

GEMEINDE

EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG BLANSINGEN

VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BVH FA. BAHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

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



In Kraft getreten

am 02. Dezember 2004

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „BVH Fa. Bahlinger Garten- und Landschaftsbau“ sowie die örtlichen
Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
ergibt sich aus dem Lageplan vom 18.10.2004.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 18.10.2004
- 2) Bauvorschriften vom 18.10.2004

Beigefügt sind:

- Begründung vom 18.10.2004 mit Anhang "Pflanzliste"
- Bestandsplan vom 18.10.2004

§ 3

Inkrafttreten

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



Efringen-Kirchen, den **18. Okt. 2004**

(Handwritten signature)
Fürstenberger
- Bürgermeister -

Genehmigt gemäß § 10 BauGB

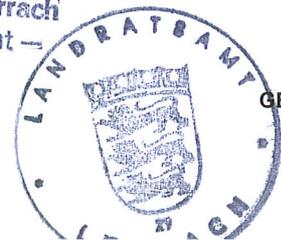
18. Nov. 2004

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am **02. Dez. 2004**

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



GEOplan

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Blansingen im Gebiet

„BVH FA. BAHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

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

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BVH Fa. Bahlinger Garten- und Landschaftsbau" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 18.10.2004.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

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

1.1) Als Dachform wird das Satteldach zugelassen. Andere Dachformen können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn eine besondere Gebäudearchitektur dies erfordert und grundlegende Bestimmungsgrößen des Gebäudes wie Geschossigkeit und Traufhöhe trotzdem eingehalten werden.

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

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 geeigneten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in einem Farbspektrum von rot/rotbraun bis grau/anthrazit vorzunehmen.

1.4) Nicht zulässig ist die Verwendung von unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen als Oberfläche der Dachhaut.

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

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 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

Sofern bei gewerblich genutzten Grundstücken aus Gründen der Sicherheit oder der Sicht- bzw. Lärmabschirmung erforderlich, können ausnahmsweise höhere Einfriedungen bis max. 2,0 Meter zugelassen werden.

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 bzw. bis max. 2,0 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) Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Die Höhenlage der Grundstücke muss an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

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

3.3) Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung) zu versehen und normgerecht, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang), zu entwässern.

3.4) Für sonstige befestigte Flächen (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die wasserdurchlässig sind. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenausbildung (Fugenpflaster).

4) BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass außerhalb des Grundstückes keine Blendwirkung eintritt.

5) WERBEANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstückes einzupassen. Sie sollten nicht mehr als ca. 5 %, höchstens jedoch 25 m², der Fassadenfläche beanspruchen (Richtwert), auf der sie angebracht sind.

Für freistehende Werbeanlagen ist als Richtwert eine maximale Höhe von 3,0 m ab OK Gelände und eine maximale Fläche von 20,0 m² anzunehmen.

6) NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse des Grundstückes ist eine Anlage zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,5 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben.

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

§ 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.

Genehmigt gemäß § 10 BauGB

18. Nov. 2004

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Efringen-Kirchen, den **18. Okt. 2004**
Bürgermeisteramt



b-121002

In Kraft getreten am **02. Dez. 2004**

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

3



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

18.10.2004

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1) *Garten- und Landschaftbaubetrieb*

1.1) Zulässig ist ein Betriebsgebäude sowie ein Wohngebäude für die betriebszugehörige Wohnnutzung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 einschließlich der erforderlichen Nebennutzungen.

1.2) Die zulässige Nutzung umfasst auch die Nutzung der Freifläche als Lager und Betriebsfläche.

2) *Private Grünflächen* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

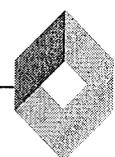
2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) und Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße.

3) BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

18.10.2004

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Überkragen von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordach, Terrasse) um bis zu 2,0 m ist zulässig.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die bauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück zu errichten. Stellplätze sind aber auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen.

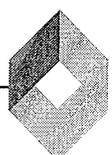
6.2) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.3) Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind gemäß Bezeichnung der Flächen im Plan überdachte Unterstände oder Lagerschuppen in Holzbauweise bis max. 3,0 m Höhe bzw. eine Terrasse zulässig.

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

7.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Bäume anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzten vorhandene Thujahecke ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Ein Verjüngungsschnitt ist zulässig. Die max. zulässige Höhe der Hecke wird auf 2,0 m beschränkt.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

18.10.2004

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg:

Im Planungsbereich liegt ein merowingerzeitliches Gräberfeld, von dem zuletzt 1969 und 1978 bei Anlage eines Wasserhochbehälters Gräber zutage kamen.

Das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0**, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

Efringen-Kirchen, den **18. Okt. 2004**



Der Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 10 BauGB

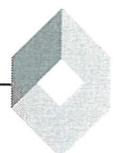
18. Nov. 2004

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am **02. Dez. 2004**

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

1.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG

Die Firma "Bahlinger Garten- und Landschaftsbau" im Ortsteil Blansingen möchte ihren Betrieb um ein Wohnhaus mit Büro- und Sozialräumen erweitern. Der Betrieb befindet sich auf dem Flst.Nr. 3183 (Römerstraße), das Grundstück liegt im Außenbereich.

Das bereits vorhandene Gebäude wurde als landwirtschaftlicher Schopf in Holzbauweise Anfang der 1980er Jahre errichtet und etwa 1987 erweitert. In baurechtlicher Hinsicht war die Beurteilung der damaligen Bauabsichten von Anfang an schwierig, weil die Frage der landwirtschaftlichen Privilegierung nie eindeutig bestätigt werden konnte.

Die ursprüngliche Nutzung als Obstlager/Obstverkaufsstelle wurde denn auch seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr ausgeübt, das Grundstück veräußert. Anschließend Versuche einer Umnutzung in eine Wohnbaufläche wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage 1998 abgelehnt.

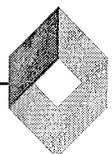
Auch eine daran anschließende Bauvoranfrage auf Umnutzung in einen Malerbetrieb mit Sozialräumen und Betriebswohnung wurde abgelehnt.

Nach einem weiteren Eigentumswechsel wird das Grundstück nunmehr 1999 durch die Firma G. Bahlinger Garten- und Landschaftsbau genutzt. Der bestehende Schuppen dient seitdem als Lager- und Maschinenhalle, die Freifläche westlich des Gebäudes wird ebenfalls als Hof- und Lagerfläche betrieblich genutzt.

Der Betriebsinhaber hat nun der Gemeinde Efringen-Kirchen einen Bauantrag zum Teilabbruch der Gerätehalle und Neubau eines Wohnhauses mit Büro und Sozialräumen vorgelegt. Die Wohnnutzung soll ausschließlich durch den Betriebsinhaber selbst erfolgen.

Dem Vorhaben steht nach wie vor die fehlende Privilegierung im Außenbereich entgegen. Zwar steht ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb der landwirtschaftlichen Nutzung näher als ein anderer Gewerbebetrieb – was ja zu der Zustimmung zum Betrieb in der jetzigen Form geführt hat. Im baurechtlichen Sinne und im Hinblick auf das nun beantragte Bauvorhaben besteht diese Unterscheidung jedoch nicht, so dass die Zulässigkeit des Vorhabens ohne weitere planungsrechtliche Grundlage verneint werden musste.

Eine Vorabklärung mit dem Landratsamt Lörrach ergab, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem im wesentlichen auf die Umstrukturierung bestehender Bausubstanz mit begrenzter Erweiterung möglich sei.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

Die Ortsverwaltung hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgesprochen, da damit einem ortsansässigen Betrieb die weitere Entwicklung und Standortsicherung ermöglicht werde. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, das damit eine begrüßenswerte abschließende planungsrechtliche Klarheit für das Grundstück erreicht werde.

Die Gemeinde nimmt daher den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Wohn- und Betriebsgebäudes geschaffen werden. Die erforderlichen Pläne und Unterlagen werden der Gemeinde vom Vorhabenträger vorgelegt.

1.2 ERFORDERLICHKEIT DER BETRIEBSERWEITERUNG

Die bisherigen Gebäulichkeiten bieten lediglich Unterstellmöglichkeiten für Geräte und Materialien. Es fehlen sanitäre Einrichtungen, ein beheizbarer Aufenthaltsraum, Umkleidemöglichkeiten etc. Büro- und Verwaltungstätigkeiten werden von der Wohnung des Betriebsinhabers aus erledigt. Der Betrieb existiert seit 1997 und ist seit 1999 am Standort ansässig. Außer dem Betriebsinhaber und mithelfenden Familienangehörigen sind zwei angestellte Mitarbeiter beschäftigt.

Die bereits erkennbare und weiter zu erwartende Entwicklung des Betriebes erfordert eine wesentliche Verbesserung der räumlichen Möglichkeiten. Das bedeutet nicht vorrangig eine Vergrößerung, sondern vor allem eine qualitative Verbesserung der Bausubstanz.

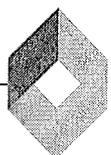
Mit den beabsichtigten Baumaßnahmen werden die Funktionen

- Aufenthaltsraum/Personalküche
- Sanitäreanlagen (WC/Dusche)
- Büro/Verwaltung

abgedeckt sowie eine Betriebsinhaberwohnung erstellt. Da die Firma als Familienbetrieb geführt wird, ist die räumliche Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten eine wichtige Voraussetzung, um die notwendige Präsenz im Betrieb ohne zusätzliches externes Personal zu gewährleisten.

1.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Grundstück 3183 liegt am westlichen Ortsrand von Blansingen. Die Erschließung ist durch die Römerstraße gegeben, die jedoch überwiegend nur einseitig bebaut ist. Das Grundstück ist bisher dem Außenbereich zugeordnet gewesen. Südlich angrenzend besteht bereit ein weiteres Wohnhaus sowie ein landwirtschaftlicher Schopf. Weiter südlich an der Kleinkemser Straße wurde bereits 2002 eine Ergänzungssatzung



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

aufgestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist noch eine kleine Gewerbeentwicklungsfläche nordöstlich der Vorhabensfläche im Bereich Römerstraße/Im Grändel dargestellt, die jedoch im Zuge der derzeit in der Anhörung befindlichen Gesamtfortschreibung herausgenommen werden soll. Eine weitere Entwicklung in diesem Bereich ist also künftig nicht mehr vorgesehen.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung, ist für die Vorhabensfläche keine Bauflächendarstellung enthalten oder vorgesehen. Auch wenn das Bauvorhaben nur in sehr geringfügigem Ausmaß über die schon vorhandene überbaute Fläche hinaus geht, so fehlt im FNP vor allem die zulässige Nutzung als Baufläche für das Grundstück insgesamt. Da sich der FNP gegenwärtig ohnehin in einer Gesamtfortschreibung befindet, soll die Vorhabensfläche im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf/Offenlage) aufgenommen werden.

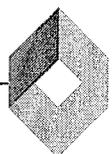
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „BVH Fa. Bählinger Garten- und Landschaftsbau“ wird somit im Parallelverfahren mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

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.

Der Standort „BVH Fa. Bählinger Garten- und Landschaftsbau“ liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche am Rand zum Regionalen Grünzug. Da die vorhandene bebaute Fläche nicht wesentlich erweitert wird, ergibt sich auch kein Eingriff in den angrenzenden Regionalen Grünzug. Negative Auswirkungen auf den Grünzug sind nicht zu erwarten. Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee hat daher keine Bedenken gegen das Planvorhaben vorgetragen.

Aussagen des Regionalplanes stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan damit nicht entgegen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BAHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2004 beschlossen, für den Bereich „BVH Fa. Bahlinger Garten- und Landschaftsbau“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 10.05.2004 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 07.06.2004 bis zum 25.06.2004 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig in die Planung eingeschaltet.

Die Planoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.08.2004 bis einschließlich 17.09.2004.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 18.10.2004 gefasst.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet „BVH Fa. Bahlinger Garten- und Landschaftsbau“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Blansingen. In die Abgrenzung wird das Grundstück Flst.Nr. 3183 teilweise einbezogen. Es grenzt östlich an die Erschließungsstraße "Römerstraße" und nördlich und westlich an den Weg Flst.Nr. 3260 bzw. Flst.Nr. 3189. Im Süden ergibt sich die Abgrenzung durch die vorhandene Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 3184 und 3184/2.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,38 ha.

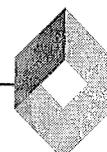
Das Plangebiet liegt auf weitgehend ebener Fläche.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Nettobaufläche MI	0,38	100
2	Gesamtfläche	0,38	100

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,38 ha
*0.4 GRZ x 1,5 = 0.6 Gesamtversiegelung	0,22 ha



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

Summe versiegelbare Fläche

0,22 ha

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Die Fläche wird derzeit als Lagerfläche bereits betrieblich genutzt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist nicht betroffen.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

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

4.5 DENKMALSCHUTZ

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, weist darauf hin, dass im Planungsbereich ein merowingerzeitliches Gräberfeld liegt, von dem zuletzt 1969 und 1978 bei Anlage des Wasserhochbehälters Gräber zutage kamen. Das Denkmalamt ist deshalb bei Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen und vor Erdarbeiten zu informieren. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis gem. § 9 (6) BauGB wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Die straßenmäßige Zufahrt ist über die bestehende Erschließungsstraße "Römerstraße" gegeben. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt allerdings nicht direkt von der Römerstraße her, sondern über den Weg Flst.Nr. 3260. Der Grundstücksbereich zwischen Gebäude und Römerstraße wurde bisher mit Rücksicht auf das Denkmal an der Kreuzung zur Alemannenstraße als Grünfläche freigehalten. Insofern ist die Zufahrt über den untergeordneten Weg begründet und vertretbar. Die straßenmäßige Erschließung ist damit gesichert.

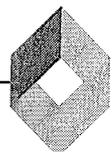
5.2 STELLPLÄTZE

Die für die geplante Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück erstellt und nachgewiesen.

5.3 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Grundstück ist an die vorhandene Trinkwasserleitung mit DN 150 mm unmittelbar beim Hochbehälter Blansingen im Weg

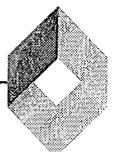


**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„BVH FA. BAHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“**

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

Flst.Nr 3260 angeschlossen. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt in Blansingen im Mischsystem. Das Grundstück kann an die vorhandene Mischwasserleitung in der Römerstraße/Alemannenstraße angeschlossen werden. Die Fläche liegt allerdings außerhalb des Einzugsbereiches, weshalb zumindest eine Rückhaltung des Oberflächenwassers z.B. über eine zwangsentleerte Zisterne oder auch eine Versickerung vorzusehen ist.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über eine Versickerungsmulde mit einer mindestens 30 cm starken belebten Bodenschicht zur Versickerung gebracht oder über eine zwangsentleerte Zisterne zurückgehalten werden.

Auf dem Grundstück sind bereits Erdtanks mit einer Gesamtkapazität von ca. 60.000 l vorhanden.

Der Wasserstand wird über eine Tauchpumpe mit Schwimmer reguliert und das entnommene Wasser flächenhaft zur Pflanzenbewässerung auf dem Grundstück versickert. Die Anforderungen können daher mit diesem bereits vorhandenen System gut erfüllt werden.

Das Landratsamt Lörrach hat in der Voranhörung dieser Lösung zugestimmt mit dem Hinweis, dass eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei Einhaltung der beschriebenen Anforderung nicht erforderlich ist.

5.3.4 ENERGIEVERSORGUNG

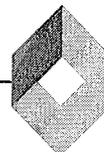
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Die Energiedienst AG hat in der Voranhörung darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls eine über das Baufenster verlaufende Niederspannungsfreileitung verlegt werden muß.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 NUTZUNGSKONZEPT

Die grundsätzliche Aufteilung des Grundstückes wird beibehalten:

Zur Römerstraße hin wird eine Grünfläche offengehalten, die allenfalls künftig gärtnerisch im Sinne einer Präsentationsfläche bepflanzt und gestaltet wird.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

Daran schließt sich das Gebäude an, das weiterhin als ein größeres zusammenhängendes Gebäude gestaltet ist. Der zur Römerstraße gewandte Teil bleibt als reines Nutzgebäude in der bestehenden Holzbauweise bestehen, im westlichen Gebäudeteil wird ein Teil des Holzbaus abgerissen und durch ein massives Gebäude ersetzt, welches im Erdgeschoss Betriebs- und Büroräume und in den oberen Geschossen die Betriebsinhaberwohnung aufnimmt.

Der westliche Grundstücksteil schließlich wird als Lager und Freifläche genutzt. Hier wird unter anderem Schüttgut gelagert.

6.2 ART DER NUTZUNG

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes für die andere Seite der Römerstraße und berücksichtigt in ausreichendem Maße die vorhandene und geplante Nutzung im Vorhabensbereich.

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.

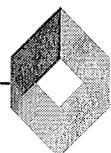
6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

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

Die nicht überbauten Freiflächen des Plangebietes sind hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung bisher als „Gebäude und Freifläche für Landwirtschaft und Forst“ einzustufen. Auf diesen Freiflächen war bereits bisher die Lagerung von Materialien und Maschinen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig und auch ausgeübt.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

Die bereits erfolgte Umnutzung der ehemals westlich des Gebäudes vorhandenen Acker- oder Grünlandflächen zu einer Lagerfläche stellt in diesem Zusammenhang somit keinen naturschutzrechtlich relevanten Eingriff dar. Die nachfolgenden Darstellungen hinsichtlich der Eingriffe beschränken sich somit auf die Erweiterung der Gebäudeflächen sowie die Herstellung eines zusätzlichen Zuganges vom nördlich angrenzenden Weg.

7.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Blansingen. Die Römerstraße trennt das Anwesen vom eigentlichen Siedlungsbereich. Im Süden grenzen weitere, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebäude an. Direkt nördlich und westlich der Grundstücksgrenzen verlaufen Wirtschaftswege. Der gesamte westlich angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

7.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

7.2.1 BESTANDBEWERTUNG

Die Bebauungsplanfläche wird in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ sowie in Anlehnung an das Heft Nr. 26 für angewandte Landschaftsökologie „Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erfasst und bewertet. Für die Bestandserfassung erfolgte am 15.04.2004 eine Kartierung im Gelände.

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

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

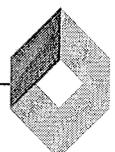
Lebensräume von besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotopen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung wurden im Geltungsbereich ebenfalls nicht festgestellt.

C. Lebensräume geringer Bedeutung

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



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

1

Thujahecke

Nahezu der gesamte Vorhabensbereich ist von einer ca. 1,2 m hohen Thujahecke entlang der Grundstücksgrenze eingefasst. Aufgrund der Strukturarmut sowie des geringen Alters der Hecke wird sie als Lebensraum mit geringer Bedeutung eingestuft.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

2

Rasenflächen mit
Ziergehölzen

Im Bereich der Römerstraße ist dem Betriebsgebäude eine Rasenfläche vorgelagert. In den Randbereichen sind 2 jüngere Lärchen zu finden.

Ebenso ist auf der westlichen Seite eine kleine Rasenfläche mit Ziergehölzen anzutreffen.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind diese Flächen als Bereiche mit geringer Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

3

Materiallager-
flächen

Der gesamte Bereich westlich der vorhandenen Gebäude wird als Materiallager für den Gartenbaubetrieb genutzt. Der überwiegende Teil der Fläche ist mit Schotter befestigt. Daneben sind auch Flächen mit Pflasterbelägen und Betoneinfassungen zu finden. Das gelagerte Material besteht überwiegend aus Baumaterial wie Bruch- und Pflastersteine, Kiese und Sand sowie einer kleinen Mutterbodenmiete.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

7.2.2 EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG

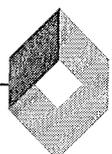
Aufgrund der vorhandenen Bestandsituation verbleibt als naturschutzrechtlicher Eingriff der Verlust der ca. 90 m² großen Rasenfläche mit geringer Bedeutung westlich des vorhandenen Schuppens. Weiterhin wird ein zusätzlicher Zugang vom nördlichen Wirtschaftsweg eingerichtet, so dass ca. 5 lfm Thujahecke mit ebenfalls geringer Bedeutung entfernt werden müssen. Die Rasen- bzw. Grünfläche östlich des Gebäudes sowie die umlaufende Thujahecke bleiben erhalten.

Im Plangebiet erfolgen somit durch die geplante Bebauung und die veränderte Zufahrt Eingriffe in die Lebensräume mit geringer Bedeutung von ca. 100 m².

Gemäß der Eingriffsregelung des Landratsamtes sind für Eingriffe in Lebensräume mit geringer Bedeutung keine Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erforderlich.

7.2.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

Zur Vermeidung von Eingriffen erfolgt der Neubau des Wohngebäudes weitgehend auf Flächen des vorhandenen Lagerschuppens, die Anlage des zusätzlichen Zugangs überwiegend auf bereits geschotterten Bereichen des vorhandenen Lagerplatzes.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

7.2.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG DER EINGRIFFE

Obwohl für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt im Plangebiet die

- Pflanzung von 7 Bäumen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Lagerplatzes.

Da für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, werden die durch die Baumpflanzungen erreichbaren Kompensationswirkungen beim Schutzgut Boden sowie Grundwasser in Anrechnung gebracht.

7.3 SCHUTZGUT BODEN

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

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

Aufgrund der Überbauung und Nutzung der Flächen als Materiallager mit einer Schotterdeckschicht, ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes von einem bereits erfolgten Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Lediglich der größeren Rasenfläche entlang der Römerstraße sowie der kleinen Rasenfläche westlich des vorhandenen Schuppens ist hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die ursprünglich vorhandene hohe Bedeutung der natürlich anstehenden Böden, durch die baubedingten Veränderungen und Überformung der Flächen bereits beeinträchtigt wurde. Auf eine Beschreibung der einzelnen Bodenfunktionen wird aus diesem Grunde verzichtet.

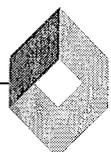
7.3.1. BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Im Plangebiet ist durch die geplante Erweiterung des Baukörpers sowie der Veränderung der Zufahrt vom Wirtschaftsweg der Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 100 m² zu erwarten.

7.3.2. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

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

- Befestigung von Stellplatzflächen und der Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen;
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen;
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m,
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten,
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden,
- Auffüllungen von mehr als 300 m² sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot.

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

7.3.3. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche von ca. 100 m² eine entsprechend große Ausgleichsfläche von ca. 100 m² mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Sollten entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Extensivierung von Ackerflächen oder die Entsiegelung von Flächen nicht zur Verfügung stehen, können auch Maßnahmen für andere Schutzgüter (z.B. Schutzgut Pflanzen- und Tiere) in Anrechnung gebracht werden. Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt die

- Pflanzung von 7 Bäumen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Lagerplatzes.

Da für das Schutzgut Boden keine, in funktionalem und räumlichen Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen) zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation der Eingriffe über die Kompensationswirkungen der geplanten Baumpflanzung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

7.4 SCHUTZGUT WASSER

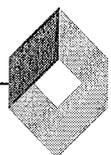
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich die nachfolgenden Betrachtungen auf das Schutzgut Grundwasser beschränken.

7.4.1 BESTANDSERFASSUNG UND –BEWERTUNG

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

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich über 14,0 m.

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



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

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

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

7.4.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die zusätzliche Überbauung sowie die Veränderung der Zufahrt erfolgt die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer maximalen Fläche von ca. 100 m².

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes sind keine Eingriffe in grundwasserführende Schichten zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

7.4.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

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

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen;
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch die betrieblichen Tätigkeiten.

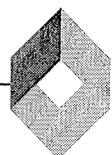
7.4.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert.

Zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe erfolgt die

- Pflanzung von 7 Bäumen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Lagerplatzes.

Da für das Schutzgut Grundwasser keine in funktionalem und räumlichen Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen) zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation der Eingriffe über die Kompensationswirkungen der geplanten Baumpflanzung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BAHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

7.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

7.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG

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

Im Plangebiet selbst sind keine lokal- und kleinklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen vorhanden. Den überbauten Gebäudeflächen sowie den Materiallagerflächen sind bezüglich des Kleinklimas aufgrund der Überhitzungserscheinungen belastende Eigenschaften zuzuordnen.

7.5.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Die Eingriffe im Plangebiet beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von kleinflächigen Rasenflächen bzw. den Verlust von ca. 5 lfm Thujahecke. Für das Schutzgut Klima ergeben sich hierdurch allenfalls geringe Beeinträchtigungen durch die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.

7.5.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Als Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung wird zur Erhaltung der vorhandenen Hecke eine Pflanzbindung für diese Bereiche festgesetzt

7.5.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

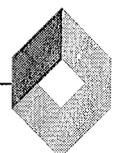
Dem Verlust von ca. 100 m² Rasenflächen kann die geplante Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen gegenübergestellt werden. Insgesamt können somit die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft vollständig kompensiert werden.

7.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

7.6.1 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Huttingen. Das Landschaftsbild auf der Fläche selbst wird durch das vorhandene Gebäude und die Materiallagerflächen geprägt. Die umlaufende Hecke kann diese Bereiche aufgrund der derzeit noch geringen Höhe nur unzureichend abschirmen. Vom ausgewiesenen Radwanderweg auf der Römerstraße sind die Materiallagerflächen nur in geringem Umfang einsehbar.

Von einer Nutzung für die landschaftsgebundene Naherholung durch Spaziergänger ist im Bereich der Römerstraße und auf den vorhandenen Feldwegen auszugehen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

Dem eigentlichen Vorhabenbereich ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der vorhandenen Materiallagerfläche nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung zuzuordnen.

7.6.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die geringfügige Erweiterung des Baukörpers auf der Westseite sowie die Veränderung der Grundstückszufahrt entstehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen des durch die Materiallagerfläche bereits stark vorbelasteten Landschaftsbildes.

7.6.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Zur Minimierung der Eingriffe erfolgt die Erhaltung der vorhandenen Thujahecke durch Festsetzung von Pflanzbindungen.

7.6.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Den geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die geplanten Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen gegenübergestellt. Durch die geplanten Baumpflanzungen kann insbesondere eine landschaftsgerechtere Einbindung der Materiallagerflächen gegenüber der freien Landschaft erreicht werden.

Insgesamt können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung somit vollständig kompensiert werden.

7.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als erhebliche Eingriffe für Naturhaushalt und Landschaft wurden festgestellt:

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

Als untergeordnete Eingriffe für Naturhaushalt und Landschaft entstehen:

- die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von insgesamt ca. 100 m² Rasenflächen sowie von ca. 5 lfm Thujahecke mit geringer Bedeutung;
- die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 100 m²;
- die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft durch den Verlust von ca. 100 m² kleinklimatisch wirksamen Grünflächen;
- die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild durch die geringe Zunahme des Baukörpers.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.10.2004

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

- Festsetzung von Pflanzbindungen für die im Geltungsbereich vorhandene Thujahecke entlang der Grundstücksgrenze;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze sowie der Zufahrt fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m,
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten,
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden,
- Auffüllungen von mehr als 300 m² sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe);
- Sachgemäßen Umgang und Lagerung von Oberboden;

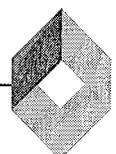
Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- Pflanzung von 7 Bäumen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Materiallagerfläche

Zur Kompensation der für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser entstehenden Eingriffe wird, mangels geeigneter Maßnahmen mit direkter Kompensationswirkung für die betroffenen Schutzgüter (z.B. Entsiegelung von Flächen, Erhöhung der Grundwasserneubildung), die Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anrechnung gebracht.

Insgesamt können die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwartenden Eingriffe durch die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote vollständig kompensiert werden.



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„BVH FA. BÄHLINGER GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU“**

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM **18.10.2004**

8. KOSTEN

Für die Realisierung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger folgende Kosten abgeschätzt:

a) Erstellungskosten Gebäude	€	465.000,00
b) Erschließung Hausanschlüsse	€	15.000,00
Gesamtsumme brutto, gerundet	€	480.000,00

9. REALISIERUNG

Herr Guido Bahlinger hat sich als Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Efringen-Kirchen zur Verwirklichung des Vorhabens gemäß der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen verpflichtet.

Efringen-Kirchen, den **18. Okt. 2004**



Fürstenberger, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 18.10.2004

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

GEOplan

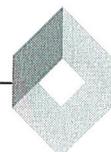
Büro für Stadtplanung

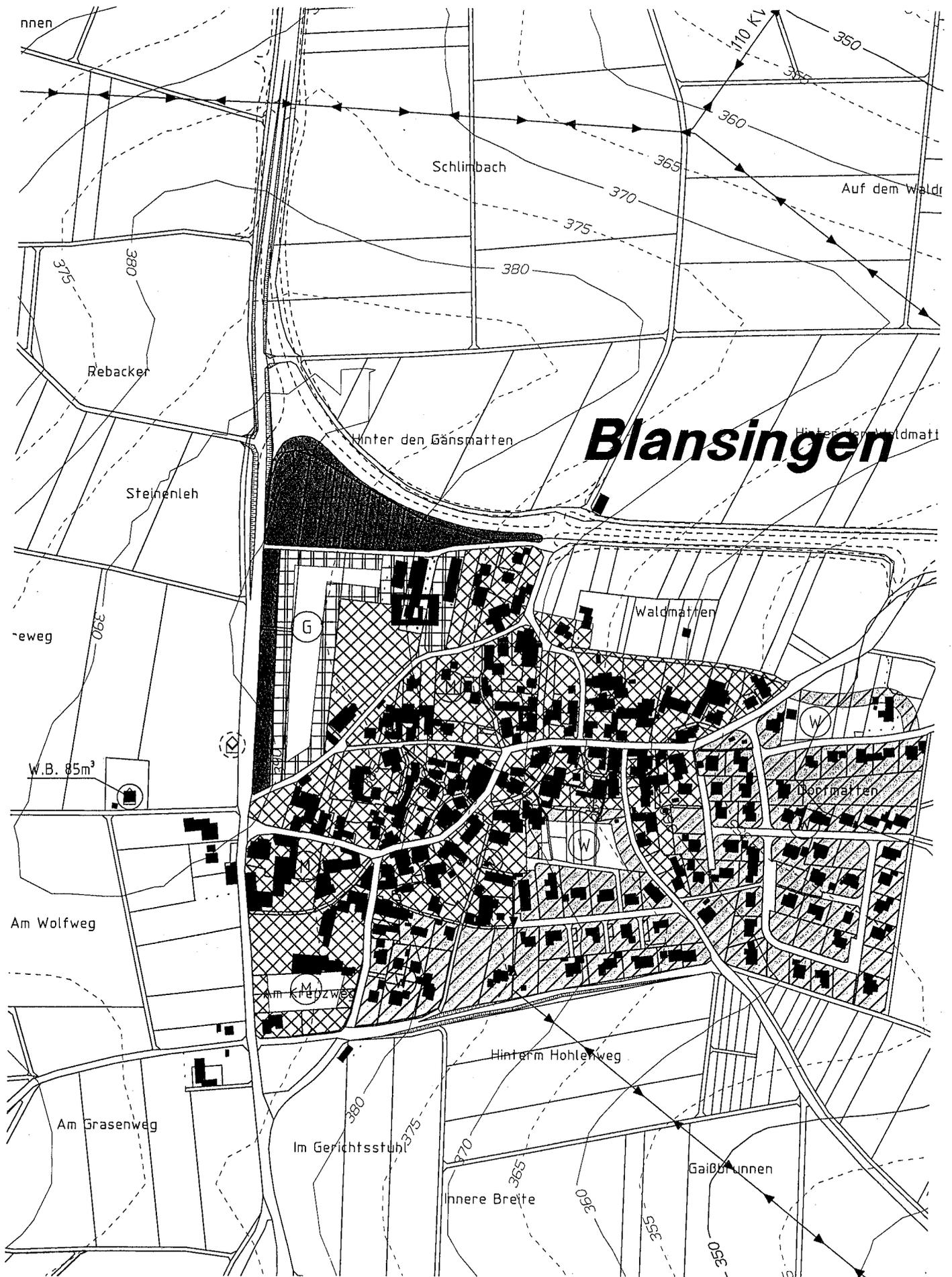
Dipl.-Geogr./
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer

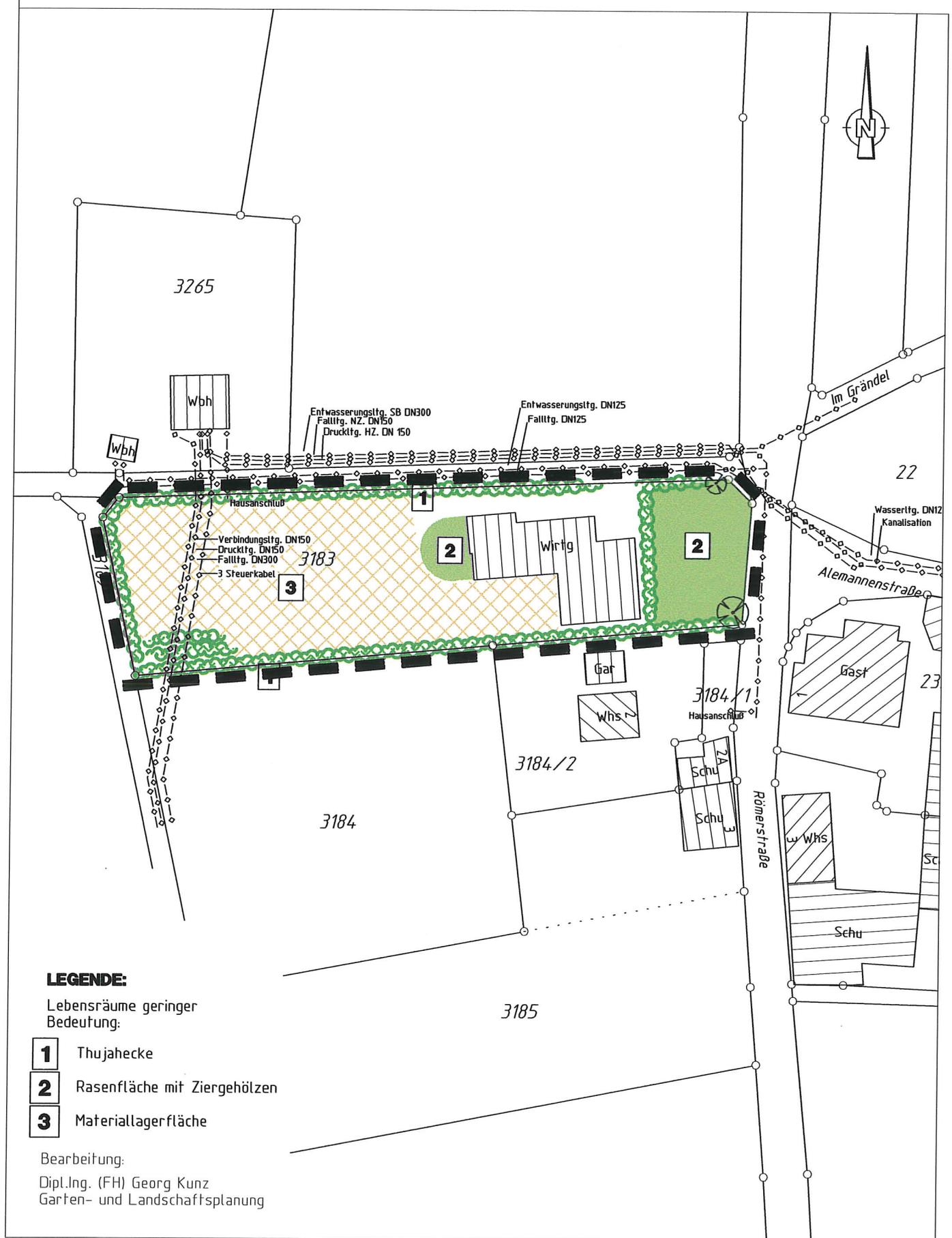
Lachenstraße 16
79664 Wehr
Telefon (0 77 62) 52 08 - 55
Telefax (0 77 62) 52 08 - 23

**Fachliche Bearbeitung der
Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB:**

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

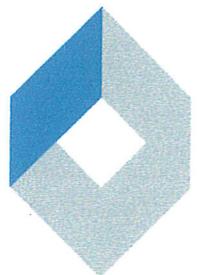






Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Blansingen			
vorhabenbezogener Bebauungsplan "BVH Bahlinger"			
Bestandsplan			
Datum: 18.10.2004	gez.: Em	Maßstab: 1:1000	
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl		
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: 1210	Unterschrift:	

GEOplan



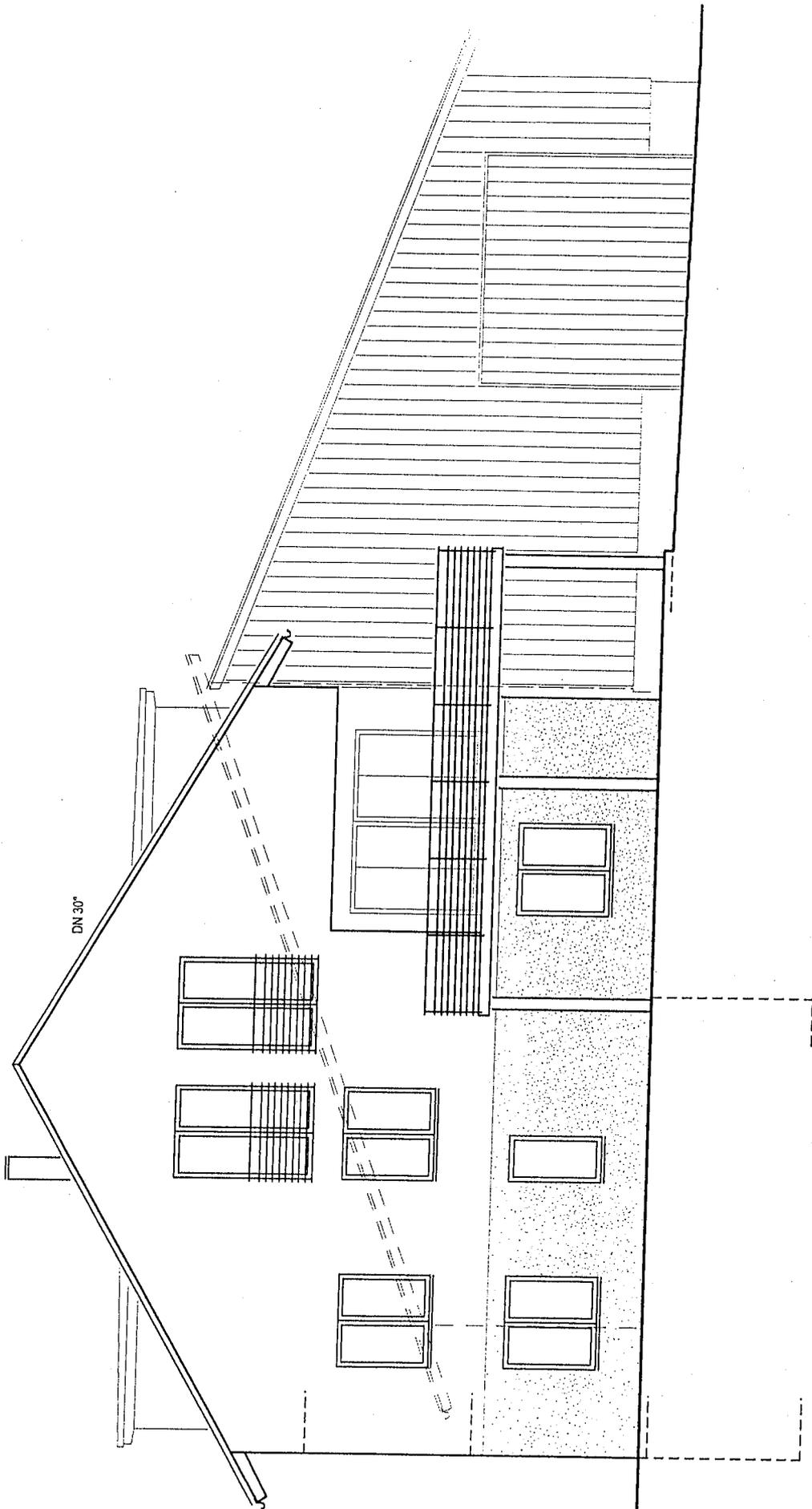
NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT
BÜRO- UND SOZIALRÄUMEN
IN BLANSINGEN, RÖMERSTRASSE
LGB.-NR. 3183

PROJEKTPLAN SCHEMASCHNITT + ANSICHTEN

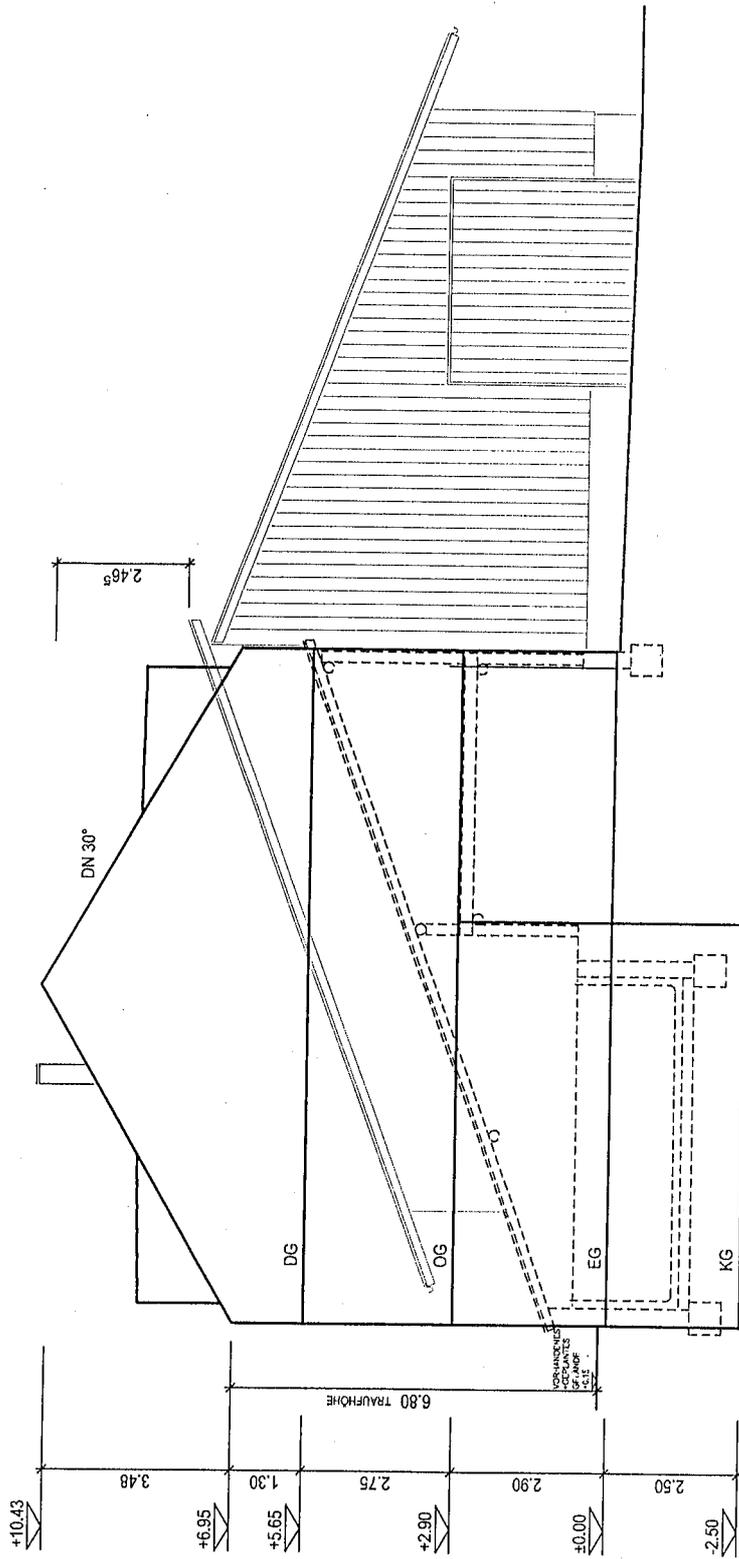
M.: 1:100

GUIDO BAHLINGER
IM LETTENACKER 3/2, 79588 EFRINGEN-KIRCHEN

EBERHARD MARKS, FREIER ARCHITEKT BDB
FREIBURGERSTR. 68, 79576 WEIL - HALTINGEN

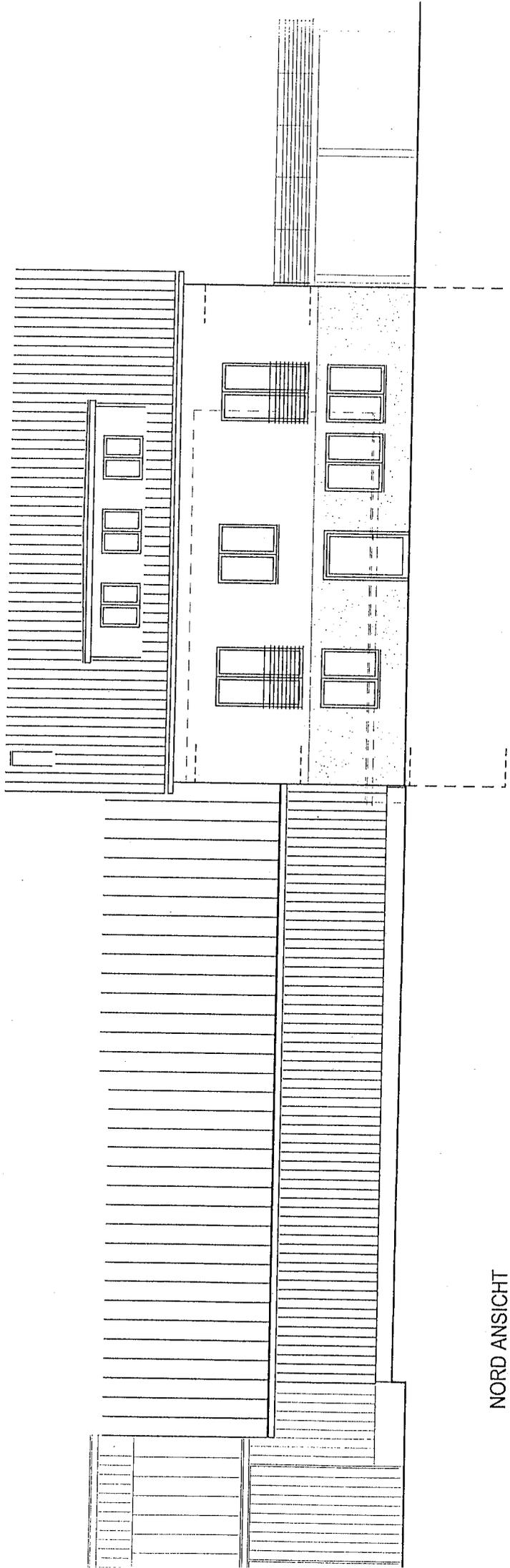


WEST ANSICHT



SCHNITT A-A

unmaßstäblich



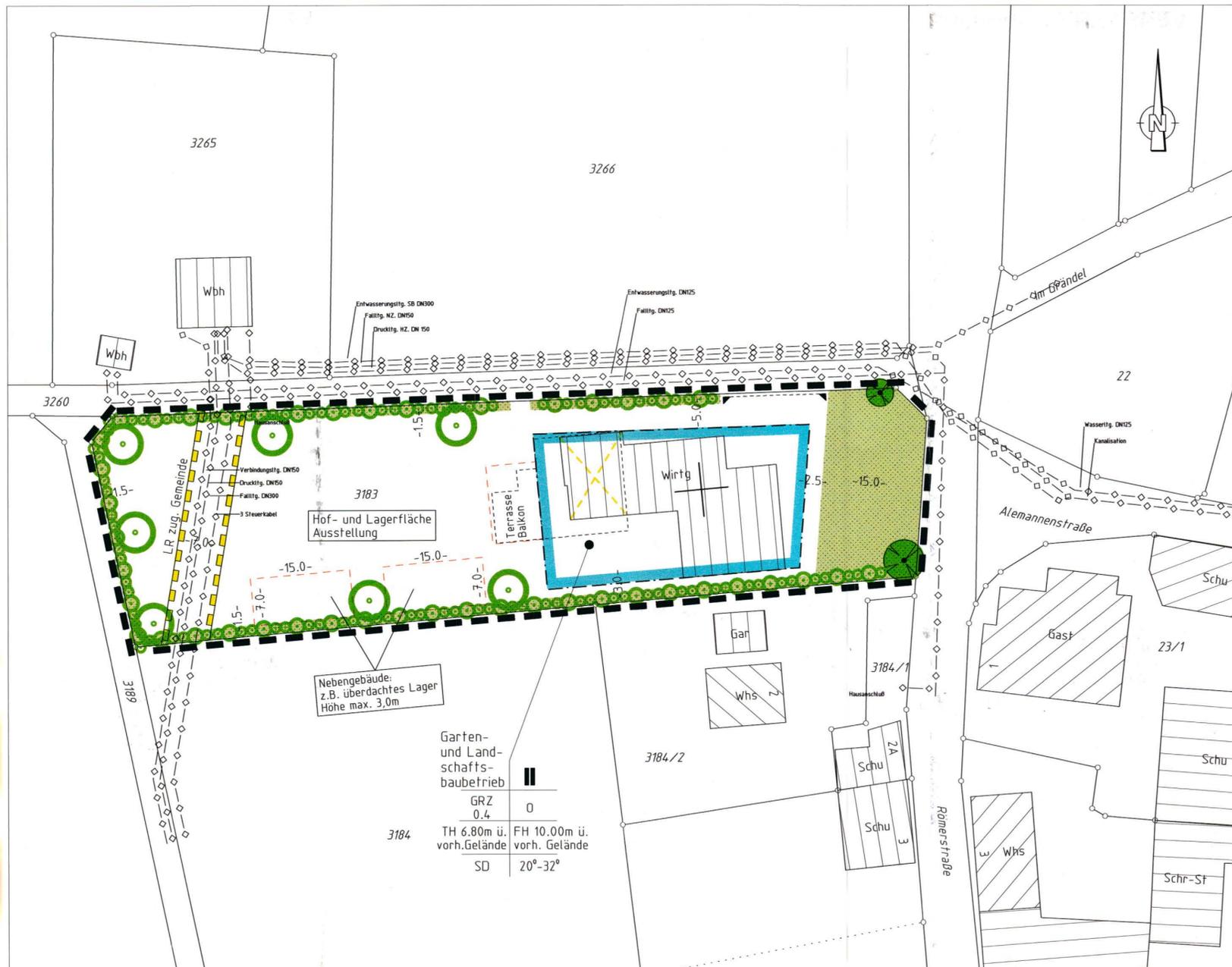
NORD ANSICHT

unmaßstäblich

LEGENDE:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)		Gebäudeabbruch geplant		Garten- und Landschaftsbaubetrieb		geplante Bebauung
	Gebäude mit Haus-Nr.		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr.4 u. 22BauGB)		Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)
	Grundstücksgrenze		Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)		z.B. Einfahrt
	Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)		Geplante bzw. bestehende First-/ Gebäudehaupttrichtung wahlweise (§9(1) NR.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)		z.B. Einfahrtbereich
	Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)		Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)		z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Böschung		Baum bestehend	SD	Satteldach (§74 LBO)		
	Koordinatenkreuz		Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr.25 u. (6) BauGB)	20°-32°	Dachneigung (§74 LBO)		
	Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN		Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)	TH	Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)		
	Mauer		Erhalten von Sträuchern (§9(1) Nr.25 u.(6) BauGB)	O	Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)		
	Sinkkasten			FH	Firsthöhe (§9(1)Nr.1 BauGB)		

Hinweis: Leitungslagen nach Bestandsplanwerk Versorgungsträger



Garten- und Landschaftsbaubetrieb		
GRZ	0	
TH	6,80m ü. vorh. Gelände	FH 10,00m ü. vorh. Gelände
SD	20°-32°	

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT
 NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Efringen-Kirchen, DEN **03. Juni 2004** AM 10.05.2004 BIS 03.06.2004
 DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
 NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN ANSCHL. AUSLEGUNG
 Efringen-Kirchen, DEN **25. Juni 2004** AM 07.06.2004 BIS 25.06.2004
 DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Efringen-Kirchen, DEN **17. Sep. 2004** VOM 02.08.2004 BIS 17.09.2004 AM 22.07.2004
 DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 I.V.M. § 4 ABS.1 GO
 Efringen-Kirchen, DEN **18. Okt. 2004** AM 18.10.2004
 DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
 Genehmigt gemäß § 10 BauG In Kraft getreten am **02. Dez. 2004**
18. Nov. 2004 Landratsamt Lörrach - Baurechtsamt -
 Landratsamt Lörrach - Baurechtsamt -

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DIE AUSFERTIGUNG DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT / GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.
 Efringen-Kirchen, DEN **19. Okt. 2004**
 DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN
 Efringen-Kirchen, DEN **03. Dez. 2004** AM **02. Dez. 2004** BIS **02. Dez. 2004**
 DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG BLANSINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BVH BAHLINGER

ZEICHNERISCHER TEIL

Datum: 18.10.2004	gez: Em	Maßstab: 1:500
Größe: 76,5 x 43,7	gepr: Fl	
Plbz: Replan.plt	Proj.Nr.: 1210	Unterschrift:

Büro Murg : Büro Wehr :
 Am Bühlacker 7 Lachenstraße 16
 79730 Murg-Niederhof 79664 Wehr www.geobueros.de
 geoplan@geobueros.de
 Tel.: 07763/91300 Tel.: 07762/5208-55
 Fax: 07763/91301 Fax: 07762/5208-23

GEOplan Büro für Stadtplanung

 Dipl.-Geograph/
 freier Stadtplaner
 Till O. Fleischer