

Fassung:
Frühzeitige Beteiligungen nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB
vom 27.05. bis 30.06.2025

Fertigung:
Anlage:3.....
Blatt:1 - 18.....

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen den Kreisel“ der Gemeinde Efringen-Kirchen

(Landkreis Lörrach)

1 Planungsanlass

1.1 Bauvorhaben

Für den vorliegenden Geltungsbereich mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2295, 2296 und 2297 besteht die Absicht, zwei Wohngebäude als Geschosswohngebäude und ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung mit Tiefgaragen zu errichten. Vorgesehen ist eine flächensparende Nutzung mit Ausnutzung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung.

2 Planungsverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.03.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen über die geplante Bebauung beraten und beschlossen, für den Geltungsbereich mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2295, 2296 und 2297 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die wie in OZ 2.1 beschrieben, wird der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger der Planung verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planung zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) und Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält den Namen „Zwischen den Kreisel“.

2.3 Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB der Gemeinde Efringen-Kirchen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im „normalen“ zweistufigen Anhörungsverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Nr. 2 BauGB und Untersuchung der Belange des Umweltschutzes,

einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und einer Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Schutzgüter Arten, Biotope und Boden.

2.4 Verfahrensablauf

Gemeinderatssitzung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.03.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.06.2023
Gemeinderatssitzung Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange	12.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.05. bis 30.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.05. bis 30.06.2025
Gemeinderatssitzung Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen Beschluss zur Durchführung der Offenlage	___.__.____
Bekanntmachung der Offenlage	___.__.____
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	___.__. bis ___.__.____
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	___.__. bis ___.__.____
Gemeinderatssitzung Abwägung der Stellungnahmen der Offenlage und der Behörden und Träger öffentlicher Belange Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	___.__.____
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)	___.__.____

2.5 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen

Im nordöstlichen Teilbereich überlagert der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zwischen den Kreiseln“ nordöstlich den angrenzenden Bebauungsplan „Gießenfeld I“ und den angrenzenden Bebauungsplan „Erweiterung Ortsmitte“.

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zwischen den Kreiseln“ werden die überlagerten Bereiche im Bebauungsplan „Gießenfeld I“ und im Bebauungsplan „Erweiterung Ortsmitte“ aufgehoben. Hierfür wird für die Zeichnerischen Teile der Bebauungspläne jeweils ein Deckblatt erstellt.

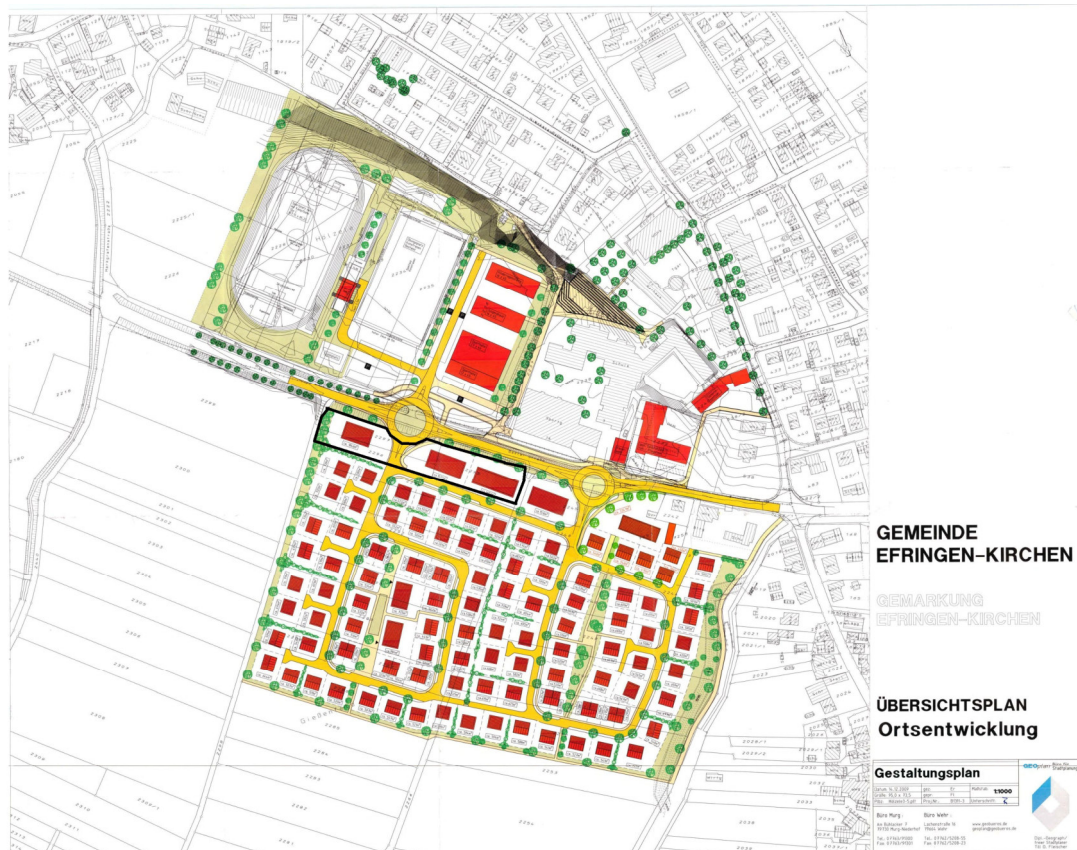
3 Planungsvorgaben

3.1 Gemeinde Efringen-Kirchen

Bei der Bebauungsplanaufstellung die Planungsziele der Gemeinde Efringen-Kirchen zu berücksichtigen. Hierzu gehörten die Art und das Maß der baulichen Nutzung und auch bisher erarbeiteten Nutzungskonzepte.

Ebenso sind die übergeordneten und politischen Planungsvorgaben zu berücksichtigen. Dies sind flächensparende Bauungen mit Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gießenfeld I“ wurde für den Gesamtbereich „Gießenfeld“ ein Bauungskonzept erstellt, welche die Planungsziele der Gemeinde Efringen-Kirchen beinhaltet. Hierzu gehört auch die geplante Bauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauungsplanes „Zwischen den Kreisel“ im zweiten und noch nicht realisierten Bauabschnittes „Gießenfeld II“ – siehe Darstellung und Abgrenzung im u.a. Gesamtkonzeptes „Gießenfeld“.



Plan Gesamtkonzept Gießenfeld „Übersichtsplan Ortsentwicklung“

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauungsplanes „Zwischen den Kreisel“ mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2295, 2296 und 2297 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bauungsplan „Zwischen den Kreisel“ wird mit seiner geplanten Nutzung urbanes Gebiet MU noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die geplanten und zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erfolgt aus den Gründen der geplanten Nutzungsgliederung, die nur in einem urbanen Gebiet zulässig ist, der besseren Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes bezogen auf Grund- und Geschossflächenzahl und der nördlich gelegenen Emissionsquellen Isteiner Straße / L 137 und den Sport- und Schulsportanlagen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das südöstlich angrenzende Baugebiet „Gießenfeld I“ verwiesen. Auch hier ist im Bauungsplan der Streifen entlang der Isteiner Straße / L 137 nicht als allgemeines Wohngebiet sondern als Mischgebiet festgesetzt.



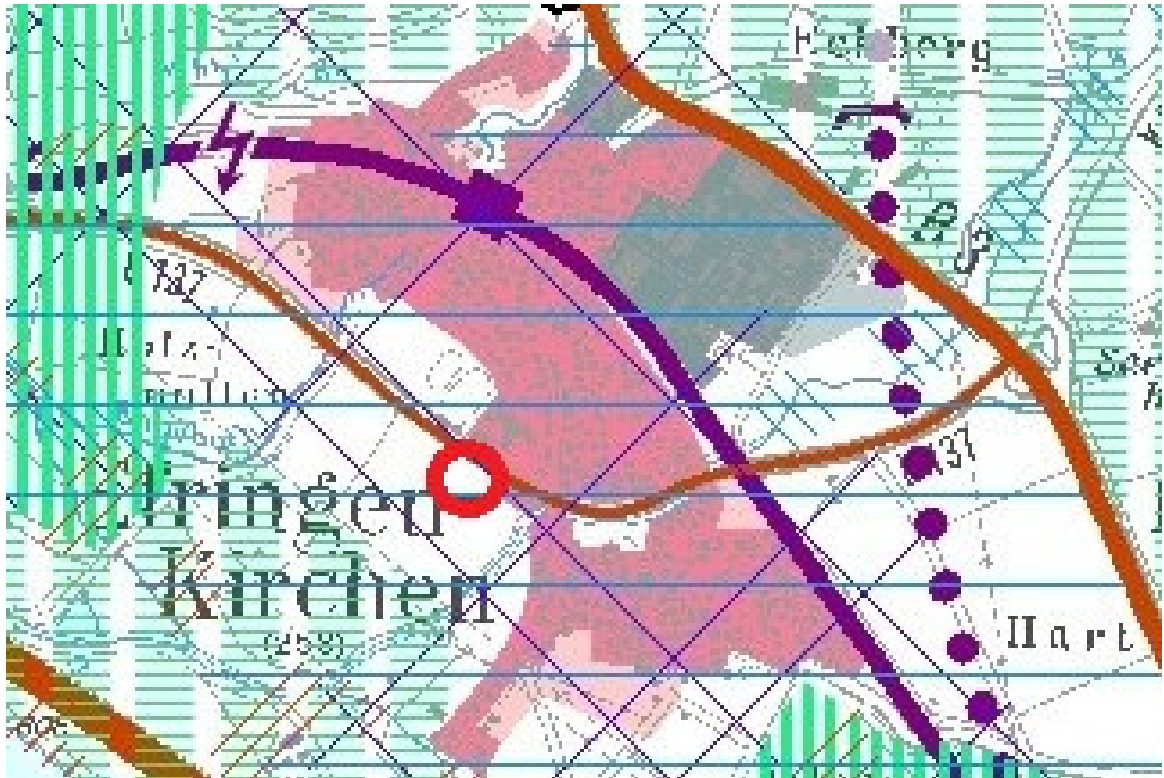
Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

3.3 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee werden folgende Aussagen zu Efringen-Kirchen und zum Planungsgebiet getroffen:

3.3.1 Raumnutzungskarte in der Änderungsfassung Januar 2024:

- Das Planungsgebiet ist Außenbereich (weiße Fläche)
- Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet
- Efringen-Kirchen ist als Grundwasserschonbereich ausgewiesen



Auszug Regionalplan mit Lage Geltungsbereich

3.3.3 Strukturkarte

In der Strukturkarte I werden folgende Aussagen zu Efringen-Kirchen getroffen:

- Efringen-Kirchen ist ein Kleinzentrum – Verweis auf Textteil PK 2.1
- Efringen-Kirchen liegt in der „Randzone um den Verdichtungsraum“
- Efringen-Kirchen liegt auf der Entwicklungsachse gemäß LEP (N) (Z)

3.3.3 Strukturkarte I

In der Strukturkarte I werden folgende Aussagen zu Efringen-Kirchen getroffen:

- Efringen-Kirchen ist ein Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse – Verweis auf Textteil PS 2.3.1
- Efringen-Kirchen ist ein Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse – Verweis auf Textteil PS 2.6.1
- Efringen-Kirchen ist ein Schwerpunkt für Kur, Fachklinik und Fremdenverkehr und als „Schwerpunkt ohne Prädikat“ gekennzeichnet

3.3.4 Textteil

Im Textteil des Regionalplanes werden u.a. folgende Aussagen zu Efringen-Kirchen getroffen:

- OZ 2.0.1: Orientierungswerte für Bruttobesiedlungsdichten: (E/ha Bruttobauland)
Für die Gemeinden innerhalb der Entwicklungsachsen hat die Untersuchung des Regionalverbandes ergeben, dass die Flächenpotentiale für die Siedlungsentwicklung für die Laufzeit dieses Regionalplanes ausreichen können (siehe dazu Begründung zu PS 2.3.1). Bei der Aufzählung der Grundsätze für ein regionales Siedlungskonzept wird daher vorrangig auf flächensparende Maßnahmen abgehoben, um die Ausweisung von Neubauflächen und damit die Inanspruchnahme der freien Landschaft so gering wie möglich zu halten. Bei der Innenentwicklung in ländlichen Orten darf die Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe nicht gefährdet werden.
Kleinzentren im verdichteten Bereich 70 E/ha.

- OZ 2.1.4: Efringen-Kirchen ist ein Kleinzentrum im Mittelbereich Lörrach
Kleinzentren stellen die unterste Ebene der zentralörtlichen Gliederung da. Sie sind die Stand orte von Versorgungseinrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden Bedarfs der Grundversorgung der Bevölkerung. Dazu gehören u.a. schulische Einrichtungen bis zur Realschule, Einkaufsmöglichkeiten in Fachgeschäften, Einrichtungen der medizinischen Versorgung und die blichen Dienstleistungsbetriebe wie Banken und Handwerksbetriebe. Es handelt sich dabei grundsätzlich um Einrichtungen, die mehr als die tägliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorhanden sein können.
- OZ 2.3.1: Efringen-Kirchen ist ein Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse
Nach PS 2.2.20, LEP, sind Siedlungsbereiche "die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll; sie umfassen einen oder mehrere Orte, in denen die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen oder in denen die Eigenentwicklung einer Gemeinde konzentriert werden soll. Siedlungsbereiche sollen sich in das zentralörtliche System und die über gemeindlichen Verkehrs- und Versorgungsnetze einfügen.
- OZ 2.4: Orientierungswerte für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung werden nicht ausgewiesen. Stattdessen wird die zukünftige Siedlungsentwicklung in einen Rahmen gestellt, der durch die Zielsetzungen zur Freiraumstruktur, insbesondere durch die Ausweisung der Grünzüge und Grünzäsuren, ökologisch begründet, aber mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung abgestimmt ist.
- OZ 2.6.1: Efringen-Kirchen ist ein Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse
Regionalplanerische Zielsetzung muss es sein, die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur im Bereich Industrie und Gewerbe zu erhalten und qualitativ und quantitativ weiter zu entwickeln. Die Ausweisung von Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe geht daher von den vorhandenen Standorten aus, deren Bewertung hinsichtlich des bereits vorhandenen Arbeitsplatzangebots (Bestand) und der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten (neue Flächenausweisungen) allerdings unterschiedlich ist.

4 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „Zwischen den Kreisel“ mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2295, 2296 und 2297 liegt am westlichen Ortsrand von Efringen. Nordöstlich grenzt die Isteiner Straße / L 137, südöstlich das bestehende Wohnbaugebiet „Gießenfeld I“ und südöstlich und südwestlich landwirtschaftliche Flächen an. Nordöstlich der Isteiner Straße befinden sich das Schulzentrum, sportliche Einrichtungen und sportliche Freianlagen.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände liegt tiefer, als die Isteiner Straße.



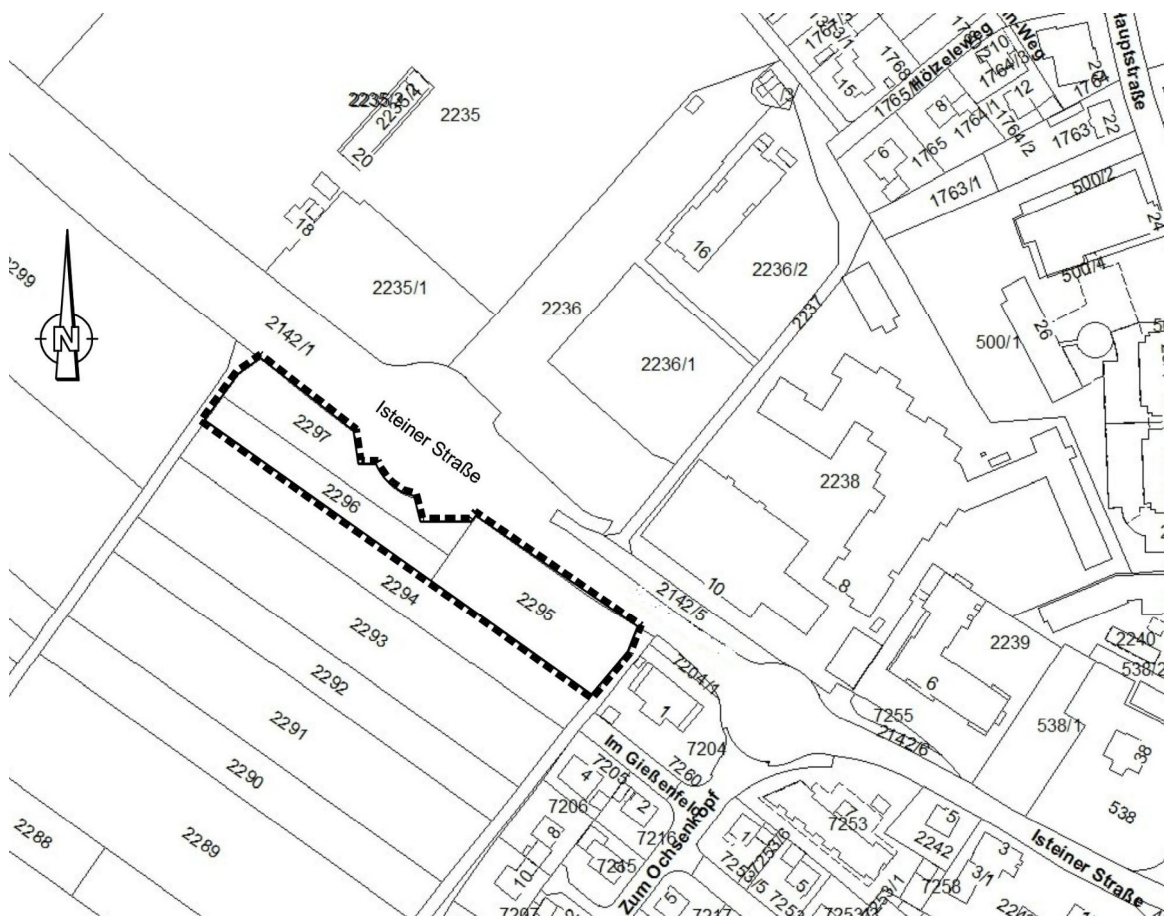
Aufnahme: Blick vom südwestlichen Ortsrand / Baugebiet Gießenfeld I auf das Baugebiet

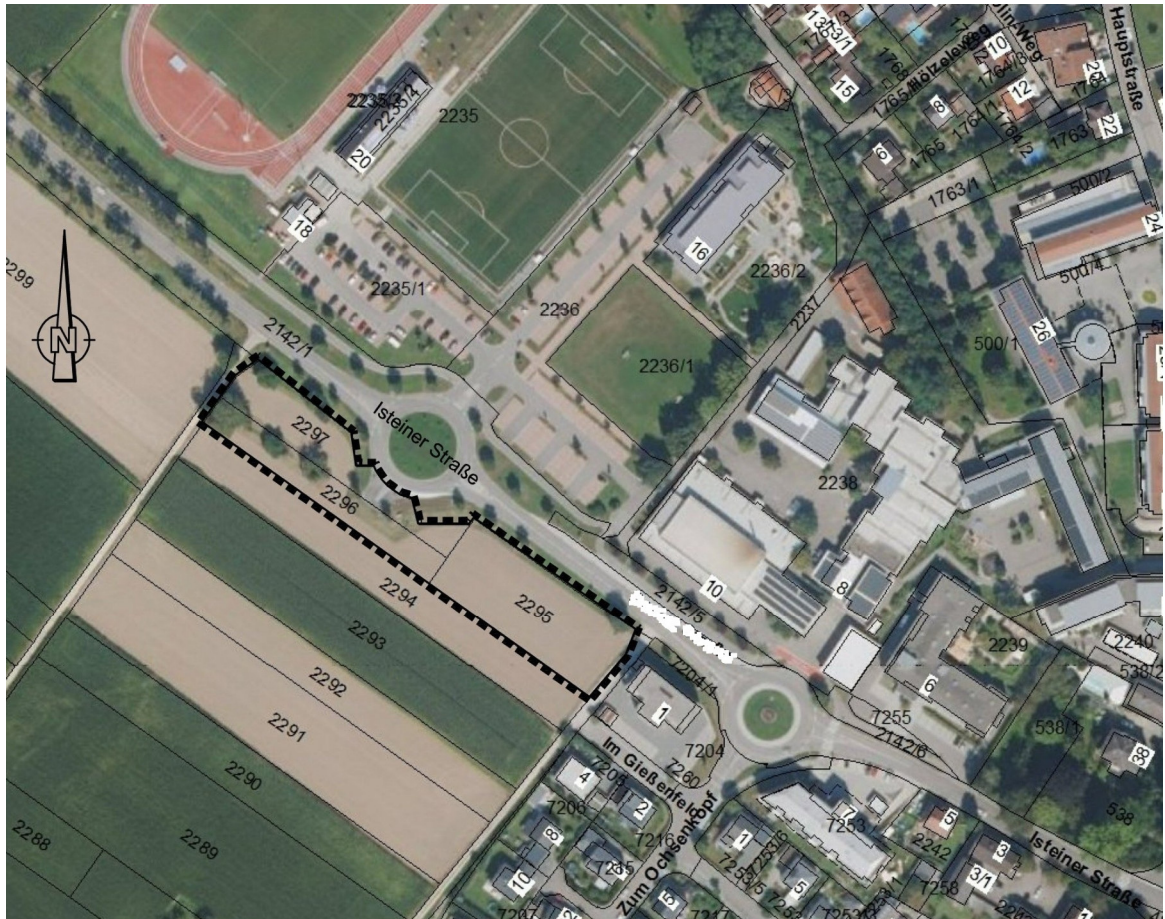


Aufnahme: Blick vom Kreisverkehr auf den südwestlichen Ortsrand / Baugebiet Gießenfeld I



Aufnahme: Blick vom Kreisverkehr nach Südwesten mit bestehender Vegetation





Luftbild mit Geltungsbereich

5 Schutzgebiete

5.1 Natura 2000

FFH und Vogelschutzgebiete liegen weder im Planungsgebiet noch grenzen sie an oder liegen in näherer Umgebung des Planungsgebietes.

5.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope liegen weder im Planungsgebiet noch grenzen sie an oder liegen in näherer Umgebung des Planungsgebietes.

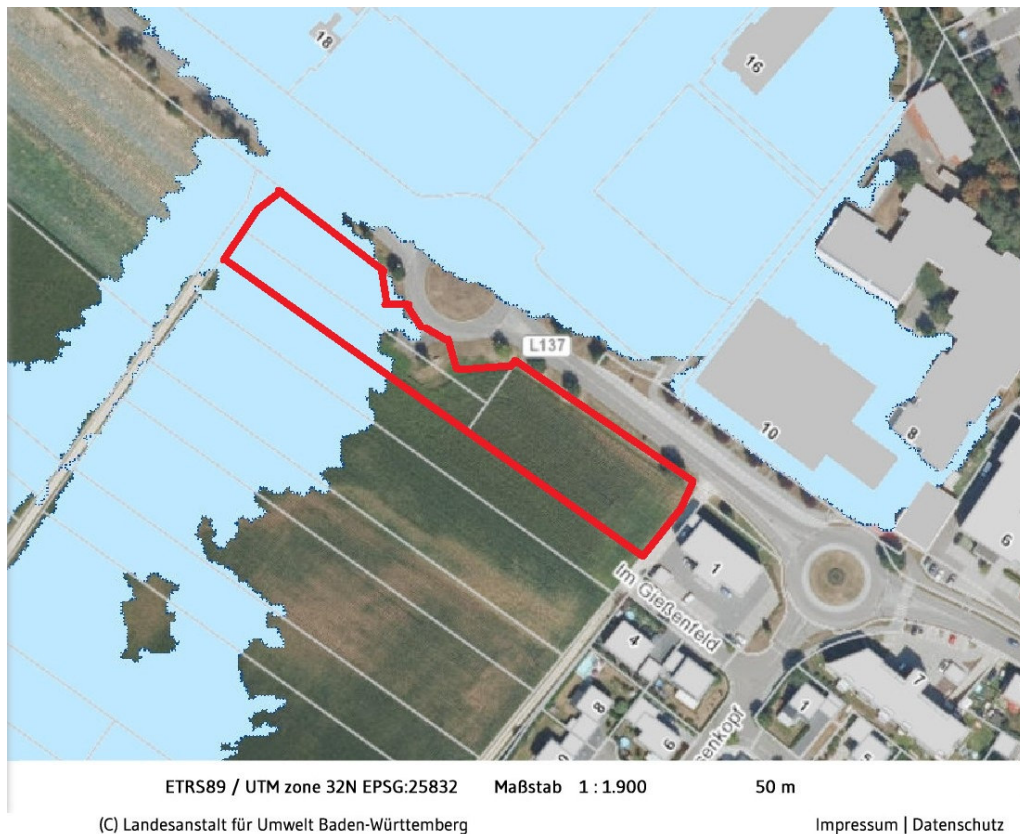
5.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzzgebiete liegen weder im Planungsgebiet noch grenzen sie an oder liegen in näherer Umgebung.

5.4 Hochwasserschutz

5.4.1 Überflutungsbereiche

Nach der Kartierung der LUBW Stand März 2025 ist im nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes die Fläche eines „extremen Ereignisses HQextrem“ dargestellt. Eine „HQ100-Fläche ist im Planungsgebiet nicht dargestellt.



Überflutungsflächen HQextrem – Kartierung LUBW März 2025

5.4.2 Starkregenereignisse

Vom Büro geomer die Starkregenereignisse für den Landkreis Lörrach erstellt. Es wurden drei verschiedene Berechnungen vorgenommen für: seltene, außergewöhnliche und extreme Abflussereignisse. Untersucht wurde das „extreme Abflussereignis“. Danach sind im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes kleine Bereiche mit einer Überflutungstiefe von 3 bis 10 cm (hellblau) und ein kleiner Bereich mit einer Überflutungstiefe von 10 bis 50 cm (mittleres blau) dargestellt.



Auszug aus der Karte „Extreme Abflussereignisse“ des Leuchtturmprojekt "EroL -DAS: Gefährdungsanalyse von Erosionsereignissen durch Starkregen im Markgräfler Land / Landkreis des Büros geomer, Stand August 2018

6 Umweltbelange

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird für den Bebauungsplan/das Baugebiet ein Umweltbericht erstellt. In diesem werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 3 Abs. 6 Nr. 7 untersucht und bewertet sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Für die Schutzgüter Arten/Tiere, Biotop/Pflanzen und Boden erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung. Die zu erwartenden und ermittelten Eingriffe sind auszugleichen und nachzuweisen.

Der Umweltbericht mit den einzelnen Untersuchungen wird dem Bebauungsplan beigelegt und liegt den Beteiligungsunterlagen bei.

Für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird ein Umweltbericht-Vorentwurf erstellt, welcher zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB als fertiger Umweltbericht ausgearbeitet wird.

Der Anteil an versiegelten Flächen wird sich nach Umsetzung des Bauvorhabens um 2.992 m² im Vergleich zu den rechtskräftigen B-Plänen und um 3.015 m² im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände erhöhen. Durch die zusätzlichen Versiegelungen und geplanten Umnutzungen gehen die Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet dauerhaft verloren. Zudem werden vier Bäume gerodet.

Als interne Kompensationsmaßnahmen wurden bisher die Pflanzung von 300 m² Hecken / Sträuchern sowie die Pflanzung von sieben Bäumen vorgegeben. Als externe Kompensationsmaßnahme werden weitere fünf Bäume angrenzend an den Geltungsbereich (entlang der L 137) gepflanzt.

Durch die bisher festgelegten internen und externen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich durch das Bauvorhaben ergeben, noch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das Ökopunktedefizit beläuft sich derzeit noch auf 45.165 Ökopunkte.

Weitere (voraussichtlich externe) Kompensationsmaßnahmen werden bis zur Offenlage entwickelt.

7 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fanden in den Jahren 2020, 2024 und 2025 Artenschutzkartierungen vor Ort statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Heuschrecken, Totholzkäfer, Vögel und Fledermäuse. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind daher spezielle Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten bzw. umzusetzen.

Detaillierte Informationen sind dem entsprechenden Artenschutz-Endbericht von galaplan decker vom 12.05.2025 zu entnehmen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung auf das geplante Bauvorhaben genau abgestimmt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Urbanes Gebiet“ nach

§ 6a BauNVO festgesetzt. Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Vergleich zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht gleichgewichtig sein. Im urbanen Gebiet ist eine vertikale Nutzungsgliederung nach § 6a Abs. 4 BauNVO zulässig.

Zusätzlich gelten im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet höhere Grundflächen- und Geschossflächenzahlen. Auch dies ist ein weiterer Grund für die Festsetzung eines Urbanen Gebietes, um das Grundstück gemäß den politischen und planerischen Vorgaben flächensparend optimal nutzen zu können.

So gelten im folgende Festsetzung:

MU 1: Urbanes Gebiet MU 1 im südöstlichen Teilbereich: Im Urbanen Gebiet MU 1 sind nur Wohngebäude nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 zulässig. In den beiden Gebäuden im MU 1 sind nur Wohnungen geplant.

MU 2: Urbanes Gebiet MU 2 im nordwestlichen Teilbereich: Im Urbanen Gebiet MU 2 erfolgt eine vertikale Nutzungsgliederung. Im Erdgeschoss sind nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig. Hier sind z.B. Arztpraxen, Praxen für Physiotherapie und Apotheken zulässig. Diese stellen wichtige und ergänzende Infrastruktureinrichtungen für die Gemeinde Efringen-Kirchen dar. Im ersten Obergeschoss sind sowohl Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als auch Wohnungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 zugelassen. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob für das Obergeschoss ein Flächenbedarf für Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke besteht. Falls dies nicht der Fall sein sollte, so können alternativ dazu Wohnungen errichtet werden. In allen Geschossen oberhalb des ersten Obergeschosses (zweites und drittes Obergeschoss und Attikageschoss) sind nur Wohnungen gemäß dem Bauvorhaben nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Zusätzlich werden im gesamten Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) gemäß Vorgabe der Gemeinde die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ ausgeschlossen.

Diese Art der baulichen Nutzung berücksichtigt die Planungsziele und Planungsvorgaben der Gemeinde Efringen-Kirchen.

8.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. m. § 16 BauNVO)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf das Bauvorhaben abgestimmt.

8.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese ist auf das Bauvorhaben abgestimmt. Eine volle Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 für Urbanes Gebiet nach § 17 BauNVO ist für das Bauvorhaben nicht erforderlich und wird daher auch nicht festgesetzt.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Im gesamten Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese ist ebenfalls auf das Bauvorhaben abgestimmt (4 x Grundfläche der Zahl der Vollgeschosse). Auch die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 3,0 für Urbanes Gebiet nach § 17 BauNVO wird nicht voll ausgenutzt.

8.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Um die Errichtung der Gebäude mit der geplanten Zahl der Geschosse zu sichern, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nach § 16 Abs. 4 BauNVO als „zwingend“ festgesetzt. Im gesamten Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) sind somit vier Vollgeschosse zzgl. eines Attikageschosses (als Nicht-Vollgeschoss) zwingend zu errichten.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

In beiden Teilbereichen MU 1 und MU 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) den geplanten Gebäuden angepasst.

8.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

Für den Teilbereich MU 1 mit den beiden zusammenhängenden Gebäuden wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende / besondere Bauweise (b) festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen, jedoch ohne Beschränken der Baukörperlänge auf 50 m.

Im Teilbereich MU 2 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB mit einer Längenbegrenzung der Baukörper auf 50 m. Das geplante Gebäude weist eine Länge unter 50 m auf.

8.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. § 12 BauNVO)

Die geplanten Tiefgaragen in beiden Teilbereichen sind ohne Einschränkungen zur Größe und Lage zulässig. Die Zufahrten der beiden Tiefgaragen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt und nur von der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den beiden Teilbereichen MU1 und MU 2 (neuer Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr der L 137) zulässig. In den beiden Tiefgaragen werden alle nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnungen untergebracht und nachgewiesen.

Im Teilbereiche MU 2 ist auf der Südostseite der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind für Kunden/Patienten der geplanten Arztpraxen, Praxen für Physiotherapie und Apotheken sowie möglichen Sozialeinrichtungen bestimmt. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen ist ebenfalls, wie die Zufahren der Tiefgaragen, von dem neuen Anschluss an den Kreisverkehr festgesetzt.

Von der nordöstlich angrenzenden qualifizierten Landesstraße L 137 / Isteiner Straße ist keine Grundstückszufahrt zulässig. Daher wird entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur L 137 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Zusätzlich sind im Zeichnerischen Teil die Flächen für die oberirdischen Fahrradstellplätze gemäß dem Vorhabenplan festgesetzt.

8.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen wird gemäß den geplanten Bauvorhaben eingeschränkt. Im Zeichnerischen Teil sind die geplanten Stellplätze für Fahrräder festgesetzt.

Die Standorte der Sammelbehälter für Müll befinden sich jeweils im Untergeschoss der Gebäude. Oberirdische Standorte werden daher nicht festgesetzt.

8.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund der intensiven Nutzung der Baugrundstücke und deren Freiflächenplanungen mit Fußwegen, Zufahrten, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze und der Tiefgarage sind keine privaten Grünflächen festgesetzt.

8.8 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser muss zur Entlastung des Kanals auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden.

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

Im Rahmen des Umweltberichtes und der Artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezogen auf den Artenschutz muss nachgewiesen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

8.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden zur Offenlage ausgearbeitet.

8.9.2 Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen werden zur Offenlage ausgearbeitet.

8.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage ausgearbeitet.

8.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich zwei Lärmquellen. Dies sind die L 137 / Isteiner Straße (Verkehrslärm) und die Sportanlagen des TUS Efringen-Kirchen (Sportlärm).

Vom Büro rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG wurde zur Untersuchung des auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärms eine Lärmimmissionsprognose mit Vorgaben / Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen erstellt. Die Lärmimmissionsprognose ist dem Vorhabenbezogenen Bauungsplan beigelegt.

8.10.1 Lärmschutz L 137

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an die qualifizierte L 137 / Isteiner Straße an und liegt somit voll im Einwirkungsbereich der Lärmquelle Straße.

Bei der Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche in der Lärmimmissionsprognose wurde neben dem Verkehr auf der L137 (Isteiner Straße) auch der Verkehr auf der entfernt liegenden Autobahn A5 berücksichtigt.

In der Immissionsprognose OZ 8.1 wird zu den Untersuchungsergebnissen und Beurteilung der Verkehrsgeräusche geschrieben: „Wie die Ergebnisse zeigen, treten an den Plangebäuden Beurteilungspegel tags von 53 dB(A) bis 65 dB(A) und nachts von 46 dB(A) bis 55 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] für Verkehr und eine Mischnutzung (MI/MU) werden damit an den exponierten Nordostfassaden um bis zu 5 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV [8], welche häufig im Bebauungsplanverfahren die

„Zumutbarkeitsschwelle“ darstellen, werden für Mischnutzungen (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI/MU) nur an der Nordostfassade um bis zu 1 dB überschritten. Im Kooperationserlass Lärmaktionsplanung [21] wird ab der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV [8] für Mischgebiete von gesundheitskritischen Pegeln gesprochen. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung [21] als gesundheitsgefährdend geltenden Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, welche die absolute Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, werden aber unterschritten.“

In der Immissionsprognose OZ 9.1 wird zu Schallschutzmaßnahmen zu Verkehrsgeräuschen geschrieben: „Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Schallschutzvorkehrungen zu prüfen und abzuwägen. Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2].“

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder Schallschutzwänden sind aufgrund der Größe des Planungsgebietes und Lage der Gebäude auf dem Grundstück nicht möglich.

Weiter wird geschrieben: „Sofern ein aktiver Schallschutz ausscheidet, sind städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen bzgl. der Bauweise, Baukörperanordnung und/ oder -stellung sowie Höhe der baulichen Anlagen (lärmrobuste städtebauliche Struktur). Ziele sind die Schaffung eines hohen Anteils lärmabgewandter bzw. lärmabgeschirmter Fassadenabschnitte für Fenster von Aufenthaltsräumen sowie für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien). Durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäude, bei der die Baukörper, wie im vorliegenden Fall geplant, mit den Längsseiten zur Schallquelle ausgerichtet sind, lässt sich dieses Ziel gut erreichen. Die vorgesehenen Baufelder und die Festsetzung von mindestens 4 Vollgeschossen sichern diese schalltechnisch gewünschte Ausprägung aus gutachterlicher Sicht in ausreichendem Maße.“

In OZ 9.1 der Immissionsprognose werden bauliche Maßnahmen als passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäude vorgeschlagen. „Sofern aktive und städtebauliche Lärmschutzvorkehrungen nicht umsetzbar sind bzw. den Lärmkonflikt nur in Teilbereichen kompensieren können, werden (ergänzend) bauliche Maßnahmen an den zu schützenden Gebäuden erforderlich.“ Drei verschiedene Maßnahmen zum Schallschutz werden vorgegeben:

1. „Lärmoptimierte Grundrissgestaltung: vorrangige Anordnung schutzbedürftige Räume an den leisen Gebäudeseiten, während nicht-schutzwürdige Räume (Abstellräume, Küche und Badezimmer, Treppenhaus, Flur, etc....) zu den lärmbelasteten Seiten zu orientieren sind. Alternativ sind auch durchgesteckte Grundrisse zielführend, um die schutzwürdigen Räume über Fenster auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten belüften zu können.“
2. „Architektonische Selbsthilfe: Hierzu gehören Anordnung verglaster Vorbauten vor schutzwürdigen Räumen, Prallscheiben, vorgehängte Fassaden (Doppelfassaden) oder besondere Fensterkonstruktionen, mit denen die Lärmbelastung vor dem öffenbaren Fenster des Raums ausreichend reduziert werden kann oder sichergestellt werden kann, verglaste Balkone bzw. Terrassen zum Schutz der Außenwohnbereiche“
3. „Passive Maßnahmen nach DIN 4109: Ausstattung der Gebäude mit Schallschutzfenstern bzw. mit Fenstern, deren Schalldämmung nach den Regeln der DIN 4109 berechnet wurde, sowie Ausstattung mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen“
4. „Bauliche Maßnahmen an Außenwohnbereichen: Maßnahmen, mit denen gewährleistet werden kann, dass der Tag-Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird“

Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauherr muss zur Einhaltung der Orientierungswerte eine dieser Maßnahmen durchführen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nicht fest, welche dieser Maßnahmen durchzuführen ist.

Die Anlagen 10 und 11 (maßgebliche Außenlärmpegel für schutzwürdige Büroräume (o.ä.) und 12 und 13 (maßgebliche Außenlärmpegel für schutzwürdige Wohnräume) der Immissionsprognose sind den Bebauungsvorschriften beigelegt.

Als Empfehlung zum Schallschutz wird in OZ 9.3 der Immissionsprognose geschrieben: „Da durch die Baukörperplanung bereits an der lärmabgewandten Fassade die Orientierungswerte der DIN 18005 für die vorgesehene Gebietskategorie eingehalten werden, könnte sich der Schutz vor Verkehrslärm aus gutachterlicher Sicht auf eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 [6] beschränken. Das resultierende Mindestschalldämmmaß liegt an der exponierten Nordostfassade bei maximal $R'_{w,res} = 40-41$ dB(A) und im lärmabgewandten Bereich bei $R'_{w,res} = 37$ dB(A)¹⁴ (vgl. Anlage 10-13). Darüber hinaus empfiehlt sich aus gutachterlicher Sicht gegebenenfalls die Festsetzung architektonischer Selbsthilfemaßnahmen (Verglasungen) in den Wohnbereichen an den Nordostfassaden. Denkbar wären z.B. im Falle von Loggien (o.Ä.) an der Nordostfassade diese mit einer (gerne auch verschiebbaren Verglasung) zu versehen. Damit wäre die Lärmbelastung im Außenwohnbereich und im dahinter anschließenden Wohn- oder Schlafbereich reduziert. Angesichts der berechneten Beurteilungspegel wird eine solche Maßnahme jedoch nicht als unbedingt erforderlich angesehen. Sie ist vielmehr mitentscheidend für eine spätere Wohnqualität.“

Die Belange des Lärmschutzes sind somit voll berücksichtigt. Die vorgegebenen Orientierungswerte zum Schallschutz werden bei Umsetzung einer dieser Maßnahmen eingehalten.

8.10.2 Lärmschutz Sportanlagen

Nordwestlich des Planungsgebietes/der Isteiner Straße befinden sich zwei Rasenplätze des TuS Efringen-Kirchen. In der Immissionsprognose in OZ 8.2 wird der Sportlärm der Sportanlagen untersucht mit dem Ergebnis: „Wie die Ergebnisse zeigen, treten in den beiden Szenarien ‚Sportanlage werktags‘ und ‚Sportanlage sonntags‘ im Plangebiet Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) auf, womit sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 (60 dB(A)) als auch der Immissionsrichtwert der 8.BImSchV (63 dB(A)) eingehalten. ... Wie die ebenfalls in Anlage 8-9 der Immissionsprognose in Form von Einzelpunktberechnungen dokumentierten kurzzeitigen Maximalpegel zeigen, werden auch die nach der 18.BImSchV [10] zulässigen Spitzenpegel deutlich eingehalten. Zwischen der Sportanlagennutzung und dem Plangebiet zeichnen sich prognostisch keine Immissionskonflikte ab.“

8.10.3 Landwirtschaft

Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zu den landwirtschaftlichen Flächen.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die geplanten Gebäude werden maximal zulässige Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude) festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die Bauvorhaben abgestimmt und berücksichtigen bereits die Dachaufbauten wie Photovoltaikanlagen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist daher nicht zulässig und auch nicht erforderlich.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt, weil die Gebäude auch unterschiedliche Höhen aufweisen. Im MU1 beträgt die maximale Höhe 262,60 m ü.NN und im MU 2 263,00 m ü.NN.

Der Zeichnerische Teil beinhaltet eine Schnittansicht der geplanten Gebäude mit der südöstlich angrenzenden bestehenden Bebauung. In der Schnittansicht sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Teilbereichen MU 1 und MU 2 dargestellt.

9.2 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß dem Bauvorhaben sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig.

9.3 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind die Flachdächer dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Für die vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen haben Dachbegrünungen auch Vorteile. Der Kühlungseffekt von begrünten Dächern wirkt sich auch positiv auf die Photovoltaikanlagen aus. Durch den Kühlungseffekt heizen sich die Photovoltaikanlagen weniger auf und die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlagen erhöht sich.

9.4 Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und Freibereichen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze und Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, um ein komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden und eine Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

9.5 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke und deren Höhen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

Aufgrund der dichteren Bebauung und der vorhandenen Freiflächenplanung mit Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind keine weiteren Gestaltungsvorschriften erforderlich.

9.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Erschließungsstraße wird aus Gründen der Einsicht in die Straße und somit aus Gründen der Verkehrssicherheit auf maximal 0,80 m über Oberkante Fahrbahn festgelegt.

Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen gelten die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand zur Oberkante Gelände von mindestens 10 cm aufweisen, so dass Kleintiere wie z.B. Igel unter der Einfriedung durchgehen können und diese für die Tiere keine unüberwindbare Barriere darstellt.

9.7 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für das Planungsgebiet gilt die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen von 1997. Bei dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze pro Wohnung wird nach drei Wohnungsgrößen unterschieden.

Kleine Wohnungen bis 50 m² Grundfläche werden meist von nur einer Person bewohnt. Hier wird daher auch kein erhöhter Stellplatznachweis gefordert. Pro Wohnung ist hier ein Stellplatz nachzuweisen.

Bei Wohnungen mit einer Größe über 50 m² bis 200 m² müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Wohnungen werden meist von Paaren und Familien bewohnt, die oft mehr als ein Fahrzeug haben.

Wohnungen mit einer Größe über 200 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohnung nachweisen. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass meist zwei Fahrzeuge pro Wohnung vorhanden sind.

Der erhöhte Stellplatznachweis ist erforderlich, damit die Erschließungsstraßen weitgehend von parkenden Fahrzeugen angrenzender Bewohner freigehalten werden können. Entlang der angrenzenden Isteiner Straße / L 137 bestehen kaum Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

10 Hinweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Baugrubenaushub, zu Abfallrechtlichen Regelungen, zum Bodenschutz, zu Regenwassernutzungsanlagen, zur Elektroversorgung, zum Denkmalschutz, zur Landwirtschaft, zur Lichtverschmutzung, zur Radon-Vorsorge, zum Grundwasser, zum Grundwasserschonbereich, zum Hochwasser und Starkregen, zum Baum- und Wurzelschutz, zu sonstigen Schutzmaßnahmen während Bauarbeiten, zum Artenschutz sowie zu den externen Ausgleichsmaßnahmen.

11 Städtebauliche Daten

Urbanes Gebiet	ca. 4.851 m ²	95,77 %
- Urbanes Gebiet MU 1: ca. 2.981 m ²		
- Urbanes Gebiet MU 2: ca. 1.870 m ²		
Straßenverkehrsfläche	ca. 214 m ²	4,23 %
Gesamtfläche:	ca. 5.065 m ²	100,00 %

12 Kosten

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden gemäß dem Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Für die Gemeinde Efringen-Kirchen entstehen keine Planungskosten.

Efringen-Kirchen, den ____.

ARCHITEKTUR / TRAGWERKE / TECHNIK / MANAGEMENT

LAIS

.....
Carolyn Holzmüller, Bürgermeisterin

.....
Planer
Dipl. Ing. Rudolf Johannes Lais
freier Architekt / Stadtplaner AKBW ALNr.36454