

# GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG ISTEIN

ERGÄNZUNGSSATZUNG

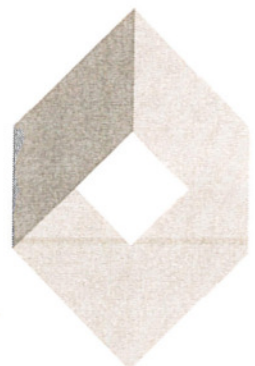
# WEIHERGARTEN

---

**GE<sup>O</sup>plan** 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



# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AM 25.07.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN

28. Juli 2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97  
IN DER ZEIT  
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 08.08.2005

BIS 08.09.2005  
AM 28.07.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN

08. Sep. 2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97  
MIT §4 ABS. GO

AM 26.09.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN

26. Sep. 2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

## 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 EFRINGEN-KIRCHEN ÜBEREINSTIMMT.

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN

27. Sep. 2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

## RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
IN KRAFT GETRETEN

VOM

AM 06. Okt. 2005  
BIS  
AM 06. Okt. 2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN

06. Okt. 2005



FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

# **SATZUNG**

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Istein im Bereich

## **„WEIHERGARTEN“**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl.I S. 1359), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen am 26.09.2005 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Einbeziehung**

Das Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 96 (Teil) wird im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Istein im Gebiet Weihergarten einbezogen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Istein im Gewann Weihergarten sind im Lageplan vom 26.09.2005 dargestellt (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenzen umfassen folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 96 (Teil)

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften vom 26.09.2005
2. Abgrenzungsplan M 1: 500 vom 26.09.2005 mit Festsetzungen

Beigefügt sind:

3. Anlagen
  - 3.1 Begründung vom 26.09.2005
  - 3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestandsplan vom 26.09.2005

## **§ 4 Bauliche Nutzung**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ferner wird Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung. Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt: I. Die maximal überbaubare Grundfläche (GR) wird mit 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt: 4,50 m ü. Erschließungsweg Fischerau.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

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

### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

### **5. Gebote zur Pflanzung von Laubbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

5.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten außerhalb des Plangebietes sind standortgerechte, hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

5.2) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist eine Strauchhecke mit standortgerechten Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Zur Pflanzenauswahl ist die beigelegte Pflanzliste (Anhang) zu verwenden.

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

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

**§ 5  
Inkrafttreten**

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



Efringen-Kirchen, den 26. Sep. 2005  
Bürgermeisteramt

# **SATZUNG**

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Istein im Geltungsbereich  
der Ergänzungssatzung

## **„WEIHERGARTEN“**

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

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

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gemäß Lageplan vom 26.09.2005 dargestellten Geltungsbereiches (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenze umfasst folgendes Flurstück teilweise

Flst.Nr. 96 (Teil)

### **§ 2**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

##### **1) Dachform und Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude gleichschenklige, symmetrische Satteldächer (SD), auch mit Krüppelwalm. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern zu versehen oder in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes einzubinden. Bei an das Gebäude angebauten Garagen ist auch ein Pultdach zulässig.

1.3) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) oder 7° (Pultdächer) einzuhalten.

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

1.5) Die Dacheindeckung der geneigten 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.

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

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

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

## 3) Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Dachfläche haben, welches gedrosselt an die Regenwasserableitung abgegeben wird.

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.



Efringen-Kirchen, den 26. Sep. 2005  
Bürgermeisteramt

## 1 ERFORDERLICHKEIT

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

Für das Grundstück Flst.Nr 96 (Teil) wurde der Gemeindeverwaltung eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde und auch mit dem Ortschaftsrat Istein sowie mit dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt Lörrach hat jedoch auf die Außenbereichslage des Baugrundstückes hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Nur wenn - beispielsweise durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten, sei demnach eine Bebauung zulässig. Das Umweltschutzamt hat erklärt, dass bei Vornahme entsprechender Ausgleichsmaßnahmen gegen die Errichtung eines Einfamilienhauses keine Bedenken bestünden.

Es gab in der Vergangenheit bereits mehrere Anläufe seitens des Grundstückseigentümers, die Bebaubarkeit des Grundstücks zu erreichen. So wurde im Jahr 2001 ein positiver Bauvorbescheid für ein Gebäude, welches jedoch überwiegend auf Flst. 95 angeordnet werden sollte, erteilt. Die hierfür notwendige Grundstücksneuordnung kam jedoch nicht zustande und so verfiel der Bauvorbescheid nach Ablauf von drei Jahren.

Die aktuelle Bauanfrage bezieht sich auf das Flst.Nr. 96 und kann dem örtlichen Eigenbedarf zugeordnet werden.

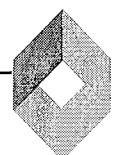
Die einzubeziehende Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist der südliche Grundstücksteil als Baufläche dargestellt. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die erforderliche Prägung der einzubeziehenden Flächen ist durch die bauliche Nutzung der Umgebung hinreichend gegeben.

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

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

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





## 2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Istein. Es liegt am Rande des historischen Ortskernes von Istein, der als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht und für den auch seit 1998 eine Erhaltungssatzung besteht. Das Grundstück Flst.Nr. 96 liegt jedoch außerhalb der Abgrenzung.

Der südliche Teil des Flst.Nr. 96 gehört topographisch noch zum bebauten Bereich entlang der Ortsstraße Fischerau, während der nördliche Teil einen deutlichen Hangaufstieg zum erheblich höher liegenden Geländeniveau an der Straße „Im Innendorf“ aufweist. Nach Darstellung des FNP markiert die Böschung zugleich auch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Isteiner Klotz“. Die in den Bebauungszusammenhang einzubeziehenden Fläche wird deshalb auf den südlichen Grundstücksteil begrenzt, der nach Lage und Topographie sowohl unter landschaftsplanerischen wie auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten dem Bebauungszusammenhang am Ortsrand zugeordnet werden kann.

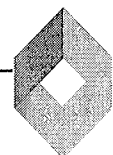
Da im Satzungsgebiet auf dem naheliegenden Flst.Nr. 2316/18 eine kleinere Schreinerei betrieben wird, wird als Gebietsart Mischgebiet (MI) gewählt. Dies entspricht auch der Darstellung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan.

Die Arrondierung des westlichen Ortsrandes um ein weiteres Gebäude wird sich nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, weil das geplante zusätzliche Gebäude sich in die bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt. Zudem besteht durch den Holzschopf, der eine Grundfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> aufweist, bereits eine erhebliche Vorbelastung.

Die mit der vorliegenden Satzung zu ermöglichende Bebauung auf dem Flst.Nr. 96 (Teil) ist auch insofern städtebaulich vertretbar, als dass durch die Anordnung des geplanten Wohnhauses dicht an der östlichen Grundstücksgrenze der westliche Ortsrand nur geringfügig erweitert wird.

Die beschriebenen städtebaulichen Gesichtspunkte werden abgesichert über Festsetzungen, die in die Satzung verbindlich aufgenommen werden. Hierzu zählen insbesondere die Ausweisung der überbaubaren Fläche und der nicht überbaubaren privaten Grünflächen. Auch mit der Begrenzung der Grundfläche sowie der Anzahl der Wohneinheiten wird eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Ortsrand ausgeschlossen.

Zudem handelt es sich um eine eng begrenzte, auf den nachgewiesenen Eigenbedarf vor Ort bezogene Entwicklung. In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.



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

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Zur Bestandserfassung erfolgte am 15.06.2005 eine Kartierung im Gelände. Als Datengrundlage dient der Vorentwurf zum Landschaftsplan Efringen – Kirchen. Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

### 3.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Istein. Direkt östlich grenzt der Siedlungsbereich von Istein an. Südlich der Grundstücksgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg entlang des Hodbachs. Der Hodbach ist kurz nach dem Siedlungsbereich von Istein als nach § 24a LNatSchG besonders geschütztes Biotop kartiert. Nach Auffassung des Landratsamtes Lörrach (Umweltschutz) ist das gesamte Grundstück Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Isteiner Klotz“.

### 3.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

#### 3.2.1 Bestandsbewertung

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes können folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

#### A. Lebensräume besonderer Bedeutung

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

#### B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Als Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung wurden im Geltungsbereich sowie in der direkten Umgebung kartiert:

1

#### **Grünland mit Obstbaumbestand**

Auf dem Grundstück ist im mittleren und nördlichen Bereich eine Grünlandfläche mit teilweise sehr altem Obst- und Nussbaumbestand vorhanden. Insbesondere der alte Nussbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm hinter dem Schuppen prägt mit seiner ausladenden Krone das Grundstück. Neben dem alten Nussbaum ist im nördlichen Bereich ein weiterer Nussbaum sowie 3 Apfelbäume mit Stammdurchmessern von bis zu 50 cm vorhanden.

Im Unterwuchs der Bäume ist überwiegend Brombeergestrüpp und Altgrasbestände anzutreffen, das dann im nördlichen und baumlosen Teil in Hochgras- und teilweise flächige Brennesselbestände übergeht.

Insgesamt ist die Fläche aufgrund der vorhandenen Bäume als Lebensraum allgemeiner bis besonderer Bedeutung einzustufen.



# ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WEIHERGARTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 26.09.2005

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum allgemeiner bis besonderer Bedeutung

2

Im südlichen Teil des Grundstücks ist direkt neben dem Schuppen eine Fichte mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm sowie eine Esche vorhanden. Um den Schuppen herum sind brachgefallene Gartenflächen anzutreffen. Daneben sind hier Restbestände von Zierstauden und ein Holunderstrauch vorzufinden.

Gartenbrache

Insgesamt ist die Gartenbrache aufgrund ihrer Artenzusammensetzung sowie zusammen mit den vorhandenen und Bäumen als Lebensraum allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung

## C. Lebensräume geringer Bedeutung

Als Lebensräume geringer Bedeutung, mit überwiegend intensiver Nutzung, stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen und nahezu ausschließlichem Vorkommen euryöker und ubiquitärer Arten ohne besonderes Entwicklungspotential wurden festgestellt:

3

Der vorhandene Schuppen zeigt als überbauter Bereich überwiegend lebensfeindliche Eigenschaften und ist somit als Fläche mit geringer Bedeutung einzustufen.

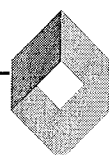
Schuppen

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

### 3.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Im Rahmen der geplanten Bebauung wird der vorhandene Schuppen abgerissen. Die Grundfläche des Gebäudes ist auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit den zulässigen 50% Nebenflächen für Stellplätze, Wege und Terrassen ergibt sich eine maximale Flächenversiegelung und -überbauung von 225 m<sup>2</sup>. Da der vorhandene Schuppen (tatsächlich etwa doppelt so groß wie im Kataster eingetragen) mit einer Grundfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> zurückgebaut wird beträgt die zusätzliche Flächenversiegelung maximal nur ca. 100 m<sup>2</sup>. Der wesentliche Eingriff entsteht durch den Verlust des vorhandenen Nussbaums mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm sowie einer kleinen Esche. Der Verlust der standortfremden Fichte ist hierbei eher von untergeordneter Bedeutung. Durch die erforderlichen Geländemodellierungen im Seitenbereich des Gebäudes sowie die Anlage von Gartenflächen sind im Plangebiet ca. 350 m<sup>2</sup> ehemaliger Gartenflächen betroffen.

Aufgrund der geringen Eingriffe sowie der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzwecks der Schutzgebietsverordnung zu erwarten, so dass eine förmliche Ausnahmegenehmigung nach § 3 der Schutzgebietsverordnung „Steiner Klotz“ vom 27.09.1937 i.V.m. § 22 und 63 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes erteilt werden kann. (siehe hierzu Stellungnahme LRA vom 07.09.2005).



### 3.2.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Durch die Beschränkung der Baufläche auf den südlichen Bereich des Grundstücks können die im mittleren bzw. nördlichen Bereich vorhandenen Obstbäume erhalten werden. Die Erhaltung des alten Nussbaums ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich.

### 3.2.4. Kompensation und Bilanzierung der Eingriffe

Die Eingriffe beschränken sich im wesentlichen auf den Verlust des alten Nussbaums, den Verlust von 2 weiteren Bäumen sowie den Verlust von Lebensräumen mittlerer Bedeutung im südlichen Grundstücksbereich in der Größenordnung von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt

- entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer standortgerechten Strauchhecke mit ca. 300 m<sup>2</sup> sowie
- die Pflanzung von 4 hochstämmigen Streuobstbäumen im nördlichen Grundstücksbereich.
- die auf dem Grundstück weiterhin vorhandenen Obst- und Nussbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Absterbende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Den Eingriffen in ca. 350 m<sup>2</sup> ehemaliger Gartenflächen mit Baumbestand steht die Pflanzung von 4 Streuobstbäumen, 300 m<sup>2</sup> Heckenstrukturen sowie die damit verbundene dauerhafte Sicherung und Pflege der vorhandenen und nachgepflanzten Streuobstbestände gegenüber. Insgesamt können somit die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

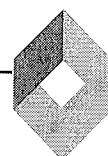
## 3.3 SCHUTZGUT BODEN

### 3.3.1. Bestandserfassung und -bewertung

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als tiefes kalkhaltiges Kolumium – Rigisol oder tiefes kalkhaltiges Rigisol – Kolumium aus über 100 cm schluffigem und tonigem Lehm mit geringem Grusgehalt, z.T. pseudo-vergleyt. Hierbei handelt es sich geologisch überwiegend um die Abschwemmmassen der angrenzenden Lößhügellandschaft.

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

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



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

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen durch das Geologische Landesamt ergab für diese Bereiche eine „*vorherrschend hohe Funktion*“ für die Funktion als Standort für Kulturpflanzen. .

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

Auch für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt den Böden aufgrund der Tiefgründigkeit, der relativ hohen Kationenaustauschkapazität sowie der nutzbaren Feldkapazität (= Speichervolumen für pflanzenverfügbares Wasser bis zu 1m Tiefe) eine hohe Bedeutung zu.

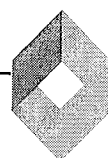
In bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden hingegen keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Zusammenfassend werden die Böden aufgrund ihrer insgesamt hohen Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen als Böden mit besonderer Bedeutung eingestuft.

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

### 3.3.2. Beschreibung der Eingriffe

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Insgesamt beschränkt sich bei einer Grundfläche des Gebäudes von ca. 150 m<sup>2</sup>, den geplanten Terrassen und Zufahrten von ca. 75 m<sup>2</sup> unter Anrechnung der bereits versiegelten bzw. überbauten Flächen des Schuppen von ca. 130 m<sup>2</sup> die zusätzlich zu erwartenden Flächenversiegelung auf ca. 100 m<sup>2</sup>.



Die Anlage der Hausgärten führt in diesem Zusammenhang nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen, da die Gartenflächen nach Abschluss der Bauarbeiten entsprechend rekultiviert und mit Mutterboden angedeckt werden. In diesen Bereichen entstehen somit keine anhaltenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

### 3.3.3. Vermeidung und Minimierung

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

- Nutzung der bereits versiegelten Flächen des Schuppens für die Zufahrten und Garage;
- Rückbau der nicht mehr benötigten Schuppenteile im Zusammenhang mit der Anlage des Hausgartens;
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens
- die Lagerhöhe auf den Mieten darf 2,0 m nicht überschreiten
- getrennte Lagerung von humosem Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden
- kein Befahren der Lagermieten mit Transportfahrzeugen
- bei einer Lagerdauer über 1 Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Ölreichtich)

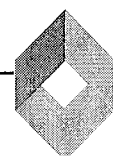
Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

### 3.3.4. Kompensation und Bilanzierung

Die erheblichen Eingriffe durch den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> können im Gebiet durch eine Entsiegelung von Flächen nicht kompensiert werden, da Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche durch Überbauung und Versiegelung von ca. 100 m<sup>2</sup> eine entsprechend große Ausgleichsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Wie bereits erläutert wird hier der Forderung des Landratsamtes nach einer Kompensation in der doppelten Flächengröße für Eingriffe in Böden von besonderer Bedeutung nicht entsprochen.

Da im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine schutzgutspezifische Kompensation nicht möglich ist, werden die Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere angerechnet. Insgesamt können die Eingriffe unter Berücksichtigung der Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere mit Pflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen, Pflanzung von Streuobstbäumen sowie Sicherung und Pflege der vorhandenen Bäume vollständig kompensiert werden.



## 3.4 SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich die nachfolgenden Betrachtungen auf das Schutzgut Grundwasser beschränken. Der südlich vorhandene Hodbach wird durch die Baumaßnahmen nicht tangiert.

### 3.4.1 Schutzgut Grundwasser - Bestandserfassung und -bewertung

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

Der Grundwasserflurabstand liegt aufgrund der leichten Hanglage voraussichtlich in der Größenordnung von über 2 bis 5 m. In wie weit der Grundwasserstand mit dem Wasserstand des Hodbachs korrespondiert kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als mittel einzustufen, da aufgrund der 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 Niederschlagswassers dem Grundwasserkörper zufließt.

Die Grundwassermächtigkeit ist im Bereich der Hanglage als mittel einzustufen.

Die Grundwasserqualität unterliegt im erweiterten Untersuchungsgebiet (Brunnen bei Efringen) erheblichen Vorbelastungen durch Dünger- und teilweise auch durch Pestizideinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Trinkwasserschutzgebiete oder Grundwasserschonbereiche sind von den Planungen nicht betroffen.

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

### 3.4.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung, da die Niederschläge auf diesen Flächen nicht mehr versickern können. Aufgrund der Hanglage und der anstehenden bindigen Lößböden ist die Versickerung des Dachflächenabwassers im Plangebiet selbst nicht möglich. Es wird eine Zisterne mit Zwangsentleerung festgesetzt, so dass die Eingriffe weitgehend minimiert werden können.

Schadstoffeinträge könnten während der Bauarbeiten durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Schmiermittel usw.) erfolgen. Diese sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu vermeiden.

Eingriffe in den Grundwasserkörper selbst sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.



Insgesamt können die Eingriffe für das Schutzgut Grundwasser unter Berücksichtigung der im Gelände bereits versiegelten Flächen sowie bei Durchführung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als unerheblich eingestuft werden. Eine weitere Kompensation von Eingriffen ist nicht erforderlich.

### 3.4.3 Vermeidung und Minimierung

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

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

## 3.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

### 3.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Rheinebene und das Markgräfler Hügelland gehören zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland.

Die hohe Jahresmitteltemperatur mit ca. 9-10 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 750 mm kennzeichnen das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Rheinniederung, in dem sich der Regenschatten der Vogesen noch bemerkbar macht. Infolge der Tieflage im Rheinland ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet.

Die Klimaverhältnisse im angrenzenden Hügelland sind ähnlich wie in der Rheinniederung, wobei nach Osten hin die Leewirkung der Vogesen schwächer und der Einfluss des Schwarzwaldes verstärkt wird. So fallen die Jahresdurchschnittstemperaturen von 9,5 - 10°C in der Rheinaue auf 9,3 - 9,8°C im westlichen Hügelland ab. Gleichzeitig nimmt die Niederschlagssumme leicht zu und die Nebeltage werden nach Osten hin weniger.

Im Plangebiet selbst sind als lokal- und kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen die vorhandenen Baumbestände zu nennen. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen bestehen in diesem Bereich nicht.

Insgesamt ist das Plangebiet somit als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den klimatisch- und lufthygienischen Ausgleich einzustufen.

### 3.5.2 Beschreibung der Eingriffe

Die wesentlichen Eingriffe im Plangebiet entstehen durch den Verlust der vorhandenen größeren Bäume. Die zusätzliche Flächenversiegelung von insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> und die damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen sind hierbei von untergeordneter Bedeutung





Die Emissionen von Luftschadstoffen beschränken sich in der Regel auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen sowie die entstehenden Verkehrsbewegungen durch die Nutzung der Mehrzweckhalle. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

### 3.5.3 Vermeidung und Minimierung

In bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind im Gebiet lediglich der Erhalt der mittleren Grundstücksbereich vorhandenen Bäume möglich.

### 3.5.4 Kompensation und Bilanzierung

Dem Verlust der 3 Bäume sowie ca. 100 m<sup>2</sup> Gartenflächen können die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück gegenübergestellt werden.

Insgesamt können die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen vollständig kompensiert werden.

## 3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

### 3.6.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Istein. Derzeit wird das Erscheinungsbild der Fläche vor allem durch den vorhandenen Baumbestand sowie den vorhandenen Schuppen geprägt.

Der südlich vorhandene Fuß- und Radweg wird zur Naherholung sowie als Wegverbindung in Richtung Kleinkems genutzt.

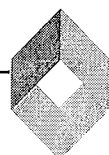
Insgesamt kann der Geltungsbereich somit als Gebiet von allgemeiner Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes eingestuft werden.

### 3.6.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Bebauung erfolgt der Verlust von bislang unverbauten Freilandflächen im Zusammenhang mit dem teilweisen Verlust des vorhandenen Baumbestandes. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungseignung bzw. der Wegverbindung ist nicht zu erwarten.

### 3.6.3 Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen die über den Erhalt der auf dem nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen Bäume hinausgehen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.



## 3.6.4 Kompensation und Bilanzierung

Im Planbereich erfolgt die Kompensation der Beeinträchtigungen durch die Festsetzung von Baumplantungen. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Gebietes sowie zur Gestaltung des Ortsrandes werden im südlichen und nördlichen Gebietsrand Baum- und Strauchplantungen festgesetzt.

Insgesamt können die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung bei Durchführung der Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

## 3.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Eingriffsschwerpunkte mit erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaft wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 100m<sup>2</sup> und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust 100 m<sup>2</sup> ehemaliger Gartenflächen mit allgemeiner Bedeutung, einem alten Nussbaum sowie 2 weiteren Bäumen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Isteiner Klotz.

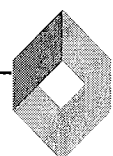
Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für

- das Schutzgut Klima / Luft durch die Überbauung und Flächenversiegelung und der dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen,
- das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch den Verlust von Freilandflächen.

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

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze
- Festsetzung von Zisternen mit Zwangsentleerung,
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe),
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,0 m;
- Begrünung der Mieten bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.

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

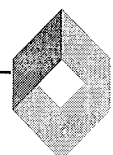


Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind im und außerhalb des Geltungsbe-  
reichs vorgesehen:

- entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer standortgerechten Strauchhecke mit ca. 300 m<sup>2</sup> sowie
- die Pflanzung von 4 hochstämmigen Streuobstbäumen im nördlichen Grundstücksbe-  
reich.
- die auf dem Grundstück weiterhin vorhandenen Obst- und Nussbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Absterbende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, das die Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen-  
und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezi-  
fisch kompensiert werden können. Die Kompensation bezüglich des Schutzgutes Boden  
erfolgt, mangels geeigneter Maßnahmen mit entsprechenden schutzgutspezifischen  
Kompensationswirkungen, über das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der geringen Eingriffe sowie der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen  
sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzwecks der Schutzgebietsverord-  
nung zu erwarten, so dass eine förmliche Ausnahmegenehmigung nach § 3 der Schutz-  
gebietsverordnung „Isteiner Klotz“ vom 27.09.1937 i.V.m. § 22 und 63 Abs. 1 des Natur-  
schutzgesetzes erteilt werden kann. (siehe hierzu Stellungnahme LRA vom 07.09.2005).



## 4 ERSCHLIEßUNG

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal in der Fischerau eingeleitet werden, hierzu ist eine etwa 40 m lange Verbindungsleitung zu verlegen.

### Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser kann in die vorhandene und bis an die Grundstücksgrenze reichende Regenwasserleitung DN 300 in der Fischerau eingeleitet werden. Die Leitung entwässert unweit des Grundstücks nach etwa 60 m in den Hodbach. Zur Pufferung des Regenwasserabflusses wird eine zwangsentleerte Zisterne als Zwischenspeicher vorgeschrieben.

### Zufahrt

Die Zufahrt ist über die Ortsstraße Fischerau ausreichend gesichert. Die Straße endet an der westlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr 96 und mündet dort in einen Geh- und Radweg. Eine Wendemöglichkeit besteht auf der öffentlichen Erschließungsfläche nicht und ist aus Platzgründen auch nicht herstellbar. Durch den Grundstückseigentümer ist daher hinzunehmen, dass die Verkehrsverhältnisse für bestimmte Ver- und Entsorgungsdienste eingeschränkt sind (z.B. Müllabfuhr).

Die Maßnahmen sind notwendig für die Sicherung der Erschließung und sind durch den Bauherren/Antragsteller durchzuführen oder in Abstimmung mit der Gemeinde Efringen-Kirchen auf Dritte zu übertragen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung in der Ortsstraße „Im Innerdorf“ sichergestellt werden. Diese Leitung führt bis an die Grundstücksgrenze, so dass die erforderliche Anschlussleitung auf dem eigenen Grundstück verlegt werden könnte. Alternativ käme auch ein Anschluss in der Fischerau in Frage, wobei hier ebenfalls etwa 40 m Leitung im öffentlichen Straßenbereich zu verlegen wären.

Die technischen Einzelheiten sowie Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit dem Bauamt der Gemeinde Efringen-Kirchen abzustimmen. Grundsätzlich sind sämtliche Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Bauherren zu tragen.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.



## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen stellt den Geltungsbereich der Satzung als Mischbaufläche dar. Die Ergänzungssatzung wird daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

## 6 GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHE

In der Satzung werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB und sind dort im einzelnen begründet. Auf der nördlichen Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 96 werden Pflanzgebote außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen wird vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

## 7 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSANZAHL

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

## 8 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / HINWEIS

Das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, weist darauf hin, dass aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen (insbesondere durch Abdrift) entstehen können. Aufgrund der schon bestehenden Wohnbebauung werde sich die Situation aber allenfalls unwesentlich verschlechtern. Durch eine Randbepflanzung auf dem Baugrundstück könne eine Einwirkungsminimierung erreicht werden.

aufgestellt:  
Efringen-Kirchen, den 26. Sep. 2005

Wehr, den 26.09.2005

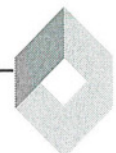


Fürstenberger  
Bürgermeister

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

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

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



## ANHANG: Pflanzenliste

### Bäume

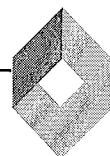
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus communis	Wildapfel
Pyrus sylvestris	Wildbirne

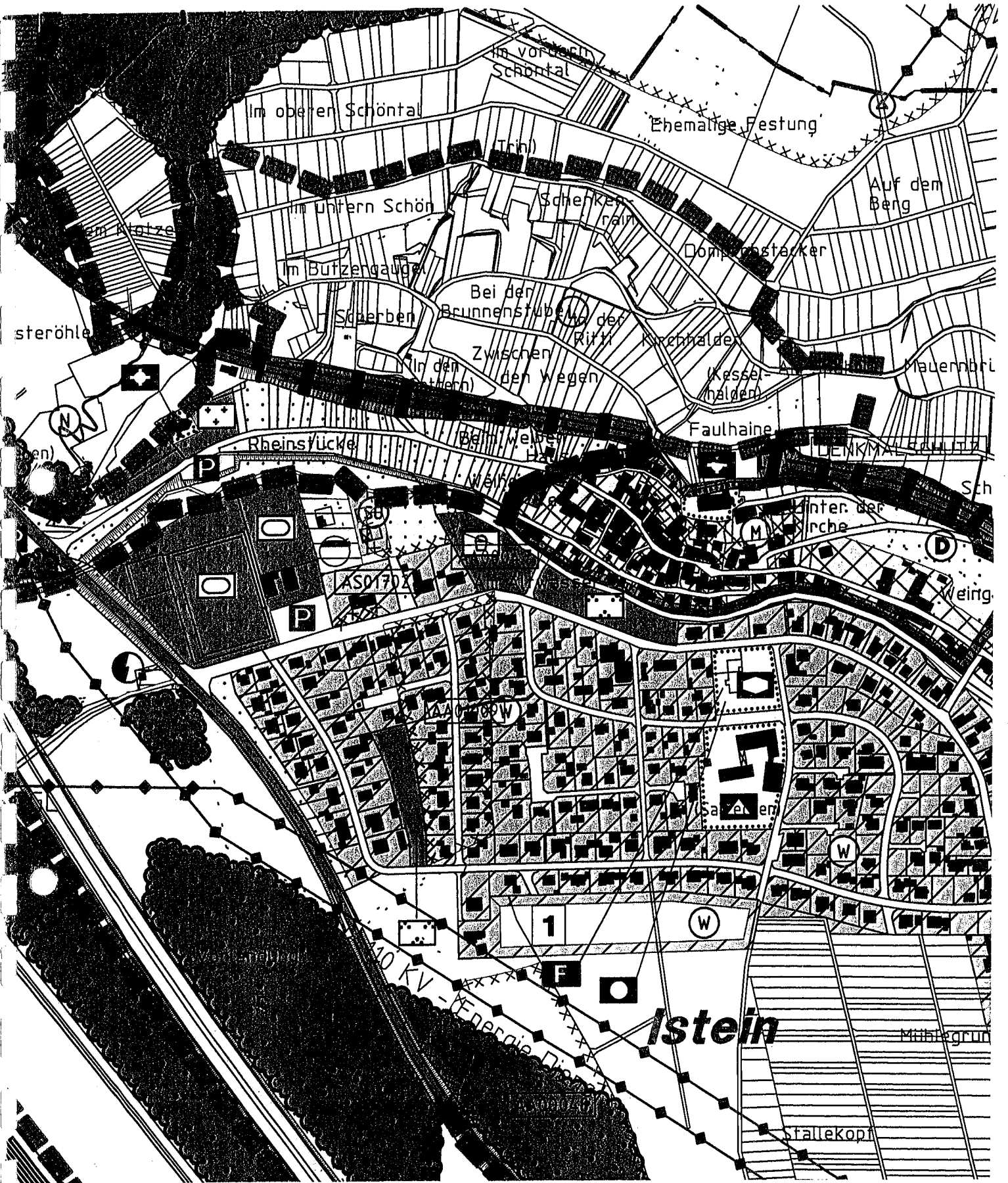
### Einheimische Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

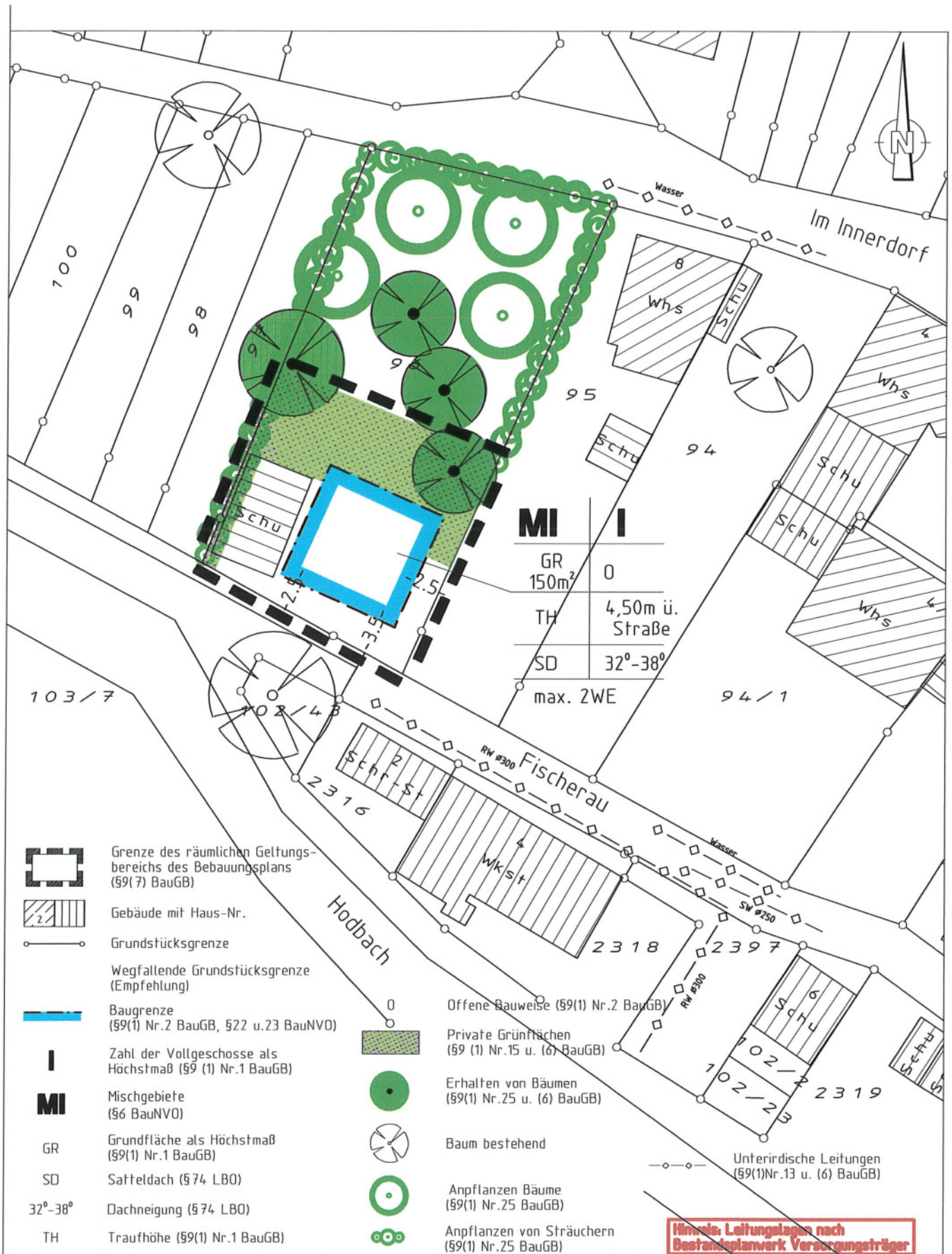
Äpfel:	„Maunzenapfel“ „Sonnenwirtsapfel“
Süßkirschen:	„Blumberger Langstiel“; „Dönisens“
Mostbirnen:	„Schauenburger“; „Schweizer Wasserbirne“, „Gelbmöstler“ „Grüne Jagdbirne“

### Einheimische Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Ribes alpinum	Wildjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

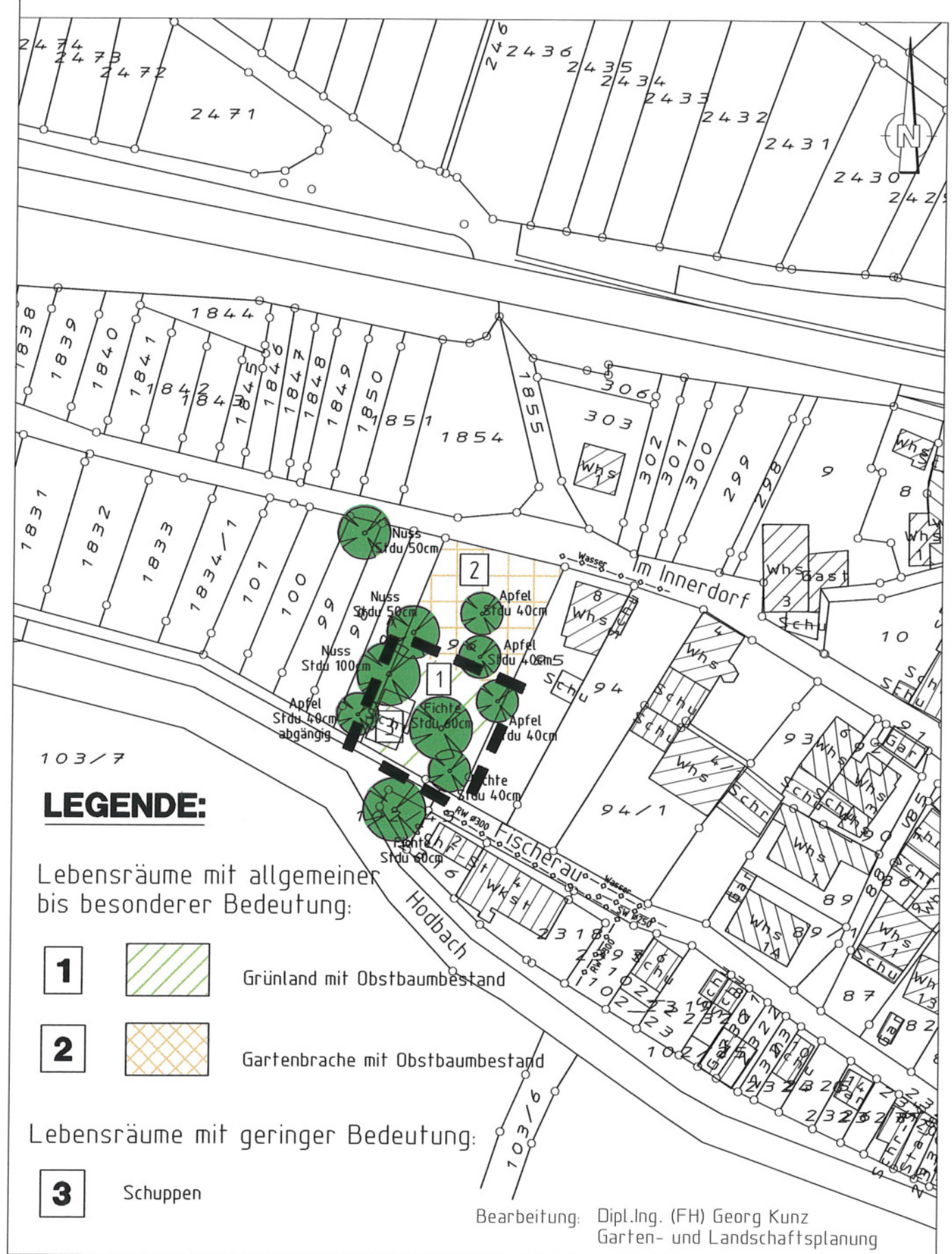








<b>Gemeinde Efringen-Kirchen</b>		<b>Gemarkung Istein</b>	
<b>Ergänzungssatzung</b>		<b>"Wehergarten"</b>	
<b>Entwurf</b>			
Datum: 26.09.2005	gez.: Er	Maßstab: <b>1:500</b>	Unterschrift:
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl		
Plbz: Replan.plt	Proj.Nr.: B1244		





<b>Gemeinde Efringen-Kirchen</b>		Gemarkung Istein		 
Ergänzungssatzung		<b>"Welhergarten"</b>		
<b>Bestandsplan</b>				
Datum: 26.09.2005	gez.: Er	Maßstab: <b>1:1000</b>		
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl			
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: B1244	Unterschrift: 