere Gehwege verbinden die Ringstraße

- nach Osten zum Feuerbach und
- nach Süden zu einem Querweg entlang des Plangebietes mit Verbindungen in das Naherholungswegenetz

Hierdurch entsteht eine durchgängige Verbindung in West-Ost-Richtung, die auch im 2. Bauabschnitt abgenommen wird und die an die Außenränder des Gebietes verlängert sind und somit einen Zugang zu den angrenzenden Naherholungsräumen mit dem Feuerbach und dem vorhandenen Wegenetz bieten.

5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind im Rahmen der geplanten Straßenraumgestaltung der Erschließungsstraße in begrenztem Umfang vorgesehen.



Generell gilt jedoch, dass die nach dem Bebauungsplan erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind.

Aufgrund des der Erschließung zugrundeliegenden Gestaltungsgedankens mit maßgebender Aufenthaltsfunktion der Straße werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit größer 50 m² sollen 1,5, pro Wohneinheit größer 100 m² 2,0 Stellplätze realisiert werden. Maßgebend hierfür sind sowohl städtebauliche wie verkehrliche Gründe.

Generell liegt im ländlichen Raum die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit zwei PKW pro Haushalt auszugehen.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Behinderungen und Gefährdungen durch den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig durch Anlieger als PKW-Abstellfläche in Anspruch genommen wird.

5.4 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 entlang der L 137 angeschlossen werden. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung des aus dem Neubaugebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers erfordert den Neubau eines MW-Sammlers. Mit dem Sammler, der auch das Schmutzwasser aus dem bestehenden Sammler DN 600 aufnimmt, wird gleichzeitig das Netz im OT Kirchen entlastet, so dass diese Maßnahme der Ortskanalisation zuzuordnen ist. Die innere Erschließung erfolgt über Mischwasserkanäle, die am Tiefpunkt in der Süd-Ost-Ecke in den Ableiter einmünden.

Die Entwässerung erfolgt in die Zentralkläranlage Bändlegrund mit Abschlag des Regenwassers in den Feuerbach.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.



5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Rahmen des Planungskonzeptes und der Erschließungsvorplanung wurde eine oberflächige Ableitung des Regenwassers untersucht. Die angedachte Führung von Entwässerungsmulden entlang der Grundstücksgrenzen zur Aufnahme von unbelastetem Oberflächenwasser würde jedoch zu erheblichen Mehrkosten führen und wäre zudem wegen der topographischen Bedingungen nicht durchgängig möglich, weil die Gradienten der Erschließungsstraßen nicht gleichförmig in einer Gesamtrichtung geneigt sind. Ferner besteht aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Feuerbach (Flutmulde) in Verbindung mit dem sehr geringen Geländegefälle das Risiko eines Rückstaus in die bebauten Grundstücke.

Die durchgeführte Baugrunderkundung (siehe Ziff. 4.7) hat ergeben, dass im gesamten Baugebiet bis in Tiefen von 3 bis 4 m unter Geländeoberkante Auelehme vorliegen. Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften der Auelehme ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Schichten nicht möglich.

Es erfolgt daher alternativ eine Pufferung über zwangsentleerte Zisternen auf jedem Grundstück. Das zwangsentleerte Volumen kommt über Drosselklappen zur Ableitung in den RW-Kanal.

5.4.4 ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist im Bereich der L 137/Schulgelände vorhanden. Der Versorgungsträger Badenova hat im Rahmen der Offenlage vorgetragen, dass bei gegebener Wirtschaftlichkeit eine Erweiterung des Netzes zur Gebietsversorgung erfolgt.

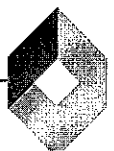
Weitere Möglichkeiten der Energieversorgung mit regenerativen Energieträgern werden derzeit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes durch ein Fachbüro untersucht.

5.4.5 TELEKOMMUNIKATION

Zur Gebietsversorgung sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Telekommunikationsfreileitungen werden in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie erhebliche nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und die Gebietsgestaltung haben. Dies gerade im Gebiet Gießenfeld, weil hier aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Wohnstraßenerschließung eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden soll.

Bei einer Neubaugebieterschließung ist dies auch wirtschaftlich zumutbar, da durch Koordination mit anderen Versorgungsträgern die Erstellungskosten anteilig reduziert werden können.

Es wird angestrebt, das Gebiet mit einem leistungsfähigen DSL-Netz zu versorgen.



5.4.6 ABFALLBESEITIGUNG

Die Hauptverkehrsflächen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert. Die untergeordneten kurzen Wohnwege, die jeweils zwei bis drei Grundstücke erschließen, sind nicht für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Müllbehälter von diesen Grundstücken sind an der Haupteerschließungsstraße abzustellen.

5.4.7 ZUFAHRT ZUM GEPLANTEN PFLEGEHEIM/SENIORENZENTRUM

Im Randbereich nördlich der L 137 ist die Zufahrt zum geplanten Pflegeheim von der Planung betroffen. Im Zuge des Kreisverkehrsplatzes ist hier eine Überlagerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Efringen-Kirchen“ erforderlich. Die westliche Grundstückszufahrt muss entfallen, da sie verkehrstechnisch und verkehrsrechtlich durch den KVP nicht mehr möglich ist. Stattdessen wird die Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des Grundstücks zusammengefasst. Für die Anlegung einer internen Erschließungsstraße mit Wendehammer $r=8$ erhält das Grundstück Seniorenzentrum zusätzliche Fläche. Die Änderungen sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Projektplanung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

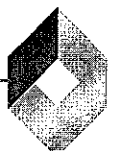
6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst insgesamt etwa 9,5 und im ersten Abschnitt etwa 5,4 ha. Der Flächenumriss orientiert sich an den vorhandenen Grundstücks- und Wegegrenzen und bildet einen regelmäßigen viereckigen Grundriss. Das städtebauliche Konzept wurde für das Gesamtgebiet einschließlich des geplanten „Campus“-Geländes nördlich der L 137 aufgestellt.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes kann nur über die L 137 erfolgen. Die einzige denkbare Alternative wäre ein Anschluss an das Ortstraßennetz im OT Kirchen mit einer Brücke über den Feuerbach. Diese Variante wurde aber ausgeschlossen, da wegen der bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung keine Durchbindungsmöglichkeit mehr besteht.

Das Gebiet soll in mindestens zwei Bauabschnitte teilbar sein, die völlig unabhängig voneinander realisiert werden können.



Ziele und Grundsätze

- ⊗ Erreichen einer hohen Wohnumfeldqualität
- ⊗ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ⊗ Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- ⊗ Wirtschaftliche Erschließung
- ⊗ Abschnittsweise Realisierbarkeit
- ⊗ Angebot verschiedener Bauformen vom Einzelhaus bis zum Geschosswohnungsbau mit dem Schwerpunkt Einzel- und Doppelhausbauweise
- ⊗ angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60 E/ha im Durchschnitt
- ⊗ Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 500 m².

Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

Das Bebauungskonzept zielt auf eine **gegliederte Struktur** von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Die derzeitige Nachfrage richtet sich weitaus überwiegend auf Einzelhausbebauung auf kleinen Grundstücken. Die Erfahrung zeigt, dass bereits Doppelhäuser nur sehr begrenzt und Reihenhäuser kaum nachgefragt werden. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen aber alle Bauformen zu, sofern dies z.B. als Bauträgermaßnahme nachgefragt wird.

Der Schwerpunkt liegt insofern bei den Einzelhäusern. Doppelhäuser können neben den dargestellten Bereichen aber auch gleichberechtigt in nahezu allen für Einzelhäuser vorgesehenen Flächen durch Grundstücksteilung eingefügt werden.

Sowohl das Grundstücksraster wie auch die Planfestsetzungen erlauben hier eine hohe **Flexibilität in der Realisierungsphase**, wobei das Grundmuster der Bebauung durch gliedernde Grünstreifen und öffentliche Fußwege sowie durch die Baufenstereinteilung gewahrt wird. Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird somit der weitaus überwiegende Anteil der verfügbaren Baufläche zur Verfügung gestellt.

Das Erschließungsnetz und die Grundstücksaufteilung erlauben aber ebenso im Einzelfall eine um 90 ° gedrehte Anordnung, wenn z.B. einer traufseitigen Anordnung zur Straße eine höhere Priorität eingeräumt wird. Städtebaulich wäre ein gelegentlicher Wechsel der Firstrichtung durchaus wünschenswert, um das Bebauungsbild etwas aufzulockern. Es wird daher grundsätzlich eine wahlweise Firstrichtung festgesetzt.

Entlang der L 137 wird (im Gesamtgebiet, BA 1 enthält nur ein Gebäude) eine Reihe von Geschosswohnungsgebäuden mit einer gemischten Nutzung vorgesehen. Die Gebäude sollen gleichzeitig das Gebietsinnere vor der Schalleinwirkung von der Straße her schützen. Die straßenzugewandte Gebäudesseite dieser Gebäude soll daher die schallunempfindlichen Bereiche (Laubengänge, Erschließung, Nutzräume) aufnehmen, während die Wohn- und Schlafräume sich nach Süden orientieren.



Die Gebäude sollen durch 1-geschossige Nebengebäude (Garagen, Fahrradunterstände etc.) verbunden werden, so dass ein durchgängiger Lärmschirm entsteht. Die Gemeinde wird über die Kaufverträge mit entsprechenden Vorgaben für die Bebauung dieses Konzept absichern.

Innerhalb der Gebäude sollen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, die z.B auch der Gebietsversorgung dienen, angesiedelt werden. Daher wird für diese Fläche ein Mischgebiet ausgewiesen.

Das Bebauungskonzept beinhaltet zwei eigenständige Realisierungsabschnitte, die im Norden über eine Erschließungsstraße verbunden sind. Im Süden wird eine fußläufige Verbindung vorgesehen.

Freiraum

Das Plangebiet grenzt östlich an den Feuerbach und damit an einen attraktiven Naherholungsraum an. Nach Süden und Westen grenzt die offene Feldflur mit einem dichten landwirtschaftlichen Wegenetz an, über das man beispielsweise bis an den Rhein im Bereich der Isteiner Schwellen gelangt.

Im Plangebiet wird daher ein Fußwegenetz eingeplant, welches nach Süden und Osten eine Verbindung in die freie Landschaft an das vorhandene Wegenetz sicherstellt.

Entlang des Feuerbaches wird eine großzügige gewässerbegleitende Grünzone mit Fußweg und Bepflanzung vorgesehen. Diese Zone wird so gestaltet, dass sie gleichzeitig auch als Retentionsfläche für den Feuerbach fungiert.

Weitere Grünzonen werden entlang der Süd-, Nord- und Westgrenze ausgewiesen, immer in Verbindung mit einem bestehenden oder geplanten Fußweg. Hier dienen sie der landschaftlichen Einbindung.

Zusammen mit zusätzlichen gliedernden Grünstreifen wird so die **Durchgrünung und Durchlüftung** des Baugebietes sichergestellt.

Wesentlicher Teil des Freiraumkonzeptes sind auch die inneren Grünflächen, mit denen jeweils im Zentrum der beiden Bauabschnitte ein Quartierstreif geschaffen wird, der in verschiedenster Art gestaltet werden kann. Die Freiflächen sind zentral gelegen und über Fußwege aus allen Richtungen erreichbar.

Im BA 1 wird die Fläche mit ca. 1.400 m² ausschließlich als Grünfläche mit Fußwegen ohne Erschließungsfunktion angelegt, im BA 2 wird auf kurzer Strecke für zwei Grundstücke auch eine Zufahrt vorgesehen (Spielstraße) und nur der Mittelteil als Grünfläche gestaltet. Eine Durchfahrt soll auch hier nicht möglich sein.

Darüber hinaus besteht über die Landstraße hinweg ein unmittelbarer Zugang zu den Sport- und Freizeitflächen im Hölzle, die für gezielte sportliche Freizeitaktivitäten nutzbar sind.



6.2 ART DER NUTZUNG

Entlang der L 137 wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen sollen hier auch nicht wesentlich störende Betriebe angesiedelt werden, die außer der Gebietsversorgung auch eine Ergänzung und Erweiterung der Ortskerninfrastruktur darstellen sollen.

Östlich des Kreisverkehrsplatzes wird eine größere MI-Fläche ausgewiesen. Sie dient zunächst als Vorbehaltsfläche zur Ansiedlung von Einzelhandels- und/oder Dienstleistungsbetrieben zur Ergänzung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Erschließungsstraße angegeben.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Teilbereichen gemäß Plandarstellung auf zwei pro Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit und drei pro Einzelhaus begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 60 P/ha hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden. Für verdichtete Bauformen wird entlang der L 137 ebenfalls ein Bereich ausgewiesen.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern teilweise auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform oder Reiheneinheit.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEBENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 14.12.2009

6.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Bestandsfläche bebauter Grundstücke	0,34	06
2	Baugrundstücksflächen WA	2,83	52
3	Baugrundstücksflächen MI	0,68	13
4	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung incl. Gehwege/Stpl	0,41	08
5	Selbständige Gehwege	0,19	03
6	Öff. Grünflächen/Quartierstreif u. Ausgleichsflächen	0,54	10
7	Verkehrsflächen L 137	0,45	08
8	Gesamtfläche	5,44	100

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
30	Einzelhäuser	-	45	113
24	Doppelhaushälften	-	30	75
1	Mehrfamilienhäuser	800	8	20
55	Gebäude	800	77	208

Bruttobauland WA: 3,50 ha
 Nettobauland WA: 2,83 ha
 Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 60 P / ha
 Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 500 qm

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	5,44 ha
abzüglich Gehwege	- 0,19 ha
abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen Erschließung	- 0,41 ha
abzüglich Bestandsfläche bebauter Grundstücke	- 0,34 ha
abzüglich Grün- und Ausgleichsflächen	- 0,54 ha
abzüglich Verkehrsflächen L 137	<u>- 0,45 ha</u>

Nettobaufläche WA/MI 3,51 ha

2,83 ha*0.6 WA (bei GRZ 0.4 x1.5 für Nebenanlagen)	1,70 ha
0,68 ha*0.8 MI (bei GRZ 0.6 x1.5 für Nebenanlagen)	+ 0,54 ha
zuzüglich Gehwege	+ 0,19 ha
zuzüglich öffentl. Verkehrsflächen Erschließung	+ 0,41 ha
zuzüglich Verkehrsflächen L 137 (Differenz zu Bestand)	<u>+ 0,15 ha</u>

Summe versiegelbare Fläche 2,99 ha



6.6 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Berechnet und bewertet wurde der Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm) nach den Regeln der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), der DIN 18005 und der 18. BImSchV sowie der TA-Lärm.

Die schalltechnischen Berechnungen wurden zunächst anhand der Vorentwurfsplanung durchgeführt und dann auf das im Entwurf nochmals grundlegend überarbeitete Plan-konzept aktualisiert.

Im Entwurf wurde statt eines aktiven Schallschutzes durch eine Wall/Wand-Kombination eine Mischgebietszone entlang der L 137 mit einer möglichst dicht geschlossenen 3-geschossigen Bebauung vorgesehen. Diese Gebäude bewirken eine bessere Abschirmung für das angrenzende Wohngebiet, weil die geforderte Schirmhöhe von 8 m erreicht wird.

Die Gebäude sollen durch eingeschossige Verbindungsbauten (z.B. Garagen, Fahrrad-unterstände etc.) verbunden werden, um einen durchgängigen Schallschirm mit etwa 3,0 m Höhe sicherzustellen.

Die Gebäude im Mischgebiet selbst sind durch passive Maßnahmen sowie durch entsprechende Anordnung der verschiedenen Nutzungen zu schützen. Eine architektonische Lösung durch Anordnung der Zugänge über Lauben an der Nordseite der Gebäude wird empfohlen. Die Gemeinde wird über die Kaufverträge für diese Gebäude Gestaltungsvorgaben machen.

Die Berücksichtigung der DIN 4109 (Bauteile nach Anforderungen Schallschutzklasse II) entspricht bereits dem „normalen“ Stand der Technik, bedeutet also faktisch keinen zu-sätzlichen Bauaufwand.

Die Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Wa-ter&Transportation vom November 2009 zu entnehmen, die zusammengefasst folgende Ergebnisse aufweist:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch den Straßenverkehr an den Gebäuden im Plangebiet entlang der L 137 die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage wie auch in der Nacht z.T. deutlich überschritten werden. Im Süden des Plangebietes treten durch den Verkehr auf der A 5 Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Durch die Aktivitäten auf dem Gelände des TuS Efringen-Kirchen 1919 e.V. (Sportlärm) treten im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auf.

Von der Turn- und Sporthalle sind im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissi-onsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten. Sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausweitung der Nutzung der Halle vorgenommen werden (z.B. als Mehrzweckhalle), so ist die Auswirkung auf die Nachbarschaft erneut zu prüfen.



Zur Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV, die dazugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB (A) und 40 dB(A). Grundsätzlich sollten Räume für den dauerhaften Aufenthalt sowie Außensitzflächen (Terrassen, Balkone) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Ab dem Lärmpegelbereich III sollte durch Schalldämmlüfter ein Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht werden.

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind der Plananlage „Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“ 10/2009 zu entnehmen.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Im Rahmen des Scopingverfahrens erfolgten durch das LRA Lörrach die nachfolgenden Anregungen:

- Aufgrund der Lage des Baugebietes im Randbereich des FFH - Gebietes „Markgräfler Rheinebene“ und des Vogelschutzgebietes „Rheinniederung-Haltingen-Neuenburg“ ist für die geplante Ausgleichsmaßnahme mit Herstellung einer Streuobstwiese sowie das eigentliche Plangebiet selbst noch eine FFH – Relevanzprüfung zu erstellen.
- Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für den als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Rückbau eines Absturzes im Engebach aufgrund der Lage im FFH – Gebiet „Markgräfler Rheinebene“ sowie der Lage im Bereich eines nach § 32 LNatSchG besonders geschützten Biotops im Rahmen des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahren ebenfalls eine FFH – Relevanzprüfung zu erstellen ist.
- Des weiteren erfolgten Hinweise auf die Bodenbewertungen.

Die Hinweise wurden im vorliegenden Bericht entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt. Die FFH – Relevanzprüfung sowie das Wasserrechtsverfahren für den Rückbau der Wehranlage erfolgen in einem eigenständigen Verfahren und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gießenfeld umfasst eine Fläche von ca. 5,44 ha. Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, einer Nettobaufäche von ca. 3,51 ha, Verkehrsflächen von ca. 0,88 ha sowie 0,71 ha Grünflächen und Straßenbegleitgrün. Die vorhandenen Bestandsflächen mit ca. 0,34 ha und den vorhandenen Gebäuden, Hof- und Gartenflächen bleiben unverändert erhalten.

Für den Bereich der Bebauungsplanung wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:



- Verlust von 1 – 2 Brutrevieren der Vogelart Gartenrotschwanz;
- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 2,55 ha mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen;
- Verlust von 0,77 ha Streuobstwiesen sowie 3 Einzelbäumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Lebensraum, Verlust von 0,08 ha Gehölzflächen mit mittlerer Bedeutung und von ca. 3,32 ha Ackerfläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum;
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, des Kleinklimas und des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung von ca. 2,55 ha bzw. den Verlust der vorhandenen Obstbaumweisen und Gehölzstrukturen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

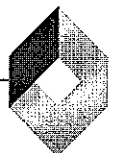
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser während der Bauarbeiten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze
- Anlage von Retentionszisternen.

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen

- Anlage einer ca. 0,45 ha großen Grünfläche im Seitenbereich des Feuerbachs sowie entlang der westlichen Gebietsgrenze mit Pflanzung von Obstbaumhochstämmen.
- Pflanzung von ca. 42 Hochstammbäumen im Bereich der Verkehrsflächen,
- Pflanzung von ca. 45 Hochstammbäumen im Bereich der privaten Gartenflächen durch Festsetzung zur Pflanzung von je 1 Baum und 3 Sträuchern pro angefangene nicht überbaubare 300 m² Grundstücksfläche.
- Festsetzung zur Pflanzung von je einem Hochstammbaum pro 8 Stellplätze im Bereich des geplanten Marktes. (ca. 15 Bäume)

Da durch diese Maßnahmen eine vollständige Kompensation der Eingriffe nicht gewährleistet werden außerhalb des Plangebietes weitere Maßnahmen erforderlich.

- Anlage einer ca. 0,8 ha großen Streuobstwiese südwestlich des Plangebietes mit Pflanzung von Obstbaumhochstämmen.



- Rückbau eines Absturzes im Engebach auf dem Flurst. Nr. 1013 nördlich von Efringen – Kirchen.

Hiermit können die Beeinträchtigungen für das Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Grundwasser und Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden. Des weiteren wird durch die Schaffung der Streuobstwiese den artenschutzrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die besonders geschützte Vogelart Gartenrotschwanz Rechnung getragen.

Da für das Schutzgut Boden keine geeigneten Maßnahmen mit der Extensivierung von Ackerflächen oder der Entsiegelung von Flächen zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation der Eingriffe ebenfalls über die Ersatzmaßnahme mit Rückbau des Absturzes im Engebach nördlich von Efringen – Kirchen.

8 KOSTEN

Für die Realisierung des Bebauungsplanes folgende Erschließungskosten abgeschätzt (Stand Erläuterungsbericht GRI/Vorentwurf 09-2008):

a) Straßenbau	€ ca.	1.504.000,00
b) Straßenbeleuchtung	€ ca.	100.000,00
c) Kanalisation innerhalb Baugebiet	€ ca.	642.000,00
Mischwasserableiter ab Baugebiet zur Kläranlage	€ ca.	650.000,00
d) Trinkwasser	€ ca.	235.000,00
e) Summe brutto	€ ca.	450.000,00
f) Ingenieurhonorar	€ ca.	60.000,00
g) Gesamtsumme brutto	€ ca.	3.131.000,00

Weitere Kosten ergeben sich durch Grunderwerb, Vermessung und Vermarkung, Kosten der Versorgungsträger, Ausgleichsmaßnahmen, Kosten der Kampfmittelbeseitigung, Nutzungsentschädigung L 137.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GIEBENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

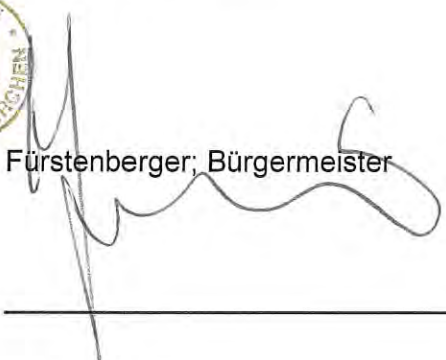
BEGRÜNDUNG VOM 14.12.2009

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für ein gesetzliches Umlegungsverfahren. Der Gemeinde wurden für alle Grundstücke im Geltungsbereich Kaufoptionen eingeräumt.

Efringen-Kirchen, den **14. Dez. 2009**




Fürstenberger, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 14.12.2009



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

Bearbeitung Umweltbericht

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



ANHANG: Pflanzenliste**Pflanzenliste 1: Gehölzpflanzungen im Randbereich (Heckenpflanzung)**

Bäume	<i>Acer platanoides</i>	Spitz – Ahorn
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Quercus petraea</i>	Roteiche
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
	<i>Malus communis</i>	Wildapfel
	<i>Pyrus sylvestris</i>	Wildbirne
Sträucher	Einheimische Sträucher	
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	<i>Rosa rubrifolia</i>	Hechtrose
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Ribes alpinum</i>	Wildjohannisbeere
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Pflanzenliste 2 : Mittelkronige Bäume im Straßenraum

Bäume	Acer campestre „Globosum“	Kugelahorn
	Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
	Corylus collurna	Baumhasel
	Fraxinus excelsior – Hybriden	Eschen – Hybriden
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Malus Hybriden	Zieräpfel
	Pyrus calleryana	Zierbirne
	Robinie pseudoacacia „Bessoniana“	Kugelrobinie
	Sorbus aria Hybriden	Mehlbeere – Hybriden

Pflanzenliste 3 : Obstbauhochstämme

Es sind bevorzugt alte Obstbaumsorten zu verwenden wie z.B. :

Streuobstbäume

(Auswahl):

Äpfel	„Maunzenapfel“ „Sonnenwirtsapfel“ „Blumberger Langstiel“
Süßkirschen	„Dönisens“ „Schauenburger“
Mostbirnen	„Schweizer Wasserbirnen“ „Gelbmöstler“ „Grüne Jagdbirnen“



Umweltprüfung

Bebauungsplan „Giessenfeld“ Efringen-Kirchen

Umweltbericht Entwurf zur Satzung

Stand: 14.12.2009

	<p>Auftragnehmer: Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz Garten- und Landschaftsplanung Kurhausstraße 3</p> <p>79674 Todtnauberg aufgestellt: 14.12.2009</p> <p>Tel. 07671 / 96 28 70 Fax. 07671 / 96 28 71 e-mail: Kunz.Georg@kunz-galaplan.de</p> 
--	---

1 Einleitung

1.1 Anlass, Grundlagen und Inhalte

Anlass

Die Gemeinde Efringen-Kirchen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Gießenfeld“. Das Gebiet mit insgesamt etwa 9,5 ha Gesamtfläche über alle Bauabschnitte liegt südwestlich der Baseler Straße und wird künftig die größte zusammenhängende Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde darstellen. Die Realisierung ist in Abschnitten vorgesehen. Für den ersten Abschnitt ist die Ausweisung eines ca. 5 ha großen Wohngebietes vorgesehen.

Das Gebiet „Gießenfeld“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und stellt den Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Wohnen dar. Es grenzt an den bisher durch die Landstraße abgegrenzten Ortsrand an, der in diesem Bereich aber mit dem Schulzentrum unmittelbar in das Ortszentrum überleitet. Der Bebauungsplan wird aus den längerfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde abgeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen in Efringen-Kirchen auch künftig Bauland bereitstellen zu können. Die Gemeinde kann derzeit keine Bauplätze mehr anbieten. Die vor Jahren bereits geplante Baugebietserweiterung im Bereich „Mühlefeld“ konnte bis heute nicht realisiert werden, somit besteht die einzige Möglichkeit der Gebietserschließung im Bereich Gießenfeld.

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung der Gemeinde, Bebauungsgebiete nur noch dort zu entwickeln, wo auch eine zeitnahe Realisierung gesichert ist, sind bereits im Vorfeld der Planaufstellung über die Grundstücke im Geltungsbereich Optionsverträge mit den Eigentümern abgeschlossen worden.

Im Gebiet soll eine gegliederte Struktur aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und in begrenztem Umfang auch Geschosswohnungsgebäuden entstehen. Eine Teilfläche wird als Mischgebiet ausgewiesen, in der auch ein Markt angesiedelt werden kann.

Das Gebiet ist weitgehend eben, die Einbindung in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Fläche weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Ergebnisse des Scopingverfahrens

Im Rahmen des Scopingverfahrens erfolgten durch das LRA Lörrach die nachfolgenden Anregungen:

- Aufgrund der Lage des Baugebietes im Randbereich des FFH - Gebietes „Markgräfler Rheinebene“ und des Vogelschutzgebietes „Rheinniederung-Haltingen-Neuenburg“ ist für die geplante Ausgleichsmaßnahme mit Herstellung einer Streuobstwiese sowie das eigentliche Plangebiet selbst noch eine FFH – Relevanzprüfung nach LUBW Formblatt zu erstellen.
- Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für den als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Rückbau eines Absturzes im Engebach aufgrund der Lage im FFH – Gebiet „Markgräfler Rheinebene“ sowie der Lage im Bereich eines nach § 32 LNatSchG besonders geschützten Biotops im Rahmen des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahren ebenfalls eine FFH – Relevanzprüfung zu erstellen ist.
- Des weiteren erfolgten Hinweise auf die Bodenbewertungen.

Workshop

Im Zuge der Umplanungen im Bereich des Schul- und Sportgeländes wurde eine Arbeitsgruppe in Leben gerufen, die zusammen mit den Planern ein entsprechendes Konzept entwickeln soll. Hierbei wurden auch Überschneidungen mit den Planungen zum Baugebiet Gießenfeld deutlich, die eine Überplanung des bisherigen Vorentwurfs erforderlich machten.

2 Allgemeine Festlegungen zur Vorgehensweise, Methodik und Detaillierungsgrad

2.1 Abstimmungsvorlage zur integrativen Bearbeitung von Umweltprüfung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Grünordnung und Umweltbericht

Zweck der Umweltprüfung Ein wesentlicher Aspekt bei der Einführung der Umweltprüfung war neben der verstärkten Berücksichtigung der umweltschützenden Belange auch die Bündelung der verschiedenen Teilbearbeitungsgebiete wie der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, der Grünordnungsplanung, der FFH – Vorprüfung bzw. der FFH – Verträglichkeitsprüfung.

allgemeine Vorgehensweise Im Rahmen der hier durchzuführenden Umweltprüfung wird die eigentliche Umweltprüfung hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsregelung nach §§ 20 bis 22 LNatSchG sowie hinsichtlich der grünplanerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Pflanzbindungen) ergänzt.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Da sich die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft beschränkt, erfolgt in den Kapiteln zu diesen Schutzgütern auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Grünordnung Hinsichtlich der grünorderischen Festsetzungen erfolgt in einem gesonderten Kapitel die Auflistung der aus Umweltsicht erforderlichen Festsetzungen sowie deren textliche Konkretisierung. Auf eine zeichnerische Darstellung wird im Hinblick auf die Verschlanung der Gesamtuntersuchung verzichtet. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im eigentlichen Bebauungsplan und wird zwischen dem Städteplaner und dem Umweltgutachter entsprechend abgestimmt.

FFH – Gebiete Da im Vorhabenbereich keine FFH – Gebiete vorhanden und betroffen sind, erübrigt sich die Integration einer entsprechenden FFH – Vorprüfung bzw. FFH – Verträglichkeitsuntersuchung nach §§ 34 und 34 NatSchG in Verbindung mit § 10 NatSchG.

2.2 Allgemeine Methodik

Bestands- erfassung Für die abzu prüfenden Schutzgüter erfolgt im Plangebiet und falls erforderlich (z.B. Schutzgüter Grundwasser oder Klima/Luft) auch über das Plangebiet hinaus eine Bestandserfassung der örtlichen Ausprägung der Schutzgüter.

Hierzu erfolgen Kartierungen und Begehungen des Geländes sowie die Auswertung der vorliegenden Datengrundlagen. Neben der Erfassung der schutzgutsbezogenen Fakten erfolgt auch die Erfassung der ggf. vorhandenen Vorbelastungen für das jeweilige Schutzgut.

Bestands- bewertung Die Bestandsbewertung gliedert sich in zwei Teilschritte, die Bewertung der Bedeutung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung sowie die Abschätzung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungsfaktoren.

Sowohl bei der Bewertung der Bedeutung sowie bei der Bewertung der Empfindlichkeit wird ein 4 – stufiger Bewertungsrahmen (unerheblich < gering < mittel < hoch) als ausreichend erachtet.

Monitoring Nach der Realisierung des Bebauungsplanes wird neben der Überwachung der prognostizierten Auswirkungen auch eine Überprüfung der umgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Text erfolgen Angaben zum jeweils zweckmäßig durchzuführenden Monitoring.

2.3 Bewertungs- und Datengrundlagen und Detaillierungsgrad

Datengrundlagen Im Zuge der Ermittlung der Datengrundlagen werden alle dem Verfasser bekannten und für das Vorhaben relevanten Datengrundlagen in Form von Gutachten, Plänen, Literatur, Gesetze usw. aufgelistet.

Bewertungsgrundlagen Als Bewertungsgrundlagen dienen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Richtlinien.

- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom März 2002, geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004
- Landesnaturschutzgesetz LNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, zuletzt geändert am 01.01.2006
- Bundesbodenschutzgesetz vom 07. März 1998
- Bodenschutzgesetz (LBodSchG) von Baden-Württemberg vom Juni 1991 mit Fassung vom Dezember 2004
- UVM Baden – Württemberg 1995; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren; Heft 31
- Bundes Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Bekanntmachung vom 19. August 2002
- Landes Wassergesetz WG in der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005
- 22. BImSchV; 22. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 11.09.2002
- 23. BImSchV; 23. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten
- TA Luft: erst Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26. Juni 2002.
- DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau; Stand Mai 1987
- 16. BImSchV; Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990
- Denkmalschutzgesetz DSchG in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert am 14. Dezember 2004

Übergeordnete Planungen zur Umwelt

- Landschaftsrahmenplan Hochrhein – Bodensee – Stand Dezember 2007
- Regionalplan 2000 Hochrhein – Bodensee
- Landschaftsplan Gemeinde Efringen – Kirchen

Bewertungsmaterialien

- Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1999, Bundesamt für Naturschutz
- Bewertung der Biotoptypen Baden Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung 2003 ; Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg Lfu
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Umweltministerium Baden-Württemberg (2006), Arbeitshilfe

Datengrundlagen Als Datengrundlagen die über die vor genannten Gesetze, übergeordneten Planungen und Vorgaben hinausgehen wurden bei der Bearbeitung der Umweltprüfung berücksichtigt bzw. ausgewertet:

- Landesanstalt für Umweltschutz, Biotopkartierung von Baden Württemberg
- LRA Lörrach; Kartierung der nach § 32 besonders geschützten Biotope (digitale Grundlagen)
- Landesanstalt für Umweltschutz 2005; Natura 2000 Schutzgebiete
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Bodenübersichtskarte Baden-Württemberg Blatt Freiburg - Süd, M 1 : 200.000
- Geologisches Landesamt Baden – Württemberg, Geologische Karte M 1:25.000 Blatt 8311 Lörrach
- Geologisches Landesamt Baden – Württemberg; Bodenkarte Baden - Württemberg M 1:25000, Blatt 8311 Lörrach,
- GeoPlan; Flächennutzungsplan Efringen-Kirchen
- Planungsgemeinschaft Jenne+Kunz+Zurmöhle: Landschaftsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen
- Trinationale Arbeitsgemeinschaft REKLIP, 1995; Klimaatlas Oberrhein Mitte - Süd, Atlas und Textband
- Fichtner Dez. 2008, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Giessenfeld

FFH – Richtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Schutzgut Boden	
BBodSchG	Ziel der Bodenschutzgesetze ist:
LBodSchG	der langfristig Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als
Bodenschutzverordnung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, <ul style="list-style-type: none"> ○ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ○ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) ○ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte. ○ Standort für Rohstofflagerstätten, land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. ➤ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen ➤ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ➤ Förderung und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen
BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen im Weiteren durch Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.

Schutzgut Wasser	
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer Ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	<p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern.</p> <p>Sicherung des Grundwasser in seiner Qualität und Quantität vor Erheblichen Beeinträchtigungen als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen.</p>

BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der hydrologischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage für den Menschen , Tiere und Pflanzen
LNatSchG	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Schutzgut Klima / Luft	
Bundesimmissions-schutzgesetz incl. der Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage für den Menschen , Tiere und Pflanzen
LNatSchG	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.

Problemstellungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch die L 137a
- Berücksichtigung des vorhandenen Fließgewässers Feuerbach
- Lage im Grundwasserschonbereich
- Einbindung in die freie Landschaft
- Beeinträchtigung angrenzender, geschützter Gehölze (§ 32 Biotop am Feuerbach)
- Grenzverlauf regionaler Grünzug beachten
- Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Als **Vorgaben für den Bebauungsplan** wurden im Landschaftsplan folgende Punkte festgelegt:

- Ausreichende Durchgrünung und angepasste Bebauung
- Eingrünung des neuen Ortsrandes zur Schaffung eines Überganges in die freie Landschaft
- Erhalt von vorhandenen Baumbeständen durch Integration in die Freiflächen
- Ausweisung und Entwicklung von Gewässerrandstreifen
- Prüfung einer flächigen Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der ATV-Vorschriften
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf das unbedingt nötige Maß
- Gestaltung der Ortsdurchfahrt der L 137
- Entwicklung von Grünachsen entlang der Fließgewässer in die freie Landschaft
- Grenzverlauf regionaler Grünzug beachten
- Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich

2.4.3 Berücksichtigung bei der Aufstellung

Vorbemerkung

Aus der nachfolgenden vorläufigen Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze ohnehin einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Rahmen hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifische Raumeinheiten (z.B. Biotoptypen, Bodentypen etc) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet.

Damit stellen die gesetzlichen und fachplanerischen Ziele innerhalb der Umweltprüfung den finalen Maßstab für die Frage dar, welchen Umweltauswirkungen aus ökologischer Sicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Der Schwerpunkt liegt insofern bei den Einzelhäusern. Doppelhäuser können neben den dargestellten Bereichen aber auch gleichberechtigt in nahezu allen für Einzelhäuser vorgesehenen Flächen durch Grundstücksteilung eingefügt werden.

Sowohl das Grundstücksraster wie auch die Planfestsetzungen erlauben hier eine hohe Flexibilität in der Realisierungsphase, wobei das Grundmuster der Bebauung durch gliedernde Grünstreifen und öffentliche Fußwege sowie durch die Baufenstereinteilung gewahrt wird. Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird somit der weitaus überwiegende Anteil der verfügbaren Baufläche zur Verfügung gestellt.

Entlang der L 137 wird eine Reihe von Geschosswohnungsgebäuden mit einer gemischten Nutzung vorgesehen. Die Gebäude sollen gleichzeitig das Gebietsinnere vor der Schalleinwirkung von der Straße her schützen. Die straßenzugewandte Gebäudeseite dieser Gebäude soll daher die schallunempfindlichen Bereiche (Laubengänge, Erschließung, Nutzräume), während die Wohn- und Schlafräume sich nach Süden orientieren. Innerhalb der Gebäude sollen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, die z.B. auch der Gebietsversorgung dienen, angesiedelt werden. Daher wird für diese Fläche ein Mischgebiet ausgewiesen.

Das Erschließungsnetz und die Grundstücksaufteilung erlauben aber ebenso im Einzelfall eine um 90 ° gedrehte Anordnung, wenn z.B. einer traufseitigen Anordnung zur Straße eine höhere Priorität eingeräumt wird. Städtebaulich wäre ein gelegentlicher Wechsel der Firstrichtung durchaus wünschenswert, um das Bebauungsbild etwas aufzulockern. Es wird daher grundsätzlich eine wahlweise Firstrichtung festgesetzt.

Das Bebauungskonzept beinhaltet zwei eigenständige Realisierungsabschnitte, die im Norden über eine Erschließungsstraße verbunden sind. Im Süden wird eine fußläufige Verbindung vorgesehen.

Freiraum

Das Plangebiet grenzt östlich an den Feuerbach und damit an einen attraktiven Naherholungsraum an. Nach Süden und Westen grenzt die offene Feldflur mit einem dichten landwirtschaftlichen Wegenetz an, über das man beispielsweise bis an den Rhein im Bereich der Isteiner Schwellen gelangt.

Im Plangebiet wird daher ein Fußwegenetz eingeplant, welches nach Süden und Osten eine Verbindung in die freie Landschaft an das vorhandene Wegenetz sicherstellt.

Entlang des Feuerbaches wird eine großzügige gewässerbegleitende Grünzone mit Fußweg und Bepflanzung vorgesehen. Diese Zone wird so gestaltet, dass sie gleichzeitig auch als Retentionsfläche für den Feuerbach fungiert.

Weitere Grünzonen werden entlang der Süd-, Nord- und Westgrenze ausgewiesen, immer in Verbindung mit einem bestehenden oder geplanten Fußweg. Hier dienen sie der landschaftlichen Einbindung.

Wesentlicher Teil des Freiraumkonzeptes sind auch die inneren Grünflächen, mit denen im Zentrum des Gebietes ein Quartierstreif geschaffen wird, der in verschiedenster Art gestaltet werden kann. Die Freiflächen sind zentral gelegen und über Fußwege aus allen Richtungen erreichbar.

Im BA 1 wird die Fläche mit ca. 1.400 m² ausschließlich als Grünfläche mit Fußwegen ohne Erschließungsfunktion angelegt, im BA 2 wird auf kurzer Strecke für zwei Grundstücke auch eine Zufahrt vorgesehen (Spielstraße) und nur der Mittelteil als Grünfläche gestaltet. Eine Durchfahrt soll auch hier nicht möglich sein.

Darüber hinaus besteht über die Landstraße hinweg ein unmittelbarer Zugang zu den Sport- und Freizeitflächen im Hölzle, die für gezielte sportliche Freizeitaktivitäten nutzbar sind.

Nutzungsart

Entlang der L 137 wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen sollen hier auch nicht wesentlich störende Betriebe angesiedelt werden, die außer der Gebietsversorgung auch eine Ergänzung und Erweiterung der Ortskerninfrastruktur darstellen sollen.

- Ausbau der Ganztagesbetreuung
- Neubau eines Jugendhauses

Das Gebiet braucht daher im Westen eine neue und verkehrsgerechte Anbindung an die L 137, die gleichzeitig auch eine wesentliche Verbesserung für den Schulbusverkehr ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass der Verknüpfungsbereich im Zuge der L 137 durch die geplanten Maßnahmen nach Westen zu verlegen sein wird.

Die im Entwurf festgelegten Standorte für die Kreisverkehrsplätze begründen sich

- beim westlichen Kreisverkehrsplatz durch die Erschließungsachse zwischen dem bestehenden Hartplatz und den geplanten Neubauten,
- beim östlichen Kreisverkehrsplatz durch die örtlichen Zwangspunkte der bestehenden Feuerwehrezufahrt und der auch weiterhin notwendigen Zufahrt für die Schulbusse.

Beim Anschluss für den 1. Bauabschnitt ist es aufgrund der beengten Platzverhältnisse erforderlich, dass der Kreisverkehrsplatz und damit die Achse der L 137 etwas nach Süden verschoben wird. Die bestehende Feuerwehrezufahrt sowie die Zufahrt für den Schulbus sind hier aufrecht zu erhalten. Nach Erörterung mit dem Regierungspräsidium ist diese Lösung zustimmungsfähig, wenn Alternativen geprüft wurden und aufgrund der örtlichen Zwangspunkte besondere Gründe für die Ausbildung des Knotenpunktes angeführt werden.

Es wurde alternativ die Anlegung einer Linksabbiegespur geprüft. Für die Einbeziehung der Feuerwehrezufahrt und der Schulbuszufahrt hat die Prüfung für diese Variante aber erhebliche Nachteile ergeben. Ferner müsste die bisher bereits bestehende Aufweitung zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang ersatzlos aufgegeben werden, was gerade im Bereich der Schule und dem bereits genehmigten Seniorenzentrum nicht akzeptabel wäre.

Nur mit einem Kreisverkehrsplatz als Knotenpunktsform wird es möglich, die Anforderungen der Gebietsanbindung mit denen der erforderlichen Zufahrten zu den bestehenden Einrichtungen nördlich der L 137 zu verknüpfen und gleichzeitig eine wirksame Reduzierung der Geschwindigkeiten in diesem sensiblen Ortseingangsbereich zu erhalten bzw. noch zu verbessern.

Auch für die Erreichbarkeit des Gebietes, die städtebauliche Betonung und nicht zuletzt die fußläufige Querung der Landstrasse durch die Bewohner bietet diese Knotenpunktsform große Vorteile gegenüber der konventionellen Anbindung mit Linksabbieger.

Es wurden auch alternative Zufahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet geprüft. Die einzige theoretisch denkbare Zufahrtsmöglichkeit besteht vom Ortsteil Kirchen her über den Feuerbach. Die Straßenrandbebauung im OT Kirchen ist nach Westen jedoch vollständig geschlossen, so dass keine Möglichkeit mehr besteht, eine Erschließungsstraße an das bestehende örtliche Straßennetz anzubinden. Es besteht weiter südlich des Plangebietes zwar eine kleine Brücke, die jedoch nur als Fuß- und Radweg sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt und auch nicht weiter ausbaubar ist, weil die hierfür erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Gebietes wird eine Ringstraße als Haupteerschließungsachse vorgesehen, die den 1. Bauabschnitt selbständig und unabhängig von den weiteren Realisierungsabschnitten erschließt. Eine Verbindungsstraße zum westlichen Gebiet wird bis an den Plangebietsrand gebaut. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke entlang der Westgrenze sowie von drei innen liegenden Grundstücken werden ird ergänzend kurze Wohnwege angeordnet.

Für die Erschließungsstraße im Gebiet wird eine Gesamtbreite von 9,0 m einschließlich Gehweg und Mischstreifen für Parkierung und Baumquartiere vorgeschlagen. Die Verkehrsfläche wird dabei gegliedert in eine 5,5 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten Gehweg. Der Mischstreifen für öff. Stellplätze und Baumquartiere ist 2,0 m breit.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 entlang der L 137 angeschlossen werden. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung des aus dem Neubaugebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers erfordert den Neubau eines MW-Sammlers. Mit dem Sammler, der auch das Schmutzwasser aus dem bestehenden Sammler DN 600 aufnimmt, wird gleichzeitig das Netz im OT Kirchen entlastet, so dass diese Maßnahme der Ortskanalisation zuzuordnen ist. Die innere Erschließung erfolgt über Mischwasserkanäle, die am Tiefpunkt in der Süd-Ost-Ecke in den Ableiter einmünden.

Die Entwässerung erfolgt in die Zentralkläranlage Bändlegrund mit Abschlag des Regenwassers in den Feuerbach.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Im Rahmen des Planungskonzeptes und der Erschließungsvorplanung wurde eine oberflächige Ableitung des Regenwassers untersucht. Die angedachte Führung von Entwässerungsmulden entlang der Grundstücksgrenzen zur Aufnahme von unbelastetem Oberflächenwasser würde jedoch zu erheblichen Mehrkosten führen und wäre zudem wegen der topographischen Bedingungen nicht durchgängig möglich, weil die Gradienten der Erschließungsstraßen nicht gleichförmig in einer Gesamtrichtung geneigt sind.

Detailaussagen zu Rinnensystemen können erst nach der Entwurfsplanung getroffen werden, da die Ableitungsfähigkeit noch fraglich ist. In jedem Fall können aber auf den Grundstücken Versickerungsmulden mit Übereichanschlüssen an die Hausanschlussleitung angelegt werden.

Mindestens erfolgt eine Pufferung über zwangsentleerte Zisternen auf jedem Grundstück. Das zwangsentleerte Volumen kommt über Drosselklappen zur Ableitung in den RW-Kanal.

Regenwasser

Im Rahmen des Planungskonzeptes und der Erschließungsvorplanung wurde eine oberflächige Ableitung des Regenwassers untersucht. Die angedachte Führung von Entwässerungsmulden entlang der Grundstücksgrenzen zur Aufnahme von unbelastetem Oberflächenwasser würde jedoch zu erheblichen Mehrkosten führen und wäre zudem wegen der topographischen Bedingungen nicht durchgängig möglich, weil die Gradienten der Erschließungsstraßen nicht gleichförmig in einer Gesamtrichtung geneigt sind.

Detailaussagen zu Rinnensystemen können erst nach der Entwurfsplanung getroffen werden, da die Ableitungsfähigkeit noch fraglich ist. In jedem Fall können aber auf den Grundstücken Versickerungsmulden mit Überlaufanschlüssen an die Hausanschlussleitung angelegt werden.

Mindestens erfolgt eine Pufferung über zwangsentleerte Zisternen auf jedem Grundstück. Das zwangsentleerte Volumen kommt über Drosselklappen zur Ableitung in den RW-Kanal.

Stromver- sorgung

Die Stromversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist im Bereich der L 137/Schulgelände vorhanden. Die Erdgasversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

Weitere Möglichkeiten der Energieversorgung mit regenerativen Energieträgern werden derzeit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes durch ein Fachbüro untersucht.

Flächenbezeichnung	Variante 1	Variante 3	Variante 4	Variante 5
WA Neubauf Flächen	7,3	6,3	6,45	6,10
MI Neubauf Flächen				0,68
Bebaute Grundstücke	0,5	0,4	0,34	0,34
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	1,1	1,2	1,26	1,64
Öffentl. Grünfläche und Fußweg/Feuerbach	0,4	1,1	0,97	0,84
Grünflächen Lärmschutz	0,2	0,5	0,40	
Verkehrsflächen L 137				0,46
Gesamt	9,5	9,5	9,5	10,04
Anteil neu versiegelter Flächen incl. überbaubarer Grundstücksflächen	5,98	4,98	5,47	5,84
Anteil Grünflächen incl. nicht überbaubare Grundstücksflächen	3,52	4,52	4,03	3,42

Varianten- vergleich

Die Variante 1 weist eine deutlich höhere Nettobaufäche aus, so dass sie im Hinblick auf die Flächenversiegelung am schlechtesten abschneidet, da die Verkehrsflächen bei allen 3 Varianten etwa die selbe Größenordnung aufweisen.

Die Variante 4 ist im Hinblick auf die Flächenversiegelung ebenfalls ungünstiger als die Variante 3, was auch hier auf die etwas größere Nettobaufäche sowie den höheren Anteil an Verkehrsflächen zurückzuführen ist. Hieraus resultiert dann auch der etwas geringere Anteil an Grünflächen der Variante 4. Die Variante 5 verursacht die zweithöchste Zunahme der Flächenversiegelung. Dies liegt vor allem an der zusätzlichen Ausweisung des Mischgebietes, dem deutlich höheren Anteil an Verkehrsflächen sowie dem Wegfall des begrünten Lärmschutzwalls für die entlang der L 137 neu angeordneten Riegelbebauung. Hierzu ist anzumerken, dass der Anteil an Grünflächen nicht zwangsläufig eine hohe ökologische Qualität der Planung aufweist, da die verdichtete Bebauung wie bei Variante 5, die letztlich auf den Verlust des ökologisch geringwertigen Lärmschutzwalls zurückzuführen ist, auch dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung trägt.

Aufgrund der erneuten Überplanung mit der Zielsetzung den Lärmschutz für das Baugebiet durch eine Riegelbebauung zu erreichen und durch die Ansiedlung eines Marktes mit der Zielsetzung die zentrumsnahe Versorgung sicherzustellen, ergaben sich in der weiteren Planungsphase entsprechende Veränderungen, die zu Lasten der bislang ausgewiesenen Grünflächen der bisher favorisierten Variante 4 gehen. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die Grünflächen des Lärmschutzwalls aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen sowie der Insellage zwischen Verkehrsstrassen und Siedlungsflächen aus ökologischer Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind. Zu begrüßen ist hingegen die Anordnung des Grünstreifens entlang der Südgrenze zur Einbindung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft.


Nach eingehender Diskussion der Varianten in der Arbeitsgruppe sowie im Gemeinderat wurde die Variante 5 letztlich von der Gemeinde bevorzugt, da sie sowohl einen ausreichenden Anteil an Grünflächen innerhalb und am Rand des Gebietes aufweist und gleichzeitig eine entsprechend verdichtete Bebauung vorsieht, die letztlich auch zum sparsamen Umgang mit dem Flächenverbrauch für die Siedlungsbereiche beiträgt.

Im Hinblick auf die weitestgehende Schonung bzw. Integration des Feuerbachs und der begleitenden sowie nach § 32 LNatSchG besonders geschützten Gehölzgalerie sind zwischen den Varianten keine entscheidungserheblichen Unterschiede festzustellen. Ebenso zeigen alle Varianten in Bezug auf den Verlust der hochwertigen Streuobstwiesen im Südosten keine wesentlichen Unterschiede auf.



Gemeinde Efringen-Kirchen		Gemarkung Efringen-Kirchen		
Bebauungsplan		"Giessenfeld"		
Gestaltungskonzept Variante 2				
Datum: 01.03.2007	gez.: AD	Maßstab: 1:2000	Büro für Stadtplanung Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Tilo O. Fleischer	
Größe: 42,0 x 29,7	gepr.: FI			
Plbz.: Variante 2	Proj.Nr.: 61290			



Gemeinde Efringen-Kirchen		Gemarkung Efringen-Kirchen		
Bebauungsplan		"Giessenfeld"		
Gestaltungskonzept Variante 4				
Datum 23.05.2007	gez. MS	Maßstab	1:2000	Büro für Stadtplanung Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Ullrich D. Fleischer
Größe 42,0 x 29,7	gepr. FI	Unterschrift		
Pibz. Variante 1	Proj.Nr. B1290			

3.3 Belastungsfaktoren

3.3.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

Lärmemissionen Baubedingte Lärmemissionen entstehen vor allem durch den zeitlich befristeten Einsatz entsprechender Baugeräte während der Bauarbeiten der Häuser, der Stellplatzflächen sowie der erforderlichen Zufahrten, Fahrgassen und Wege.

Da diese Beeinträchtigungen jedoch nur in einem zeitlich eng begrenzten Zeitrahmen auftreten und zudem von den bereits bestehenden Lärmemissionen der L 137 überlagert werden, können die hierdurch zu erwartenden Lärmemissionen insgesamt als unerheblich eingestuft.

Schadstoffemissionen

Baubedingte Schadstoffemissionen entstehen durch den Einsatz der Baugeräte aber auch durch entsprechende Staubemissionen bei den Bauarbeiten.

Da diese Beeinträchtigungen ebenfalls nur in einem zeitlich eng begrenzten Zeitrahmen auftreten und von den bereits vorhandenen Emissionen der L 137 überlagert werden, können die hierdurch zu erwartenden Schadstoffemissionen insgesamt als unerheblich eingestuft werden.

Schadstoffbelastungen durch Unfälle während der Bauarbeiten sind durch sachgemäßen und verantwortungsvollen Umgang sowie die Einhaltung der fachspezifischen Vorschriften zu vermeiden. Insbesondere sind bei den Bauarbeiten die ggfs. hohen Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Insgesamt wird hier davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vorsorge- und Schutzmaßnahmen allenfalls ein geringes Risiko hinsichtlich der Freisetzung von Schadstoffen (z.B. Treib- und Schmierstoffe) während der Bauarbeiten besteht.

3.3.2 Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Flächenversiegelung und Überbauung

Als anlagebedingte Beeinträchtigungen sind zusätzliche Flächenversiegelungen im Zuge der Anlage von Verkehrsflächen bzw. der Bebauung zu erwarten.

Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt über einen Kreisverkehr direkt von der L 137. Von der Gebieteinfahrt aus erfolgt die Anlage einer Ringstrasse, die die beidseitig angrenzenden Grundstücke erschließt. Die Erschließung der inneren Grundstücke erfolgt über kleine Stichstraßen mit angegliederten Wohnhöfen. In der Mitte des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche angeordnet die durch Fußwege erschlossen wird.

Die Flächenversiegelung durch die Verkehrsflächen beläuft sich auf insgesamt ca. 0,6 ha einschließlich der Fußwege. Weitere Flächenversiegelungen erfolgen im Ausbaubereich der L 137 mit insgesamt 0,28 ha. Insgesamt ergeben sich durch den Bau der Verkehrsflächen Flächenversiegelungen von ca. 0,88 ha.

Bauflächen

Die Nettobaufläche beläuft sich im ersten Bauabschnitt auf ca. 3,51 ha. Entsprechend der vorgesehen Baugrundzahl von GRZ = 0,4 im Bereich der Wohngebietsflächen der GRZ von 0,6 im Bereich der Mischgebietsflächen sowie einem Zuschlag von 50 % für versiegelte Nebenflächen ist mit einer Flächenüberbauung von max. 2,34 ha auszugehen.

Vorbemerkung Aufgrund der Gebietsgröße sowie der vorhandenen Streuobstbestände erfolgte bereits frühzeitig die Hinzuziehung eines Ornithologen. Bei einer ersten Begehung erfolgte im Frühsommer 2008 zunächst eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Gebietes.

Aufgrund der teilweise intensiven Ackernutzung wurde im Abstimmung mit dem Gutachter der Schwerpunkt der weiteren Untersuchungen auf die Avifauna gelegt.

4.2.1 Avifauna

Avifauna Die nachfolgenden Angaben wurden aus dem von Herr Dr. Hohlfeld aus Freiburg verfassten Bericht übernommen. Die Aussagen beschränken sich im wesentlichen auf den Gartenrotschwanz. Für die übrigen im Vorhabenbereich festgestellten Arten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tab.1: Im Juni 2008 registrierte Vogelarten im Untersuchungsgebiet Giessenfeld (Efringen-Kirchen).

EU-Vo.	RL B.W.	Nr.	Deutsch	Lateinisch
		1	Amsel	<i>Turdus merula</i>
		2	Bachstelze	<i>Meropelia alba</i>
		3	Blaumelze	<i>Parus caeruleus</i>
		4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
	V	5	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
		6	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>
		7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
	V	8	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
		9	Kohlmeise	<i>Parus major</i>
		10	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>
		11	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
		12	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
		13	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
	V	14	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
	V	15	Turmfalke	<i>Streptopelia turtur</i>
		16	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
		17	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Da die Beobachtungen im Laufe von nur zwei Begehungen durchgeführt wurden erhebt die Artenliste keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dennoch ist das weitere Vorkommen von seltenen Vogelarten auf den Untersuchungsflächen sehr unwahrscheinlich. Von den in der Roten Liste Baden-Württemberg aufgeführten Vogelarten war nur der Gartenrotschwanz in den Flächen Brutvogel, Hausperling, Star und Turmfalke waren Nahrungsgäste, die in der Fläche nicht brüteten.

Die meisten auf der geplanten Eingriffsfläche registrierten Vogelarten genießen keinen besonderen gesetzlichen Schutz. Es konnten keine Arten festgestellt werden, die in der Flora – Fauna - Habitatrichtlinie oder der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden. Da entsprechende Habitatstrukturen fehlen, war das Vorkommen dieser Arten auf der Eingriffsfläche auch nicht zu erwarten.

In den Streuobstbereichen der Fläche wurde bei 2 Begehungen der Gartenrotschwanz als seltene Vogelart registriert. Dort befindet sich vermutlich 2 Reviere dieses Vogels. Er befindet sich in Kategorie V der Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs (Vorwarnliste) und ist damit eine besonders geschützte Tierart. Auch in der westlich an die Eingriffsfläche angrenzenden potentiellen Bebauungsfläche wurden weitere Gartenrotschwänzchen registriert. Vermutlich liegen 1-2 weitere Reviere in diesem Bereich.

Kompensation Um die Eingriffe durch den Verlust der Streuobstbestände als Lebensraum für den Gartenrotschwanz zu kompensieren, sollte eine Streuobstwiese hergestellt werden, die mindestens die gleiche Flächengröße aufweist, wie die baubedingten Verluste dieses Lebensraumes. Da neu angelegte Streuobstbereiche in den ersten zehn Jahren vom Gartenrotschwanz noch nicht besiedelt werden schaffen sie noch keinen unmittelbaren Ausgleich. Die Sicherung der vorhandenen Habitate als dauerhafte Lebensräume des Gartenrotschwanzes verhindert weitere Revierverluste. In diesen Gebieten sollten keine Nutzungsänderungen stattfinden und die relevanten Habitatstrukturen (Streuobst, Gebüsch, Gärten) sollten nicht verändert werden. Die zusätzliche Anbringung von 20 Nistkästen für Höhlenbrüter in den Lebensräumen des Gartenrotschwanz verbessert die Habitatqualität dort dauerhaft. Sie stellt eine zusätzliche Optimierungsmaßnahme dar.

Zur Kompensation der Eingriffe für den Gartenrotschwanz ist die Herstellung einer Streuobstwiese auf den Flst. Nr. 2565 und 2566 mit einer Flächengröße von ca. 0,8 ha südöstlich des Plangebietes.

Abprüfung der Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG

1. Tötungsverbot konkreter Einzeltiere nach § 42 1/1 → nicht erfüllt
2. Störungsverbot von einzelnen Individuen während bestimmter Zeiten nach § 42 1/2 BNatSchG mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population → nicht erfüllt
3. Schädigungsverbot (Zerstörungsverbot) z. B. der Fortpflanzungstätten nach § 42 1/3 → nicht erfüllt.

Ergebnis Im Bereich des geplanten Baugebietes wurde der Gartenrotschwanz als besonders geschützte Vogelart nachgewiesen. Darüber hinaus wurden auf der Eingriffsfläche keine Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Durch die geplante Bebauung werden 1 – 2 Reviere des Gartenrotschwanzes im Bereich Efringen-Kirchen verloren gehen.

Durch den Neuaufbau der Streuobstwiesen mit ca. 0,8 ha südöstlich des Plangebietes sowie die Anbringung von Nistkästen im Bereich der vorhandenen Streuobstwiesen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Population der Gartenrotschwänze zu erwarten.

4.2.2 Fledermäuse

Fledermäuse Aufgrund der Hinweise des LRA Lörrach, dass möglicherweise auch Fledermäuse im Plangebiet vorkommen können, wurde Herr Hüttli aus Lörrach als Feldermaussachverständiger beauftragt die Fläche zu begehen und eine Kurzeinschätzung abzugeben.

Bestand

Die nachfolgenden Angaben stammen aus der Kurzstellungnahme von Herrn Hüttli.

Keine Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes von Fledermäusen. Der größte Teil des Baugebiets ist Maisacker und eine kleine Brache. Bei den wenigen Bäumen auf dem Gelände handelt es sich um Halbstamm-Obstbäume, die kaum freie Anflugmöglichkeiten bieten.

Wichtig ist der direkt angrenzende Bachlauf (Feuerbach) mit seinem zum Teil alten Baumbestand, der Leitstrukturcharakter für ortsbewohnende Arten zu ihren Jagdgebieten am Rhein und im Auwald hat. Nach dem Bebauungsplan schließt das Baugebiet mit einer 15 bis 20m breiten Grünfläche ab, so dass dort keine Veränderungen zu befürchten sind.

Da aber bei solchen Gelegenheiten die Gefahr des Kahlschlags auch neben dem eigentlichen Baugebiet droht, würde ich ausdrücklich auf den Erhalt des Bewuchses am Feuerbach hinweisen.

4.3 FFH - Relevanzprüfung

Vorbemerkung Etwa 170 m südwestlich des Plangebietes verläuft die Gebietsabgrenzung des FFH – Gebietes „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ (Nr. 8311-342) und des Vogelschutzgebietes „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ (Nr. 8211-401).

In der Stellungnahme des LRA zum Vorentwurf wird die Abarbeitung einer FFH – Relevanzprüfung über das Formblatt der LUBW für das eigentliche Baugebiet, aber auch für die geplante Ausgleichsmaßnahme mit Herstellung einer Streuobstwiese gefordert. Das Formblatt ist im Anhang beigefügt.

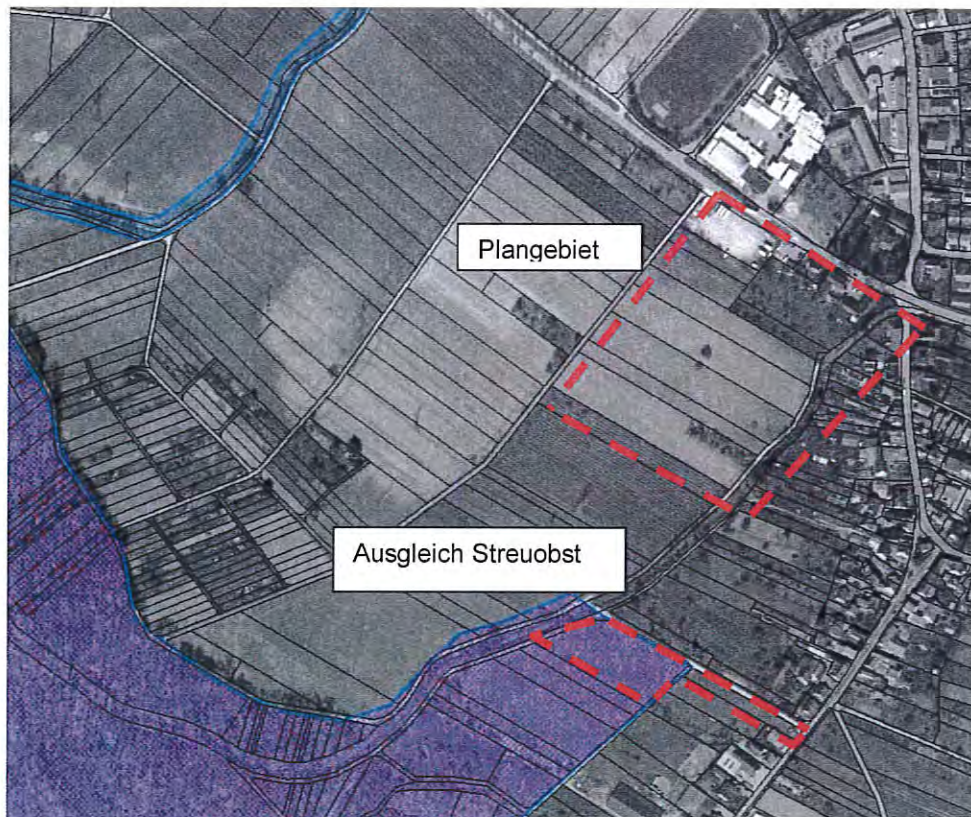
Des weiteren wird darauf verwiesen, das auch für die geplante Kompensationsmaßnahme mit Rückbau einer Wehranlage am Engebach eine FFH – Relevanzprüfung durchzuführen ist. Diese erfolgt jedoch erst, wenn im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahren die detaillierten Planungen für den Umbau vorliegen.

Ergebnis Im Rahmen der FFH – Relevanzprüfung kann festgestellt werden, dass weder durch das Baugebiet noch durch die geplante Ausgleichsmaßnahme mit Aufbau einer Streuobstwiese erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele oder des Schutzzwecks des „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ (Nr. 8311-342) und des Vogelschutzgebietes „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ (Nr. 8211-401) zu erwarten sind.

Dies liegt im wesentlichen an der räumlichen Entfernung des Plangebietes zum FFH – Gebiet sowie an der überwiegenden intensiven Ackernutzung im Plangebiet.

Der Aufbau der Streuobstwiese betrifft zwar Flächen des FFH – Gebietes führt aber als Kompensationsmaßnahme für den Gartenrotschwanz zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche und nicht zu Eingriffen in Lebensräume nach Anhang I der FFH – Richtlinie oder für Tierarten nach Anhang II der FFH – Richtlinie.

Abb. FFH- Gebiet – Lage zum Baugebiet



Obsthochstämme Überreste ehemaliger Streuobstwiesen finden sich als Einzelbäume innerhalb von Ackergrundstücken (Mais) bzw. am Wegrand. Die Obsthochstämme sind insbesondere für die Vogelwelt von Bedeutung. Trotz ihrer isolierten Lage innerhalb von intensiv genutzten Flächen können die Einzelbäume gewisse Biotopvernetzungsfunktionen übernehmen und werden deshalb als Fläche mit mittlerer Bedeutung beurteilt.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit mittlerer Bedeutung

Biototyp Gehölzsukzession

3

Gehölzsukzession

Nr. 42.20

Der Parkplatz an der nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes liegt an der Straße nach Efringen. Der Gebüschstreifen ist ca. 8 Meter breit. Er ist mit einer bis zu 4 Meter hohen Brombeerhecke bedeckt. Über sie hinaus wächst eine Baumreihe mit Silberweiden, Saalweiden, Zitterpappel und Ahorn.

Es ist eine junge einheimische, strukturreiche Hecke, die aber direkt in den Parkplatz und den dort stehenden Containern hineinragt. Am Saum kommen die Nährstoffzeiger Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor. Sie ist als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit mittlerer Bedeutung

Biototyp Garten

4

Gärten

Nr. 60.60

Die Gärten sind überwiegend ohne Zäune. Der Übergang der Wiese verläuft unauffällig über den Grasweg. Die Gärten sind teilweise mit kleinen Obstbäumen auf Rasenstücken bepflanzt. Es gibt eine Hainbuchenhecke, eine Rebzeile und ein Saum bestehend aus einer Holunderhecke mit Eschen als Grenze zwischen den Gärten. Zierpflanzen wie Feigen, Forsythien, Rosen und Bambus sind genauso vorhanden wie kleine Gemüseanpflanzungen.

Die Gärten sind klein und nahe an den Gebäuden. Sie sind als Lebensraum mit geringer Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit geringer Bedeutung

Biototyp Acker

5

Maisacker

Nr. 37.11, 37.20

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet wird mit Mais angebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung (Düngung, Herbizid-Einsatz) können diese Flächen nur sehr geringe Biotopfunktionen übernehmen.

Die Ackerflächen sind als Lebensraum mit geringer Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit sehr geringer Bedeutung

Biototyp Intensivobst

6

Intensivobst

(außerhalb
Plangebiet)

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich ein als Intensivobstanlage bewirtschaftetes Grundstück (Halbstämme). Die Biotopfunktionen sind aufgrund der intensiven Nutzung (Düngung, Herbizid-Einsatz) eingeschränkt, jedoch geringfügig besser zu beurteilen als die mit Mais angebauten Flächen.

Schutzstatus: keiner

Bewertung: Lebensraum mit geringer Bedeutung

Vermeidung und Minimierung Als Vermeidung und Minimierung sollte der teilweise Erhalt der vorhandenen Obsthochstämme geprüft werden.

Des weiteren wird für die Gehölzgalerie am Feuerbach eine Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölzbestände festgesetzt. Diese bezieht sich jedoch nicht auf die Robinienbestände die hier teilweise anzutreffen sind.

**Eingriffs-
Ausgleichs-
bilanzierung** Aufgrund der nahezu vollständigen Beseitigung aller Biotopflächen im geplanten Baugebiet und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes nicht möglich.

Die folgenden Tabellen bewerten den Bestand vor und nach der Bebauungsplanung nach der Methodik Breunig [1].

Biotopbewertung Bestand

Nutzung/Biototyp	Kenn-Nr.	Fläche	Punkte	Gesamt
Gehölzgalerie entlang Feuerbach	52.30	500	26	13.000
Streuobst auf Grünland mittlerer Standorte, gemittelt	33.40/33.50	7700	18	138.600
Gehölzsukzession/ Feldgehölz am Lagerplatz	43.11	800	15	12.000
Gras-/Schotterweg	60.25/60.23	400	2	800
Acker (Mais)	37.10	33500	4	134.000
Garten	60.60	2000	6	12.000
Vereinzelte stehende Obsthochstämme (durchschnittlicher Stammumfang 40 cm), 6	45.20	3	800	138.600
Verkehrsflächen / Lagerflächen	60.10	4000	1	4.000
Gebäude und Zufahrten	60.23	1800	1	1.800
Straßenflächen L 134	60.10	2700	1	2.700
Verkehrsgrün L 134		1000	6	6.000
	Summe	54403	Summe	463.500

Biotopbewertung Maßnahmen

	Biototyp	Fläche in m ²	Punkte	Gesamt
Verkehrsflächen	60.10, 60.21	8800	1	8.800
Gebäude	60.23	22400	1	22.400
Gartenflächen privat	60.60	12700	6	76.200
Gehölzgalerie entlang Feuerbach (Bestand)	50.20	500	26	13.000
Grünfläche entlang Feuerbach	60.50	4500	15	67.500
Grünflächen Siedlungsbereich	60.60	1300	6	7.800
Einzelbäume im Straßenbereich	45.10	42	600	25.200
Einzelbäume im Parkplatzbereich Markt	45.10	15	600	9.000
Einzelbäume in Hausgärten	45.10	45	600	27.000
Verkehrsgrün	60.60	800	6	4.800
Garten - Bestand	60.60	1600	6	9.600
Gebäude / Zufahrten Bestand	60.23	1800	1	1.800
Gesamtpunkte innerhalb Plangebiet		54502		273.100
Umwandlung Grünland in Streuobst	45.40	8000	6	48.000

Ergebnis Durch die Bebauung erfolgen erhebliche Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, insbesondere durch den Verlust der vorhandenen Streuobst-, Hecken- und Grünlandbestände im Plangebiet.

Da durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes nur die Hausgärten sowie die Grünfläche entlang des Feucherbachs für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden.

Außerhalb des Plangebietes ist der Aufbau einer Streuobstwiese mit der Größe von ca. 0,8 ha südwestlich des Plangebietes vorgesehen.

Zur vollständigen Kompensation ist der Rückbau von einem Absturz im Engebach auf Flst. Nr. 1013 nördlich von Efringen geplant.

Bei Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können die Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig kompensiert werden.

Monitoring Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte nach Abschluss der Bauarbeiten

- die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen in bezug auf Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke und Straßenflächen,
- die Pflanzung der Streuobstbäume im Bereich der Grünfläche seitlich zum Feucherbach innerhalb des Plangebietes sowie der Aufbau der Streuobstwiese auf den Flurst. Nr. 2565 und 2566 außerhalb des Plangebietes. die Herstellung von Kleinbiotopstrukturen für die Zauneidechse auf diesen Flächen sowie die Anbringung von Nistkästen für den Gartenrotschwanz im Bereich der Streuobstwiesen, .
- den Rückbau der Wehranlage am Engebach außerhalb des Plangebietes.
- sowie die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

entsprechend kontrollieren.

4.5 Schutzgut Boden

Methodik Über die Auswertung der vor genannten Datengrundlagen erfolgt die Erfassung und Darstellung der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Böden.

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 31 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Untersuchungsgebiet Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf das Plangebiet. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus können ausgeschlossen werden.

Vermeidung und Minimierung Eine Vermeidung und Minimierung ist durch eine Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze sowie einen entsprechend sorgfältigen Umgang bei der Lagerung und Wiederverwendung des anfallenden Mutterbodens möglich.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind vorzusehen:

- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten

prognostizierte Auswirkungen Im Bereich des Bebauungsplanes entstehen durch die Flächenversiegelung und – überbauung auf einer Fläche von ca. 0,88 ha für die Verkehrsflächen und Fußwege sowie von ca. 2,34 ha für die Gebäude und Nebenflächen. Der Anteil der versiegelten Flächen liegt nach der Umsetzung der Planung somit bei insgesamt ca. 3,22 ha.

Im Bestand sind im Plangebiet bereits ca. 0,4 ha an versiegelten Lagerflächen sowie von ca. 0,27 ha an Verkehrsflächen der L 137 vorhanden, die entsprechend überplant werden. Insgesamt beschränkt sich die Neuversiegelung somit auf ca. 2,55 ha. Für diese Flächen ist von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen.

Weitere geringe Beeinträchtigungen ergeben sich durch die in den Seitenbereichen der Gebäude und Stellplätze sowie Grünflächen erforderlichen Geländemodellierungen. Da die Flächen jedoch nach Abschluss der Arbeiten wieder begrünt werden, sind hier insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Als Kompensation innerhalb des Plangebietes ist die Umwandlung von vorhandenen Ackerflächen in Gartenflächen bzw. in Grünflächen und Streuobstwiesen anrechenbar. Die neuen Gartenflächen bestehen in der Regel aus Rasenflächen, Grenzhecken, Einzelbäumen oder Zierbeete. Gegenüber den Ackerflächen zeigt diese Nutzung eine deutlich geringere Winderosion, bessere Durchwurzelung und die Vermeidung von Dünger- und Pestizideinträgen, die sich positiv auf einzelne Bodenfunktionen auswirken.

Berechnung der Hektarwerte vor und nach der Bebauung Für die Ermittlung des Eingriffs werden die im Plangebiet vorhandenen Böden entsprechend der Arbeitshilfe „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“⁴ vor und nach der geplanten Bebauung bewertet und der Differenzbetrag ermittelt. Dieser Betrag stellt das Ausgleichsdefizit dar. Bei der Bewertung werden drei Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter/Pufferwirkungen) betrachtet.

Entsprechend der Methodik der Arbeitshilfe und den Bewertungen aus dem Landschaftsplan kann für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet von einer sehr hohen Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit (Bewertungsklasse 5) und von einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Bewertungsklasse 4) ausgegangen werden. Die Filter- und Pufferfunktion ist ebenfalls als „hoch“ (Stufe 4) zu bewerten. Da die im Gebiet vorhandenen bereits bebauten Flächen nicht wesentlich verändert werden, wird dieser Bereich in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Zustands nach der Planung wird davon ausgegangen, dass auf den künftigen Grünflächen alle Bodenfunktionen beibehalten bzw. gegenüber der Ackernutzung verbessert werden können, während bei den versiegelten bzw. wasserdurchlässigen Flächen eine Reduzierung aller Bodenfunktionen um drei bis eine Stufe erfolgt.

⁴ Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (Entwurf, August 2004)

Wie beim Schutzgut Pflanzen und Tiere bereits erläutert, ist der Rückbau eines Absturzes im Engebach bei den Fischweihern nördlich von Efringen vorgesehen. Derzeit erfolgt die Abstimmung mit der Wasserwirtschaft zur Festlegung der konkreten Maßnahmen. Es wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Durch die geplante Ersatzmaßnahme mit Rückbau des Absturzes im Engebach können somit auch die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden.

Monitoring

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der zulässigen Flächenversiegelungen, die ordnungsgemäße Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze zu achten.

Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte nach Abschluss der Bauarbeiten

- den Rückbau der Wehranlage am Engebach auf Flst. Nr. 1013 außerhalb des Plangebietes.
- die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen,
- sowie den ordnungsgemäßen Umgang mit dem Erdaushub und dem Oberboden

entsprechend kontrollieren.

4.6 Schutzgut Wasser

4.6.1 Grundwasser

Methodik

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine konkreten Daten zum Grundwasserflurabstand oder zur Grundwasserqualität vor. Es wird deshalb auf die Aussagen im Landschaftsplan zurückgegriffen.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus können ausgeschlossen werden.

Bestand

Die Grundwasserverhältnisse in der südlichen Oberrheinebene sind infolge der Rheinkorrektion durch Tulla und dem Kanalbau im Elsass nachhaltig verändert worden. Die Grundwasserstände im Gebiet sind z.T. unter 10 m Tiefe unter Gelände abgesenkt und die einstige Rheinaue damit zur Trockenlandschaft degradiert worden. Durch Zufluss von Seitenbächen (Kander, Feuerbach, Haselbach) und dem bestehenden Grundwasserstau vor der Isteiner Quelle ist südlich von Istein der Grundwasserspiegel weniger stark abgesenkt.

Den Hauptgrundwasserleiter (Aquifer) im Gebiet bilden hydraulisch gut ausgebildete Schotterablagerungen, in denen ein zusammenhängender Grundwasserkörper ausgebildet ist. Nach unten hin ist der Grundwasserkörper durch das anstehende, erheblich geringer durchlässige Festgestein begrenzt. Das Grundwasser wird durch versickernden Gebietsniederschlag und durch unterirdische Randzuflüsse aus dem angrenzenden Hügelland sowie aus den Nebentälern der Kander, des Feuerbachs und des Engebachs gespeist.

Südlich von Istein hat der Grundwasserstrom ein quer zum Rhein hin gerichtetes Gefälle. Zwischen Istein und Rheinweiler verläuft die Grundwasserströmung in etwa parallel zum Rhein.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grundwasserschonbereichs.

- Kompensation** Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe durch 2,55 ha Flächenversiegelung werden so weit wie möglich durch die Versickerung des Oberflächenabwassers vermieden und minimiert.
- Insgesamt ist hierdurch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu rechnen.
- Monitoring** Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte nach Abschluss der Bauarbeiten
- den Rückbau der Wehranlage am Engebach außerhalb des Plangebietes
 - sowie die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- entsprechend kontrollieren.
- 4.6.2 Oberflächengewässer**
- Vor-
bemerkungen** Im Plangebiet stellt der Feuerbach die östliche Abgrenzung dar. Die westliche Gehölzgalerie ist noch Bestandteil des Plangebietes, die eigentlichen Gewässerflächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- Untersuchungs-
gebiet** Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus können ausgeschlossen werden.
- Bestand** Der Feuerbach mit zahlreichen kleineren Zuflüssen entspringt oberhalb des Namen gebenden Ortes Feuerbach. Das Feuerbachtal verläuft in westliche Richtung durch die landwirtschaftlich genutzte Landschaft der Vorbergzone und der Niederterrasse bis nach Efringen-Kirchen.
- Bedeutung** Innerhalb des Landschaftsplanes wurde für den Feuerbach eine Bewertung der Strukturgüte vorgenommen. Im Plangebiet wurde das Gewässer überwiegend als „deutlich bis sehr stark verändert“ (Stufe 5-6) bewertet. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgte eine bessere Beurteilung („gering bis mäßig verändert“, Stufe 3-4).
- Der Feuerbach bzw. seine Ufergehölze sind im Untersuchungsgebiet als §32-Biotop ausgewiesen.
- Vorbelastung** Für den Feuerbach sind im Plangebiet insbesondere die Verbaumaßnahmen (Ufer- und Sohlverbauung einschl. Überführungen) im nördlichen Bereich bis zur Landstraße als wesentliche Beeinträchtigungen zu nennen. Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen wurden hier bereits zwei kleinere Abstürze als raue Rampen umgebaut. Aufgrund der beengten Lage zwischen den Privatgrundstücken ist ein Rückbau der noch vorhandenen Ufer- und Sohlverbauten im siedlungsnahen Bereich derzeit nicht möglich.
- Vorbelastungen durch Schadstoffeinträge oder ähnliches sind derzeit nicht bekannt.
- Empfindlichkeit** Die Empfindlichkeit hinsichtlich Beeinträchtigungen (insbesondere Überbauung) wird analog zur Bedeutung als hoch bewertet.
- prognostizierte
Auswirkungen** Beeinträchtigungen sind durch die geplante Bebauung potentiell während der Bauarbeiten in Gewässernähe möglich. Diese können jedoch durch entsprechende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Im unmittelbaren Seitenbereich des Gewässers sind durch die

Der Landschaftsplan geht davon aus, dass der Siedlungsbereich von Efringen – Kirchen sowie die Eisenbahntrasse in Dammlage zu einer Hinderniswirkung für die beiden Talwindssysteme aus dem Enge- und Feuerbachtal führt und diese im innerörtlichen Bereich bereits zum Erliegen kommen.

**Bedeutung /
Empfindlichkeit**

In den landwirtschaftlich genutzten Flächen zeigen lediglich die vorhandenen Wiesen- und Gehölzbestände (Streuobst, Sukzessionshecke usw.) positive Auswirkungen auf das Lokalklima durch Luftfilterung und -befeuchtung, Kaltluftbildung, Windbremsung usw..

Durch die Bereicherung des Kleinklimas und Schaffung von vielfältigen kleinklimatischen Situationen (Beschattung - Besonnung, Feuchtespeicherung, Windschatten, usw.) stellen diese Flächen wichtige klimatische Ergänzungsräume für das Lokalklima innerhalb der ausgeräumten Ackerflächen dar.

Die Streuobstwiesen, Intensivobst-Parzellen sowie die Gehölz- und Grünlandflächen werden deshalb als Flächen mit mittlerer Bedeutung beurteilt während die Ackerflächen als Bereiche mit geringer Bedeutung bewertet werden.

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenüberbauung bzw. -versiegelung wird analog zur Bedeutung der Fläche beurteilt.

Im Hinblick auf das lokale Windsystem am Feuerbach ist der Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung zuzuordnen, da sie westlich von Efringen – Kirchen liegt und somit keine Auswirkungen für die Durchlüftung der bereits bestehenden Ortsteile zu erwarten sind.

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen durch die Schadstoffemissionen der L 137, die jedoch aufgrund der Verkehrsbelastung von ca. 5.000 Kfz/24h als gering eingestuft werden können.

Auf die Hinderniswirkung der Siedlungsbereiche von Efringen – Kirchen sowie des Bahndamms für die Kaltluftströme entlang des Feuer- und Engebachs wurde bereits hingewiesen.

**prognostizierte
Auswirkungen**

Durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Boden gehen klimatisch wirksame Flächen verloren. Die vorgesehene Wohnbebauung schafft mit den versiegelten und überbauten Flächen neue Defizitbereiche bzw. Wirkräume (Überhitzungserscheinungen).

In Bereichen mit einer Überbauung und Verlust von Streuobstwiesen und Heckenbeständen ergeben sich hierdurch mittlere Beeinträchtigungen des Lokalklimas auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,89 ha. Geringe Eingriffe ergeben sich durch die Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen mit geringer Bedeutung für das Lokalklima.

Kompensation

Den kleinklimatisch relevanten Eingriffen durch den Verlust von ca. 0,77 ha Streuobstwiesen, ca. 0,04 ha Gartenflächen und ca. 0,08 ha mit Gehölzsukzession kann innerhalb des Plangebietes die Anlage von insgesamt ca. 1,04 ha neuer Gartenflächen sowie die Pflanzung insgesamt ca. 102 Bäumen gegenübergestellt werden.

Des Weiteren erfolgen außerhalb des Plangebietes durch den Aufbau der ca. 0,8 ha großen Streuobstwiese mit Pflanzung von Streuobstbäumen mit weiteren Verbesserungen im Hinblick auf das Kleinklima.

Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe können somit vollständig kompensiert werden.

Auf der Nordseite sind zur Eingrünung des Gebietes gegenüber der L 137 Baumpflanzungen vorgesehen. Ebenso wird der westliche Gebietsrand durch die Ausweisung eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen eingegrünt. Zu berücksichtigen ist hier des weiteren, dass die angrenzenden Grundstücke als Obstanlage genutzt werden und somit ebenfalls für eine Eingrünung des Gebietes sorgen.

Entlang der Ostgrenze erfolgt die Anlage einer breiten Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie der Herstellung eines Fußweges, der die Anbindung an den Ortskernbereich sowie in die freie Landschaft sicherstellt.

Auf die Eingrünung der Westgrenze wird derzeit verzichtet, da hier mittelfristig die Erweiterung des Plangebietes mit dem 2 Bauabschnitt vorgesehen ist.

Kompensation / Bilanzierung

Insgesamt kann dem Verlust der 0,77 ha Streuobstwiesen sowie der Sukzessionsflächen die Eingrünung der neuen Ortsränder sowie die umfangreichen Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes gegenüber gestellt werden.

Des weiteren erfolgt durch den Aufbau einer Streuobstwiese in der näheren Umgebung eine entsprechende Aufwertung für das Landschaftsbild.

Die im Hinblick auf das Landschaftsbild bedeutende Struktur des Feuerbachs mit Gehölzgalerie bleibt unverändert erhalten.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung ergeben sich durch das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die Wegverbindungen in die freie Landschaft erhalten bleiben, bzw. mit der Fußweganbindung an den Ortskern sogar verbessert werden.

Hierdurch können die Eingriffe für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kompensiert werden.

Monitoring

Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte nach Abschluss der Bauarbeiten

- die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen in bezug auf Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke und Straßenflächen,
- die Pflanzung der Streuobstbäume im Bereich der Grünfläche seitlich zum Feuerbach innerhalb des Plangebietes sowie der Aufbau der Streuobstwiese auf den Flurst. Nr. 2565 und 2566 außerhalb des Plangebietes sowie die Herstellung von Kleinbiotopstrukturen für die Zauneidechse auf diesen Flächen.
- den Rückbau der Wehranlage am Engbach außerhalb des Plangebietes.
- sowie die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

entsprechend kontrollieren.

4.9 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Vorbemerkung

Beeinträchtigungen der Menschlichen Gesundheit entstehen in der Regel durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Lärm- und Schadstoffbelastungen können im vorliegenden Fall als baubedingte Emissionen auftreten. Aufgrund des zeitlich auf die Bauarbeiten beschränkten Auftretens können diese jedoch als unerheblich eingestuft werden.

Ziel und Quellverkehr

Weiterhin ergeben sich neue Verkehrsströme in und aus dem geplanten Wohngebiet heraus. Da das Wohngebiet jedoch direkt über die L 137 erschlossen wird und keine bestehenden Wohngebiete oder Siedlungsflächen durchfahren werden müssen, können entscheidungserhebliche Beeinträchtigungen von angrenzenden Wohngebieten durch den Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen werden.

Abb. Lärmaufpunkte



Passiver Lärmschutz

Da trotz der querriegelartigen Bebauung teilweise sehr deutliche Überschreitungen der Lärmrichtwerte der DIN 18005 erfolgen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt folgende Maßnahmen:

- Anordnung der Treppenhäuser an den Querbauten auf der Ostseite zur L 137
- Anordnung der empfindlichen Nutzungen in den Gebäuden auf der west- bzw. der straßenabgewandten Seite
- Anbringung von Schalldämmlüftern für die Gebäude im Lärmpegelbereich III und IV.
- Anbringung von konstruktivem Schallschutz an den Gebäudewänden, je nach Zuordnung zum Lärmpegelbereich.

Lärmpegelbereiche

Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV, so dass Schalldämmmaße von 30 bis 40 dB(A) durch entsprechende Maßnahmen (Fassadendämmung, Schallschutzfenster usw.) sicherzustellen sind.

4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorbemerkung Grundsätzlich werden bei der Bearbeitung des Schutzgutes die Kultur und die Sachgüter getrennt abgearbeitet.

Als Kulturgüter werden die denkmalgeschützten Gebäude oder Kulturdenkmale wie z.B. Wegkreuze erfasst. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baulichkeiten darzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale, denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Kulturdenkmale vorhanden, so dass auf eine weitere Darstellung verzichtet werden kann.

Als Sachgüter sind in der Regel vorhandene bauliche Anlagen zu untersuchen. Die im Untersuchungsgebiet bereits vorhandenen Gebäude bleiben unverändert erhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind im Gebiet nicht vorhanden. Auf weitere Untersuchungen wird in diesem Zusammenhang verzichtet.

4.11 Biologische Vielfalt

Bedeutung Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet zwar insgesamt von untergeordneter Bedeutung für die biologische Vielfalt, trotzdem stellen die vorhandenen Streuobstwiesen sowie der Feuerbach mit Ufergehölzstreifen wertvolle Biotopflächen dar.

Durch die Ausweisung der Grünfläche am Feuerbach können innerhalb des Plangebietes wieder Streuobstflächen hergestellt werden. Des weiteren entstehen im Plangebiet Gartenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, die gegenüber den intensiven Ackerflächen ebenfalls eine Aufwertung darstellen.

Wie beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erläutert sind durch das Plangebiet Verluste von Brutstätten für den Gartenrotschwanz zu erwarten. Diese können jedoch durch die Herstellung von Streuobstbeständen entsprechend kompensiert werden.

Insgesamt ergeben sich im Hinblick auf die biologische Vielfalt keine erheblichen Veränderungen.

4.14 Darstellung von umweltbezogenen Plänen

Vorbemerkung Derzeit liegen für das Plangebiet keine umweltbezogenen Pläne vor, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

4.15 Zusätzliche Angaben

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung Die Datengrundlage ist aufgrund des vorhandenen Landschaftsplanes sowie der weiterhin ausgewerteten Datengrundlagen für die Bearbeitung der Umweltprüfung ausreichend.

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Erfassung des Datenmaterials.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten entsprechende Sonderuntersuchungen für die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und der Zauneidechsen.

4.16 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte nach Abschluss der Bauarbeiten

- die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen in bezug auf Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke und Straßenflächen,
- die Pflanzung der Streuobstbäume im Bereich der Grünfläche seitlich zum Feuerbach innerhalb des Plangebietes sowie der Aufbau der Streuobstwiese auf den Flurst. Nr. 2565 und 2566 außerhalb des Plangebietes, die Herstellung von Kleinbiotopstrukturen für die Zauneidechse auf diesen Flächen sowie die Anbringung von Nistkästen für den Gartenrotschwanz im Bereich der Streuobstwiesen, .
- den Rückbau der Wehranlage am Engebach auf Flst Nr. 1013 außerhalb des Plangebietes.
- sowie die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

entsprechend kontrollieren. Als Zeitintervall wird eine Begehung im Zeitabstand von 5 Jahren vorgeschlagen. Da mit dem bau der Erschließung im Jahr 2010 begonnen werden soll, ist die erste Begehung für das Jahr 2011 vorzusehen. Das LRA Lörrach ist von den Ergebnissen zu unterrichten.

5 Ergebnis

Scoping Im Rahmen des Scopingverfahrens erfolgten durch das LRA Lörrach die nachfolgenden Anregungen:

- Aufgrund der Lage des Baugebietes im Randbereich des FFH - Gebietes „Markgräfler Rheinebene“ und des Vogelschutzgebietes „Rheinniederung-Haltingen-Neuenburg“ ist für die geplante Ausgleichsmaßnahme mit Herstellung einer Streuobstwiese sowie das eigentliche Plangebiet selbst noch eine FFH – Relevanzprüfung zu erstellen.
- Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für den als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Rückbau eines Absturzes im Engebach aufgrund der Lage im FFH – Gebiet „Markgräfler Rheinebene“ sowie der Lage im Bereich eines nach § 32 LNatSchG besonders geschützten Biotops im Rahmen des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahren ebenfalls eine FFH – Relevanzprüfung zu erstellen ist.

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

- in einem Natura 2000-Gebiet oder
- außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇒ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

- ja ⇒ weiter bei Ziffer 5
- nein ⇒ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder sonstigen Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 1a Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde
Fristablauf:
(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden	Vermerke der zuständigen Behörde
Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in ca. 170 m Entfernung zum FFH- und Vogelschutzgebiet	FFH – Lebensräume nach Anhang I oder Einzelarten nach Anhang II der FFH – Richtlinie sind weder direkt noch indirekt betroffen	
Kompensationsmaßnahme mit Aufbau einer ca. 0,8 ha großen Streuobstwiese liegt innerhalb des FFH- und Vogelschutzgebietes	Die Anlage der Streuobstwiese erfolgt auf einer bislang als Pferdekoppel genutzten Fläche. Relevante FFH – Lebensräume nach Anhang I oder Einzelarten nach Anhang II der FFH – Richtlinie sind weder indirekt noch direkt betroffen. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffe für die Vogelart Gartenrotschwanz und führt zu einer Verbesserung der Strukturvielfalt im Bereich des Vogelschutzgebietes.	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

weitere Ausführungen: siehe Anlage

- Des weiteren erfolgten Hinweise auf die Bodenbewertungen.

Die Hinweise wurden im vorliegenden Umweltbericht entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt. Die FFH – Relevanzprüfung sowie das Wasserrechtsverfahren für den Rückbau der Wehranlage erfolgen in einem eigenständigen Verfahren und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung.

Ergebnis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Giessenfeld umfasst eine Fläche von ca. 5,44 ha. Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, einer Nettobaufläche von ca. 3,51 ha, Verkehrsflächen von ca. 0,88 ha sowie 0,71 ha Grünflächen und Straßenbegleitgrün. Die vorhandenen Bestandsflächen mit ca. 0,34 ha und den vorhandenen Gebäuden, Hof- und Gartenflächen bleiben unverändert erhalten.

Für den Bereich der Bebauungsplanung wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Verlust von 1 – 2 Brutrevieren der Vogelart Gartenrotschwanz;
- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 2,55 ha mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen;
- Verlust von 0,77 ha Streuobstwiesen sowie 3 Einzelbäumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Lebensraum, Verlust von 0,08 ha Gehölzflächen mit mittlerer Bedeutung und von ca. 3,32 ha Ackerfläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum;
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, des Kleinklimas und des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung von ca. 2,55 ha bzw. den Verlust der vorhandenen Obstbaumweisen und Gehölzstrukturen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser während der Bauarbeiten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze
- die Anlage von Retentionszisternen im Bereich der Baugrundstücke.

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen

- Anlage einer ca. 0,45 ha großen Grünfläche im Seitenbereich des Feuerbachs sowie entlang der westlichen Gebietsgrenze mit Pflanzung von Obstbaumhochstämmen.
- Pflanzung von ca. 42 Hochstamm-bäumen im Bereich der Verkehrsflächen,
- Pflanzung von ca. 45 Hochstamm-bäumen im Bereich der privaten Gartenflächen durch Festsetzung zur Pflanzung von je 1 Baum und 3 Sträuchern pro angefangene nicht überbaubare 300 m² Grundstücksfläche.
- Festsetzung zur Pflanzung von je einem Hochstammbaum pro 8 Stellplätze im Bereich des geplanten Marktes. (ca. 15 Bäume)

- Auf dem gemeindeeigenen Flurstücken (Flst. Nr. 2565 und 2566) außerhalb des Plangebietes sind hochstämmig Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die geplante Grünfläche auf dem Flst. Nr. 2526 ist extensiv als zweischürige Mähwiese mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung zu pflegen. Die Grünfläche Flst. Nr. 2566 ist extensiv zu beweiden oder ebenfalls extensiv als zweischürige Mähwiese mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung zu pflegen.
- Im Bereich der Grün- bzw. Maßnahmenfläche des Plangebietes sowie auf den gemeindeeigenen Flurstücken (Flst. Nr. 2565 und 2566) außerhalb des Plangebietes sind Kleinbiotopstrukturen mit Stein- und Erdhaufen für die ggf. vorhandenen Zauneidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kleinbiotopstrukturen sind in den Randbereichen und außerhalb der Überschwemmungsflächen anzulegen.

Pflanzenliste 2 : Mittelkronige Bäume im Straßenraum

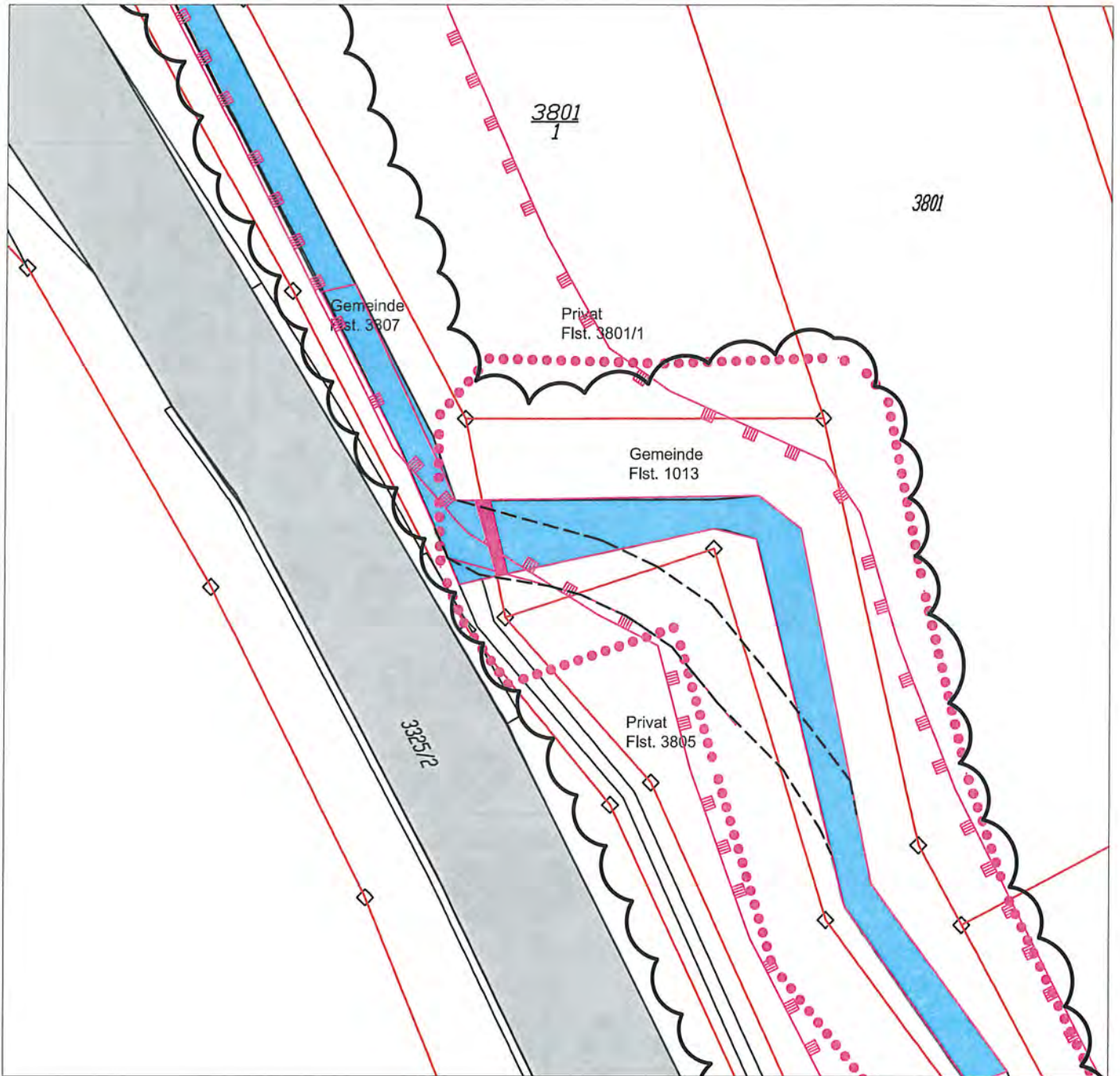
Bäume	Acer campestre „Globosum“	Kugelhorn
	Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
	Corylus collurna	Baumhasel
	Fraxinus excelsior – Hybriden	Eschen – Hybriden
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Malus Hybriden	Zieräpfel
	Pyrus calleryana	Zierbirne
	Robinie pseudoacacia „Bessoniana“	Kugelrobinie
	Sorbus aria Hybriden	Mehlbeere – Hybriden

Pflanzenliste 3 : Obstbauhochstämme

Es sind bevorzugt alte Obstbaumsorten zu verwenden wie z.B. :

Streuobstbäume

(Auswahl):	Äpfel	„Maunzenapfel“ „Sonnenwirtsapfel“ „Blumberger Langstiel“
	Süßkirschen	„Dönisens“ „Schauenburger“
	Mostbirnen	„Schweizer Wasserbirnen“ „Gelbmöstler“ „Grüne Jagdbirnen“



Abgrenzung FFH - Gebiet
Markgräfler Rheineben von Weil bis Neuenburg



Abgrenzung § 32 Biotop
Nr. 283113364102
Flachlandbach nördl. Efringen

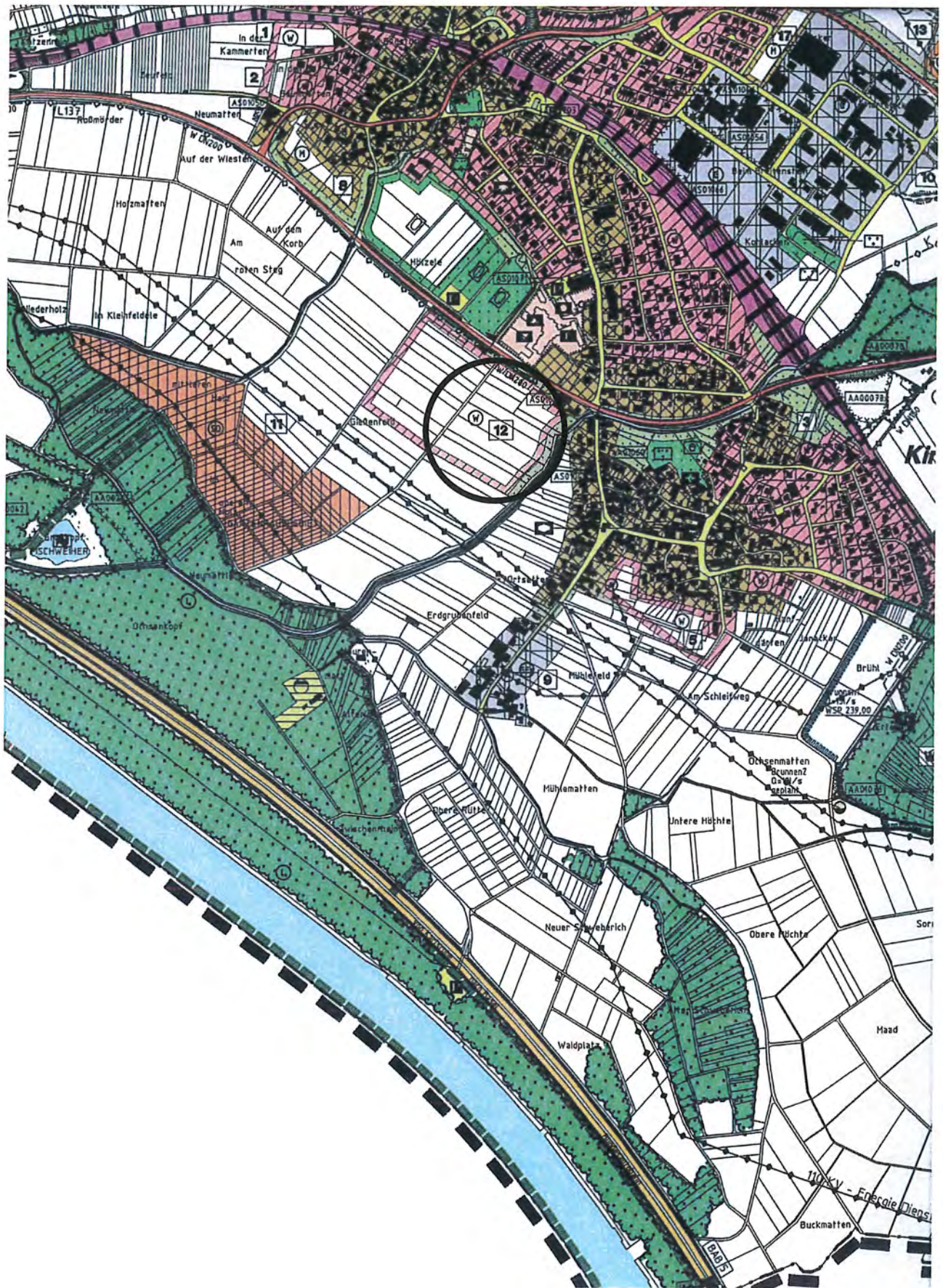
Gemeinde Efringen - Kirchen Bebauungsplan "Giesenfeld 1"

Umweltbericht - Maßnahmen
Umbau Absturz am Engebach / raue Rampe

PLAN M 1:500

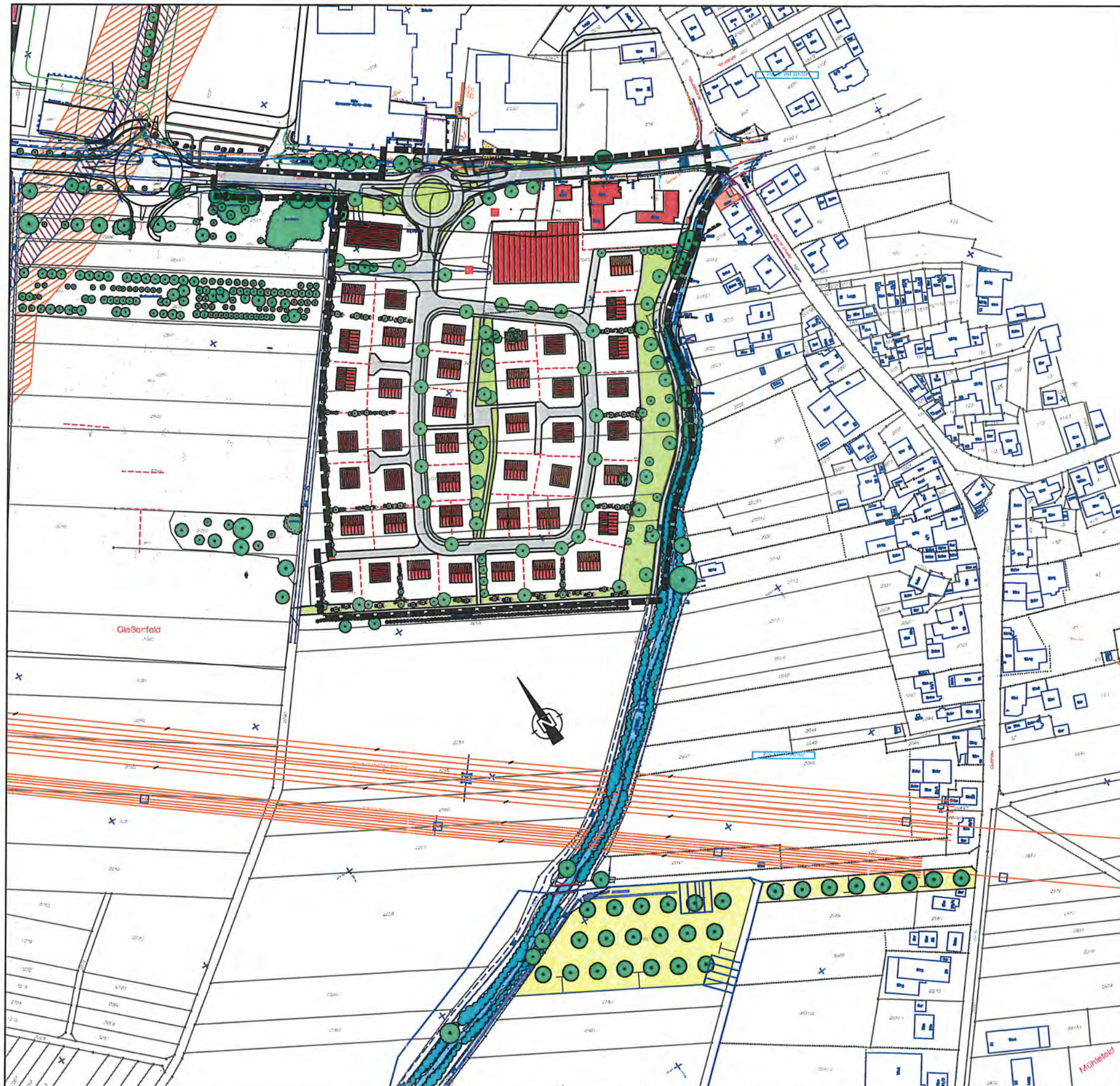
Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Kurhausstraße 3, 79674 Todtnauberg
Tel: 07671/962870 Fax: 07671/962871

Stand 14.12.2009



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





unmaßstäblich



Legende

-  Grenze Plangebiet
-  Geplante Gebäude
-  Geplante Privatgärten
-  Verkehrsflächen
-  Geplante Grünflächen
-  Geplante Streuobstwiese außerhalb Plangebiet
-  Geplante Baumpflanzungen
-  Grenze FFH- und Vogelschutzgebiet

Vorhandene Bauflächen

-  versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Schotter)
-  Gebäude
-  Intensivobstkulturen (außerhalb Plangebiet)
-  vorhandener Einzelbaum

**Gemeinde Efringen - Kirchen
Bebauungsplan "Giesenfeld 1"**

Umweltbericht - Bestand

PLAN M 1:2.500

Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Kurhausstraße 3; 79674 Todtnauberg
Tel. 07671/962870 Fax. 07671/962871

Stand 14.12.2009



Legende

- Lebensräume mit sehr hoher Bedeutung als Lebensraum
 Ufergalerie Feuerbach (außerhalb Plangebiet)
 (nach § 32 LNatSchG besonders geschützte Biotop)
- Lebensräume mit hoher Bedeutung als Lebensraum
 Streuobstbestände auf Mähwiesen und Viehweiden
- Lebensräume mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum
 Gehölzsukzession
- Lebensräume mit geringer Bedeutung als Lebensraum
 Gartenflächen mit Hecken und Bäumen
 Ackerflächen
 Intensivobstkulturen (außerhalb Plangebiet)
 Intensivobstkulturen (außerhalb Plangebiet)
- Defizitbereiche**

 versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Schotter)
- Gebäude
- Eingriffe**

 Grenze Plangebiet
- Geplante Verkehrsflächen
- Geplante Gebäude
- Geplante Grünflächen

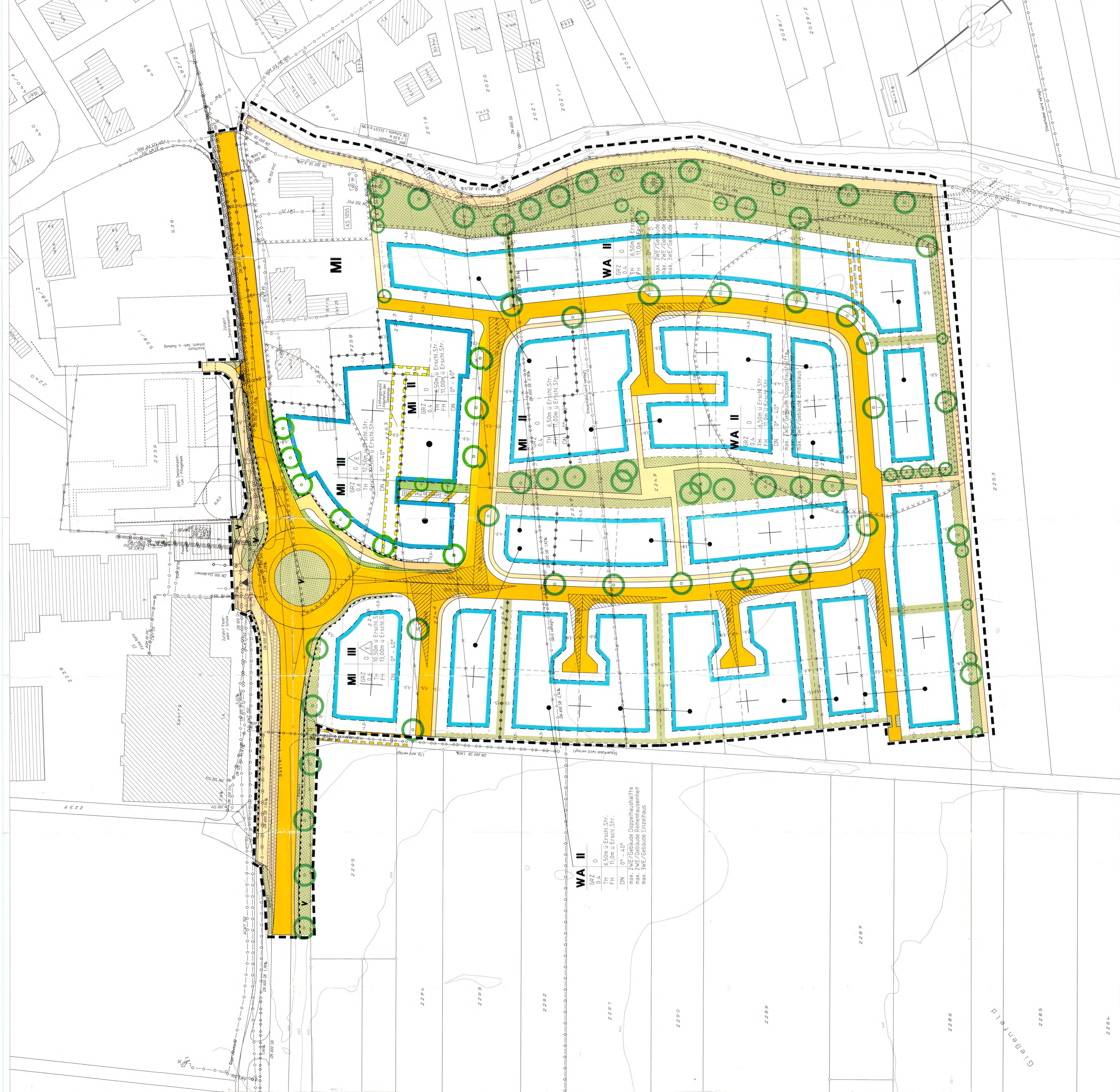
Gemeinde Efringen - Kirchen
 Bbauungsplan "Giesenfeld 1"

Umweltbericht - Bestand

PLAN M 1:1.500

Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
 Garten- und Landschaftsplanung
 Kurhausstraße 3; 79674 Todtnauberg
 Tel- 07671/962870 Fax. 07671/962871

Stand 14.12.2009



	Eigene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (89/1 BauGB)
	Gebäude mit Haus-Nr.
	Grundstücksgrenze
	Marginaler Grundstücksgrenze (Empfehlung)
	Genauere Grundstücksgrenze (Empfehlung)
	Böschung
	Koordinatenkreuz
	Höhenrichtlinie mit Höhenangabe über NN
	Neuer
	Sinkkasten
	Strassenverkehrsfläche/ Gehweg (89/1 Nr. 11 BauGB)
	Unterschiedliche Leitungen (89/1 Nr. 13 BauGB)
	Mit Bahn-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen (89/1 Nr. 21 BauGB)
	Öffentliche Grundflächen (89/1 Nr. 19 BauGB)
	Verkehrspunktionen
	Private Grundflächen (89/1 Nr. 15 BauGB)
	Anlagen Bäume (89/1 Nr. 23 BauGB)

	Baugrenze (89/1 Nr. 2, BauGB) 872 u. 23 BauVVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugarten, oder Abgrenzung Baugartens (z.B. §14, §16) BauVVO
	Gehsteig- oder sonstige First-/Gebäudeabgrenzung (89/1 Nr. 2, BauGB) 872, 7, 23 BauVVO
	Freizeitanlage, Sichtfänger
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an den Verkehrsräumen (89/1 Nr. 4, 11 BauGB)
	z.B. Einfahrt
	z.B. Einfahrtbereich
	z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umrandung von Flächen und Gemeinschaftsanlagen (89/1 Nr. 4, u. 23 BauGB)
	Mischgebäude (86 BauVVO)
	Allgemeine Wohngebiete (86 BauVVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (89/1 Nr. 17 BauGB)
	Grundflächenverhältnis als Höchstmaß (89/1 Nr. 18 BauGB)

	Flurfläche (89/1 Nr. 1 BauGB)
	Taufhöhe (89/1 Nr. 1 BauGB)
	Öffene Bauweise (89/1 Nr. 2 BauGB)
	Dachneigung (874, LBO)
	Wohnbauzonen zulässig (89/1 Nr. 2 BauGB)
	Wohngebiet
	Kampfhilfsverachtbarflächen
	Altlastverachtfläche
	Umschlingung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und (89/1 Nr. 20, 25, u. 1) BauGB)
	Aufgestellte Stütze

Hinweis: Leitungen nach Bestandsplanwerk Versorgungsnetze

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

Bebauungsplan

GIESSENFELD I

VERFAHENSVERMERKE

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 21.12.2006 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ÜBER DIE VERFAHENSVERMERKE UND BEWERTUNG DER VERFAHENSVERMERKE MIT DEN HERZU ERGEBENDEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBER DIE VERFAHENSVERMERKE
Efringen-Kirchen, DEN 14. Dez. 2009

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 21.12.2006 DURCH BEWERTUNG DER PLANUNGSABWÄGUNG ANSCHL. AUSLEGUNG
Efringen-Kirchen, DEN 14. Dez. 2009

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 21.12.2006 Ü.N.V. § 4 ABS. 1 GO
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
Efringen-Kirchen, DEN 14. Dez. 2009

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 21.12.2006 Ü.N.V. § 4 ABS. 1 GO
Efringen-Kirchen, DEN 14. Dez. 2009

GENEHMIGUNG

AUSFERTIGUNG
NACH § 8 ABS. 1 BAUGB VOM 21.12.2006 ÜBER DIE VERFAHENSVERMERKE UND BEWERTUNG DER VERFAHENSVERMERKE MIT DEN HERZU ERGEBENDEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBER DIE VERFAHENSVERMERKE
Efringen-Kirchen, DEN 14. Dez. 2009

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 10 BAUGB VOM 21.12.2006 ÜBER DIE VERFAHENSVERMERKE UND BEWERTUNG DER VERFAHENSVERMERKE MIT DEN HERZU ERGEBENDEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBER DIE VERFAHENSVERMERKE
Efringen-Kirchen, DEN 2. Jan. 2010

Zeichnerischer Teil

Datum: 14.12.2009
Größe: 117,5 x 89,1
Proj.Nr.: B1200
Unterstrich: 1

Büro Murg
Am Bahacker 16
74734 Murg-Neckhof
Tel. 0 71 42 / 20 65 25
Fax. 0 71 42 / 20 65 23

Büro Wehr
Löhnerstraße 16
74644 Wehr
Tel. 0 71 42 / 20 65 25
Fax. 0 71 42 / 20 65 23

GEOPlan Büro für Stadtplanung
www.geoplan.de
geoplan@geoplan.de

Druck-Stratigraph
Tel. 0 71 42 / 20 65 25
Fax. 0 71 42 / 20 65 23

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG
EFRINGEN-KIRCHEN

ÜBERSICHTSPLAN Ortsentwicklung

Gestaltungsplan

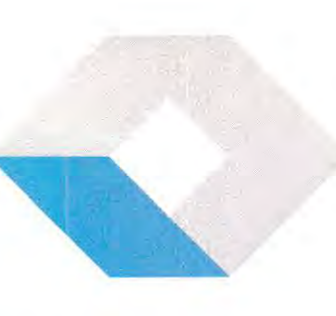
Datum	14.12.2009	Grz.	EF	Maßstab	1:1000
Größe	95,0 x 73,5	Grp.	FI		
Platz	H00003-5.plt	Proj.Nr.	B1311-3	Unterstrichl.	X

Büro Murg :
Am Bühlacker 7
79730 Murg-Niederhof
Tel.: 07763/91300
Fax: 07763/91301

Büro Wehr :
Lachenstraße 16
79624 Wehr
Tel.: 07762/5208-55
Fax: 07762/5208-23

www.geobueros.de
geoplan@geobueros.de

geoplan Büro für
Stadtplanung



Dipl.-Geograph/
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer



GEMEINDE

EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS

GIEßENFELD I

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



rechtskräftig
31.05.22

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23:09:2004 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES EFRINGEN-KIRCHEN , DEN 21. Mai 2012	 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER	AM 30.01.2012
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 23:09:2004 IN DER ZEIT ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT EFRINGEN-KIRCHEN , DEN 21.05.2012	 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER	VOM 20.02.2012 BIS 20.03.2012 AM 09.02.2012
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN NACH §10 BAUGB VOM 23:09:2004 MIT §4 ABS. GO EFRINGEN-KIRCHEN , DEN 22.05.2012	 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER	AM 21.05.2012
AUSFERTIGUNG ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR- STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS- SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN ÜBEREINSTIMMT. EFRINGEN-KIRCHEN , DEN 22. Mai 2012	 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG NACH §10 BAUGB VOM 23:09:2004 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN EFRINGEN-KIRCHEN , DEN 31. Mai 2012	 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER	AM 31. Mai 2012 BIS 31. Mai 2012 AM

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gießenfeld I" der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gießenfeld I" am 21.05.2012 als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung der vom 14.12.2009.

§ 2 Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 7253 ausgewiesene überbaubare Fläche wird erweitert. Es werden zusätzliche Wohnbaugrundstücke vorgesehen. Das neu gebildete Flst.Nr. 7258 wird dem Bereich mit einfachen Festsetzungen zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist das Lageplandeckblatt vom 21.05.2012. Beigefügt ist die Ergänzungsbeurteilung mit Anlagen vom 21.05.2012.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 21. Mai 2012



Fürstenberger
- Bürgermeister -

SATZUNG

über die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„GIEßENFELD I“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2010, 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:

(Änderungen mit *Durchstrich* hervorgehoben)

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind gemäß Planeintrag geneigte Dachformen zwischen 0° und 40° ~~oder Dachformen zwischen 0° und 40°~~. Bei Garagendächern sind generell auch Flachdächer zulässig.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Die Dacheindeckung der Dachflächen mit geneigten Dachformen zwischen 10° und 40° ist in einem Farbspektrum von rot/rotbraun bis grau/anthrazit vorzunehmen.

1.4) Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

§ 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.



79588 Efringen-Kirchen 21. Mai 2012

Fürstenberger
- Bürgermeister -

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GIEßENFELD I“

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gießenfeld I“ soll geändert werden, weil sich für eine Teilfläche am nördlichen Gebietsrand das Plankonzept geändert hat. Östlich des Kreisverkehrsplatzes war hier eine knapp 4.700 m² große Mischgebietsfläche für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes zur Ergänzung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist im Frühjahr 2010 rechtskräftig geworden, nachfolgend sind die Grundstücke gebildet worden. Die Erschließungsmaßnahmen waren im Juli 2011 abgeschlossen, derzeit findet eine rege Bautätigkeit statt. Für die Wohnbaugrundstücke ist eine starke Nachfrage festzustellen, bereits jetzt können vorliegende Nachfragen nicht mehr befriedigt werden.

Während die Realisierung im Bereich der Wohnbebauung sehr zügig vorangeht, konnte bisher für die Versorgungsfläche kein abgestimmtes Konzept gefunden werden. Dies ist möglicherweise auch der Tatsache geschuldet, dass derzeit mehrere Standorte in der Gemeinde diskutiert werden. Die Gemeinde lässt zudem durch ein Einzelhandelsgutachten die Grundlagen für ein ergänzendes Versorgungsangebot prüfen.

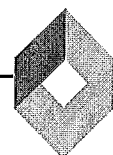
Insofern soll die Fläche nun aufgegliedert und ein Teil der Wohnbebauung zuordnet werden. So könnten vier bis fünf zusätzliche Wohnbaugrundstücke gebildet werden. Der verbleibende Teil wird analog der Fläche westlich des Kreisverkehrsplatzes für eine mehrgeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung ausgewiesen.

Die Zufahrt für dieses Mischnutzungsgrundstück erfolgt von Süden von der Erschließungsstraße her. Hierfür wird eine vier Meter breite Fläche ausgewiesen. Daneben wird eine drei Meter breite private Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen, um das südlich der Erschließungsstraße bereits umgesetzte gestalterische Element der inneren Durchgrünung im Plangebiet auch in diese nördliche Fläche fortzusetzen.

Im Zuge der Bodenordnung wurde – abweichend von den Plandarstellungen – das Grundstück Flst.Nr. 7258 gebildet. Es ist eigentümlich dem Flst.Nr. 2243 zugeordnet und über dieses auch erschlossen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird dieses Grundstück daher dem Gebietsteil mit einfachen Festsetzungen zugeordnet.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt, da die Änderung nur eine relativ kleine Fläche betrifft. Auch mit der Änderung bleibt es bei der Grundkonzeption, entlang der Landstraße in der ersten Baureihe eine Mischnutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Anteilen vorzusehen. Durch die Änderung wird eine kleinteiligere Aufteilung und die Bildung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke ermöglicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 21.05.2012

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 7253 wird die überbaubare Fläche gemäß Darstellung im Lageplan-Deckblatt erweitert und aufgegliedert. Die Abgrenzung (Knödellinie) zwischen einfachem und qualifizierten Planteil wird an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst. Die Standorte für Pflanzgebote werden angepasst. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (Nutzungsschablone) werden entsprechend der Aufgliederung der Fläche einerseits der dreigeschossigen Straßenrandbebauung entlang der Landstraße und andererseits der zweigeschossigen Einzelhausbebauung südlich der Erschließungsstraße zugeordnet. Für das geplante Wohn-/Geschäftshaus wird eine erhöhte Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zur Erschließung wird ein Zufahrtsweg mit begleitender Grünfläche von Süden her vorgesehen.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung ist gesichert. Die neu entstehenden Wohnbaugrundstücke sind durch die vorhandene Erschließungsstraße im Süden und Osten erschlossen, das größere Mischnutzungsgrundstück erhält die Zufahrt von Süden über eine separate Zufahrt.

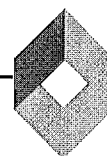
Zur technischen Ver- und Entsorgung wird entlang der Grenze zwischen Misch- und Wohngebietsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungsbereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 21.05.2012

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Die Bebauungsplanänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den Überbauungsgrad bzw. die Flächenversiegelung, das Grün- und Ausgleichskonzept des Bebauungsplanes ist nicht berührt. Lediglich die Standorte der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße variieren etwas und drei Bäume werden zusätzlich gepflanzt.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Gießenfeld I" in der Fassung vom 14.12.2009 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

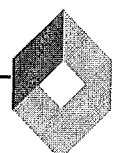
Das Gebiet „Gießenfeld I“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

7 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Für die Bebauung entlang der Landstraße werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Prognose eingeholt, deren Ergebnisse auch auf die Änderungsfläche zu übertragen sind.

Die Mischgebietszone entlang der L 137 mit einer möglichst dicht geschlossenen 3-geschossigen Bebauung bewirkt eine Abschirmung für das angrenzende Wohngebiet. Diese Gebäude sind durch passive Maßnahmen sowie durch entsprechende Anordnung der verschiedenen Nutzungen zu schützen. Eine architektonische Lösung durch Anordnung der Zugänge über Lauben an der Nordseite der Gebäude wird empfohlen. Die Gemeinde wird über die Kaufverträge für diese Gebäude Gestaltungsvorgaben machen.

Die Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water&Transportation vom November 2009 zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beige-fügt ist.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GIEßENFELD I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 21.05.2012

Zur Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV, die dazugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB (A) und 40 dB(A). Grundsätzlich sollten Räume für den dauerhaften Aufenthalt sowie Außensitzflächen (Terrassen, Balkone) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Ab dem Lärmpegelbereich III sollte durch Schalldämmlüfter ein Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht werden.

Für die Bestimmung der jeweiligen Lärmpegelbereiche ist die Plananlage „Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“ 10/2009, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan beiliegt, heranzuziehen und sinngemäß auf die Änderungsfläche zu übertragen.

8 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gießfeld I“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2012 .

aufgestellt:

Efringen-Kirchen , den 21. Mai 2012



Fürstenberger
- Bürgermeister -

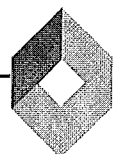
Wehr, den 21.05.2012

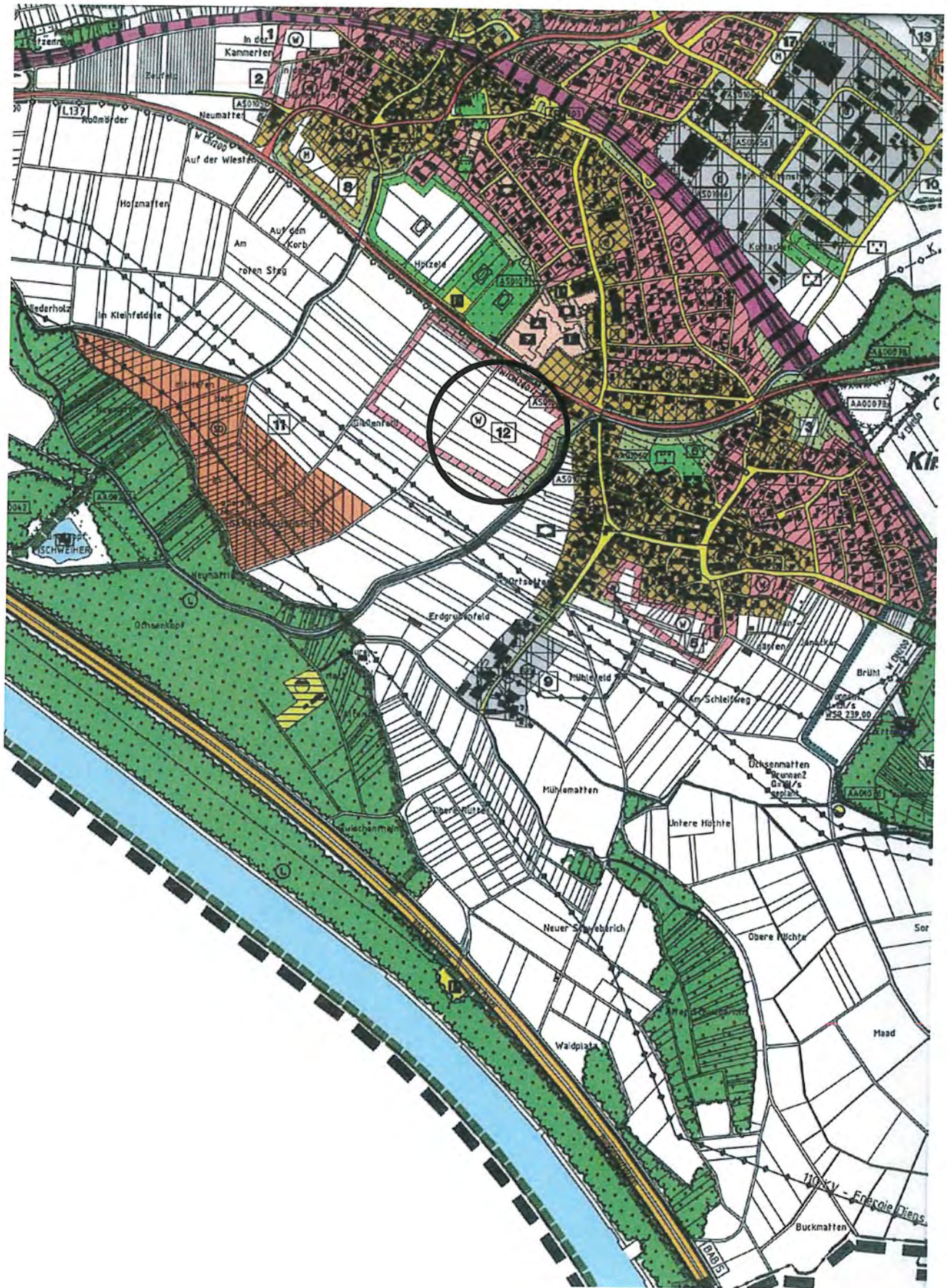
GEOplan

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



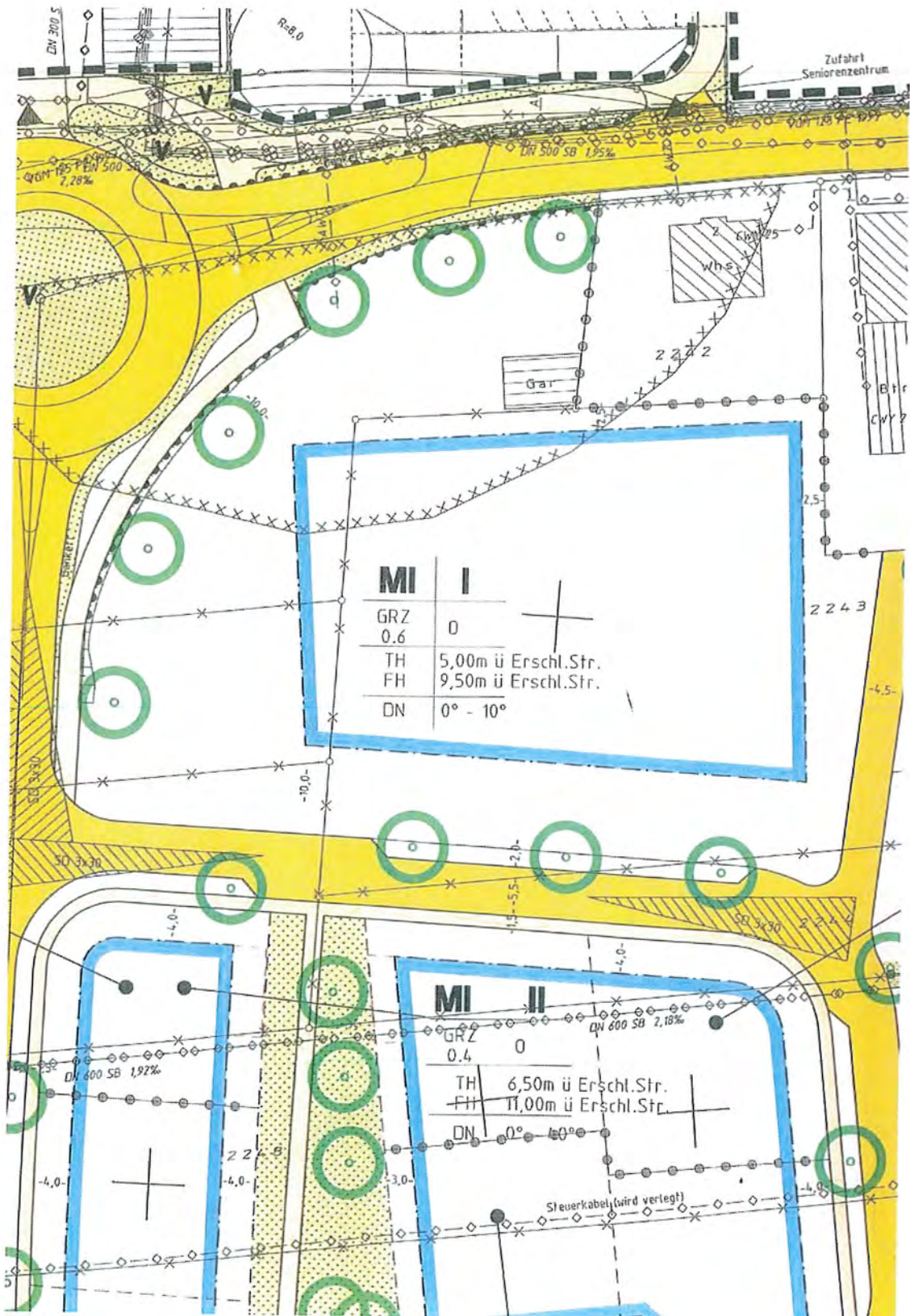
Lageplan-Deckblatt





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

unmaßstäblich

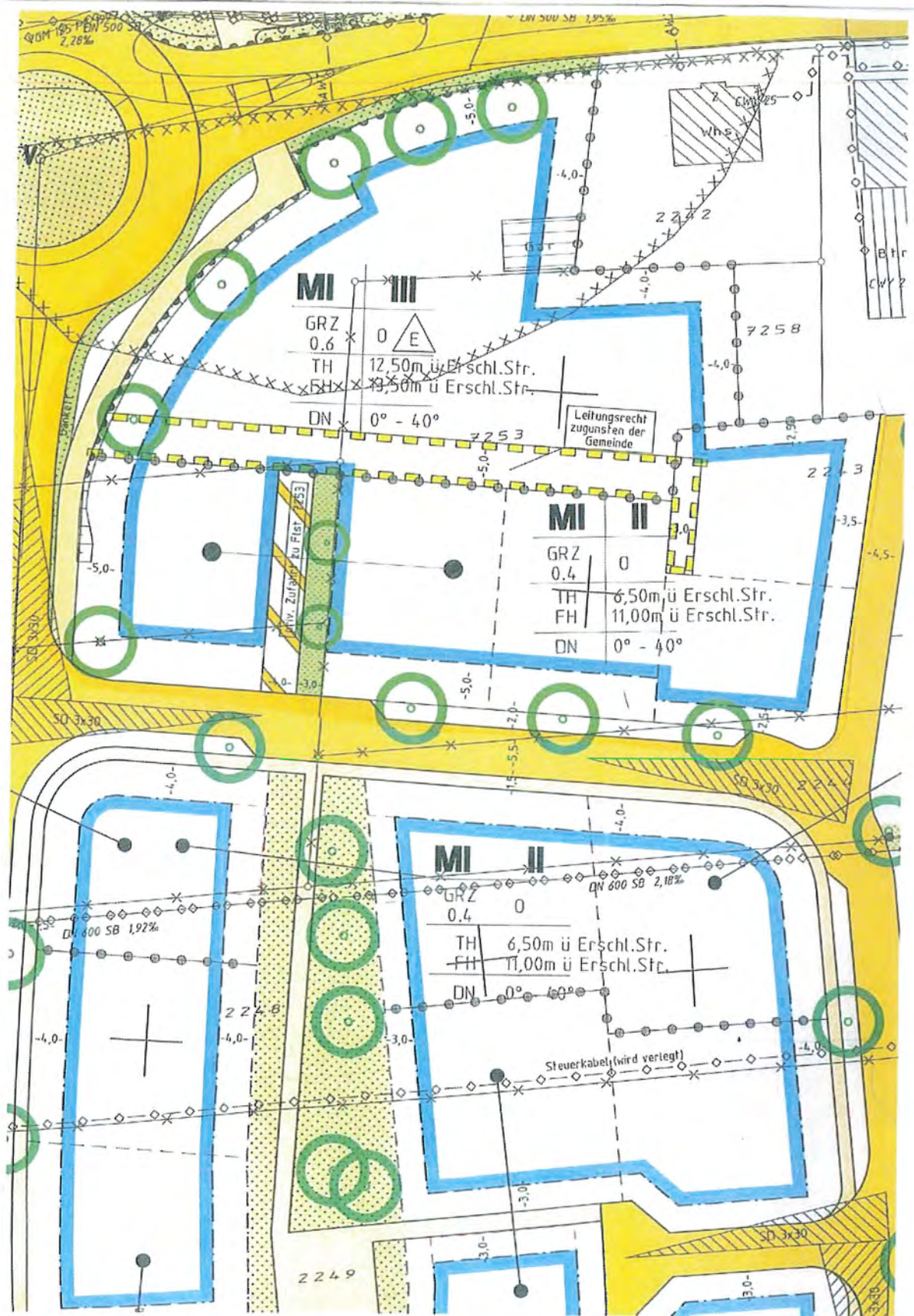


GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 2009

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 „GIESSENFELD“
 PLANFERTIGUNG: 14.12.2009

GEOplan





GEOplan

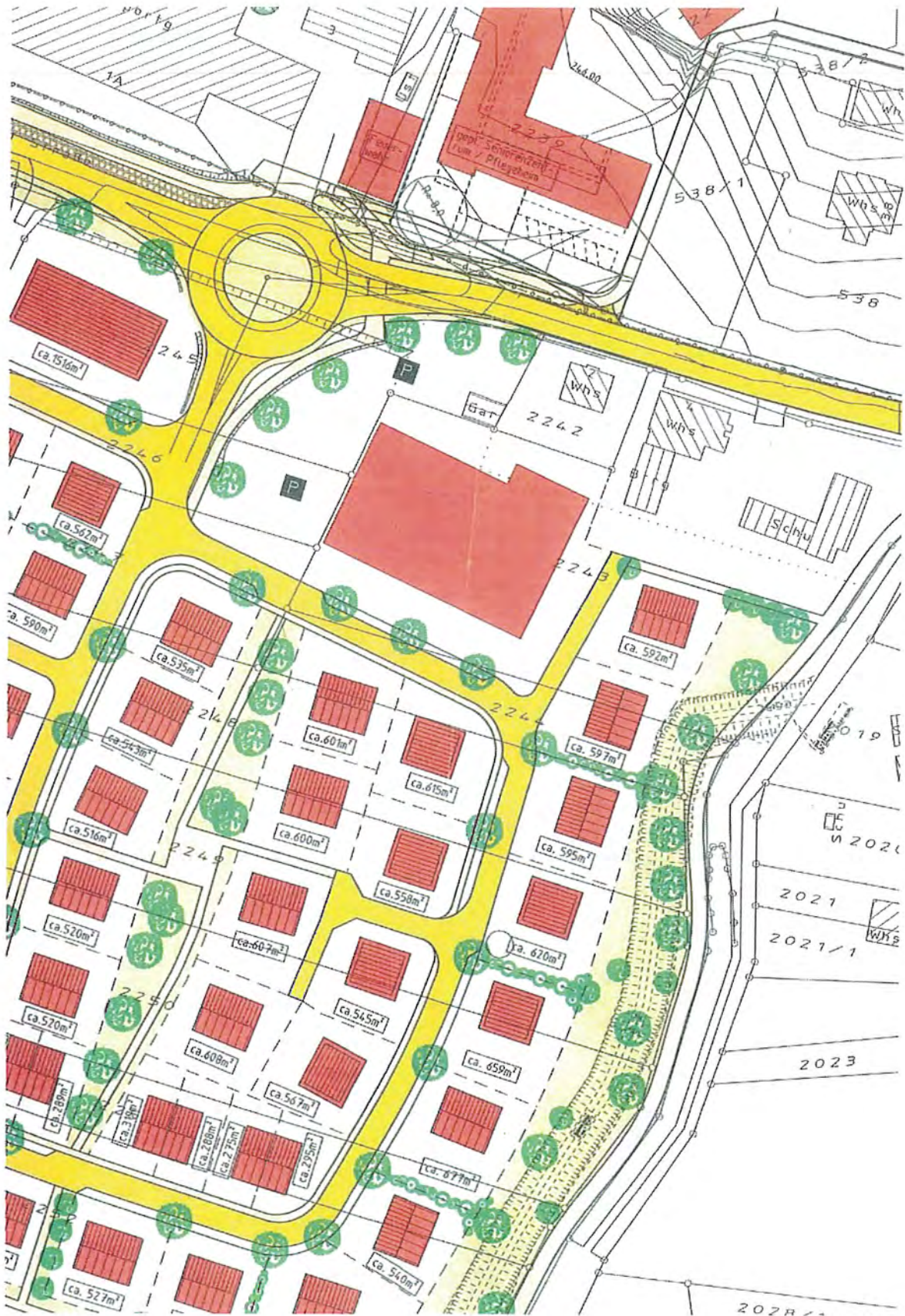
Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
ÄNDERUNG

„GIESSENFELD“

PLANFERTIGUNG: 21.05.2012





GEOplan

Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GIESSENFELD“
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 2009 PLANFERTIGUNG: 14.12.2009





GEOplan

Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
ÄNDERUNG

„GIESSENFELD“

PLANFERTIGUNG: 21.05.2012

