

2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vollenburg-West“

Satzungen
Planzeichnung
Begründung
Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung
Schallschutzgutachten



Stand: 18.08.2025

Fassung: Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Satzungen der Gemeinde Efringen-Kirchen über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am ____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“ sowie die mit dieser Änderung erlassenen örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich der 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vollenburg-West“ in der Fassung der 1. Änderung vom 02.10.2019. Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Vollenburg-West“ der Gemeinde Efringen-Kirchen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vom _____.

§ 2

Inhalt der 2. Änderung

Die 2. Bebauungsplanänderung beinhaltet eine zeichnerische Änderung in Form eines Deckblatts für einen Teilbereich des Bebauungsplans.

Für die Bereiche außerhalb des Änderungsbereichs (Deckblatt) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“ (Deckblatt) die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver und roter Schrift*).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Keine Änderung bei Nr. 1

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung 2.1 wird für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

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

(Ergänzung):

Die maximal zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet (GE) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut), Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe (maximale Gebäudehöhe) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte. (*keine Änderung bei 2.2*)

2.3) Die EG-Fußboden-Höhenlage muss mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm der Höhenlage OK Erschließungsstraße entsprechen. (*keine Änderung bei 2.3*)

Keine Änderung bei Nrn. 3-5

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind im südlichen Planbereich auf dem Grundstück Flst. Nr. 1181 vorgesehen.

Die für die geplanten baulichen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. (*keine Änderung bei 6.1*)

Festsetzung 6.2 wird für den Deckblattbereich gestrichen und neu gefasst:

~~*6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen, wenn sie mit Humus überdeckt und begrünt werden.*~~

6.2) Offene Stellplätze sowie Stellplätze mit PV-Überdachung (Carports) sind im GE nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür ausgewiesenen Zonen (ST-PV) gemäß Planzeichnung) zulässig. Garagen und Garagen in Form von Carports mit mehr als einer Seitenwand sind im GE nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen. (*keine Änderung bei 6.3*)

Festsetzung 6.4 wird für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

6.4) Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind im GE nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür ausgewiesenen Zonen (NA) gemäß Planzeichnung zulässig.

Hinweise:

Auf die Verpflichtung gemäß § 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

Gemäß § 7 GEIG ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten und ein Ladepunkt für Elektromobilität zu errichten.

7) SCHUTZFLÄCHEN

Festsetzung 7.3 und 7.4 werden für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

7.3) Die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Efringen-Kirchen zu belasten. Die Zugänglichkeit ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzen überdeckt werden.

7.4) Die in der Planzeichnung mit „R2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Zugänglichkeit ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzen überdeckt werden.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Hochstammbäume gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich. *(keine Änderung bei 8.1)*

Festsetzung 8.2 wird für den Deckblattbereich gestrichen und neu gefasst:

~~8.2) Ein Anteil von mindestens 20 % von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie 3 standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste 1 und 2 anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.~~

8.2) Ein Anteil von mindestens 20 % von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Der Anteil von 20 % kann bis zu 10 % reduziert werden, wenn von der Überschreitungsmöglichkeit nach Festsetzung 2.1 (GRZ bis 0,9) Gebrauch gemacht wird. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche, einschließlich der privaten Grünflächen, mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 anzupflanzen.

8.3) Der Lärmschutzwall entlang der Westgrenze ist unmittelbar nach Herstellung zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. *(keine Änderung bei 8.3)*

8.4) Die nicht vom Lärmschutzwall tangierte Gehölzfläche im Norden des Plangebiets, die Gehölzfläche im Süden des Plangebiets sowie die Gehölzbestände auf der bereits vorhandenen Geländeböschung parallel zur Alten Weinstraße sind als Pflanzbindung festgesetzt. Die Gehölze sind mit Neupflanzungen von Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen. *(keine Änderung bei 8.4)*

Festsetzungen 8.5 und 8.6 werden für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

8.5) PKW-Stellplätze sind mit Bäumen gemäß Pflanzenliste 2 im Anhang zu überstellen. Dabei ist je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Anpflanzungen können auf die in Ziffer 8.2 geforderte Anzahl angerechnet werden.

8.6) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind mit entsprechenden Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. (Keine Änderung bei 9.2)

9.2) Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten. Alternativ ist auch die wasserundurchlässige Befestigung mit Versickerung über die Seitenflächen (Versickerungsmulden mit min. 30 cm Humusüberdeckung) zulässig. (Keine Änderung bei 9.2)

9.3) Im Böschungsbereich der neu geschütteten Auffüllfläche am östlichen Gebietsrand ist die Anlage von min. 700 m² mit humusarmen und humusfreien Trockenbiotopen im Zusammenhang mit den nachfolgend beschriebenen Herstellung von Habitaten für die Mauereidechse durchzuführen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Gehölze können hierbei je nach Bedarf ausgelichtet werden. Die Schotterflächen und Trockenbiotope sind nur sporadisch zu mähen und offen zu halten.

Im Zuge der Renaturierung der vor genannten Böschung müssen für die Zaun- und Mauereidechsen 8 Lesesteinhaufen als Sonnenplätze, 8 Steinriegel als Winterquartiere und 8 Sandflächen entlang der großen Böschung als Reproduktionsstätten angelegt werden. Die Lesesteinhaufen sollten aus mindestens kopfgroßen Steinen bestehen und eine Länge von 2-3 Metern bei einer Breite von mindestens 1 m aufweisen. Sie sollten mindestens 1 m hoch aufgeschichtet werden. Die Steinriegel aus mindestens faustgroßen Steinen sollten ca. 1 m tief ins Erdreich reichen und ca. 1 m höher als das Bodenprofil sein. Ihre Breite sollte ca. 2 m und ihre Länge mindestens 5 m betragen. Die Sandlinsen zur Eiablage der Eidechsen sollten 1-2 m² groß und 50 - 70 cm tief sein. Im Umfeld der Steinriegel sollten einzelne größere Steine und darunter 2 Wellbleche (1 m x 1 m) als Sonnen- und Versteckplätze ausgelegt werden. Im Umfeld der Steinriegel muss auf jegliche „Bodenverbesserungsmaßnahmen“ wie z.B. Einbringung von Mutterboden, Düngung, Einsaat von Rasenmischungen etc. unbedingt verzichtet werden. Hier sind möglichst nährstoffarme Verhältnisse anzustreben. (Keine Änderung bei 9.3)

Festsetzung 9.4 wird für den Deckblattbereich gestrichen und neu gefasst:

~~9.4) Bei der Anlage des Lärmschutzwalls muss im nordöstlichen Grünlandbereich ein min. 3 m breiter Gehölzstreifen, die nördlich angrenzende Gehölzfläche sowie die angrenzende Grünlandfläche unverändert erhalten bleiben. Eingriffe durch die Bebauung oder sonstige Maßnahmen in diese Gehölzflächen oder die angrenzenden Wiesenflächen sind erst zulässig, wenn die Besiedlung des neuen Lärmschutzwalls mit Zauneidechsen nachgewiesen wurde. Beim Bau des Lärmschutzwalls sind die Flächen von der Kreisstraßenseite anzufahren. Das gerodete Buschmaterial ist als Totholzhaufen entlang des Walls aufzuschichten und liegen zu lassen. Bei den Ansaaten ist auf einen erhöhten Anteil mit Hornklee und Rotem Klee zu achten. Des Weiteren sind auch Flächen mit Ruderalvegetation herzustellen.~~

9.4) Auf der in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten öffentlichen bzw. privaten Grünfläche sind die Vegetationsbestände unter besonderer Berücksichtigung der Habitatsprüche von Heuschrecken, Schmetterlingen, Laufkäfern und dem Orphäussötter gestaffelt zu mähen. Ergänzend sind Totholzhaufen als Habitatstrukturen für Reptilien anzulegen. Die Strukturvielfalt auf dem Lärmschutzwall ist durch ein differenziertes Mahdkonzept („Mahdmosaik“) zu erhöhen. Dies bedeutet die regelmäßige Mahd geringwertiger Bestände wie

Brombeergebüschen, Robinienausschläge oder/und Goldrutenfelder. Wertgebende Pflanzenbestände wie blütenreiche Stauden trockenwarmer Standorte (z.B. Rotklee, Hornklee, Wirbeldost, Wiesen-Salbei, Gelber Wau, Thymian, Spitz-Orchis) dürfen extensiv nur spät im Jahr gemäht werden. Die bestehende Verbuschung ist dabei zurückzunehmen.

Hinweise, CEF-Maßnahmen:

Die F1 Maßnahmen sollen auf das Flurstück Nr. 3187 außerhalb des Geltungsbereichs ausgedehnt werden. Die Gemeinde Efringen-Kirchen stellt sicher, dass diese Fläche entsprechend dem Artenschutzkonzept gepflegt und weiterentwickelt wird.

Zur Sicherung der Vegetationsbestände und Artvorkommen während der Bauphase ist entlang der Nordgrenze des Plangebiets sowie entlang des Lärmschutzwalls ein mindestens 2 m hoher, stabiler Schutzzaun zu errichten und zu unterhalten. Falls erforderlich, ist im unteren Bereich zusätzlich ein Reptilienschutzzaun anzubringen, um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu verhindern.

Darüber hinaus sind vorgezogene Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechse umzusetzen. Hierzu zählt die Aufwertung vorhandener Totholzstrukturen sowie die Schaffung zusätzlicher sonnenexponierter Boden-, Sand- und Trockenstrukturen zur Förderung von Ödland-schrecken.

Für den Zeitraum von fünf Jahren ab Baubeginn der geplanten Bauvorhaben ist die Entwicklung der Zauneidechsenpopulation durch ein begleitendes Monitoring weiterhin zu beobachten und nachzuweisen. Sollte das Monitoring eine negative Entwicklung erkennen lassen, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Gegenmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

9.5) Im Bereich der neu geplanten Böschungsflächen im nordöstlichen Plangebiet ist durch entsprechende Untersuchungen über einen Zeitraum von 5 Jahren die Entwicklung der Reptilienpopulation nachzuweisen und zu dokumentieren. Der einfache Nachweis der Art wird als ausreichend erachtet. (keine Änderung bei 9.5)

9.6) Im Bereich des neu geplanten Lärmschutzwalls im nordwestlichen Plangebiet ist durch entsprechende Untersuchungen über einen Zeitraum von 5 Jahren die Entwicklung der Zauneidechsenpopulation nachzuweisen und zu dokumentieren. (keine Änderung bei 9.6)

Festsetzungen 9.7 und 9.8 werden für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

9.7) Die Fläche F2 ist nach Abschluss der Baumaßnahme als baubedingt entstandene Offenbodenfläche zu belassen. Eine Begrünung oder Nachbearbeitung ist zu unterlassen, um die natürliche Sukzession zu ermöglichen. Nach Etablierung einer standortgerechten Vegetationsentwicklung ist das Pflegeregime gemäß den Vorgaben des Artenschutzberichts aufzunehmen.

9.8) Die Fläche F3 umfasst die südliche Verlängerung des Lärmschutzwalls sowie Grünflächen im Kreuzungsbereich Rheinstraße / neue Zufahrt. Entlang des nördlichen Abschnitts des verlängerten bzw. neuen Walls sind ergänzend Totholzhaufen als Habitatstrukturen für Reptilien anzulegen. Im südlichen Bereich des Walls sind aus Gründen des Populations-schutzes keine Reptilienmaßnahmen vorgesehen, um Verinselungseffekte zu vermeiden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind baubedingt entstandene Offenbodenbereiche zu belassen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nach deren Etablierung ist das Pflegeregime gemäß Artenschutzbericht aufzunehmen. Zusätzlich sind zwei Feuchtstellen (z. B. Sandmulden oder Lehmgruben) für die Grüne Strandschrecke anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Keine Änderung bei Nrn. 1-4

5) WERBEANLAGEN (§ 37 ABS. 1 NR. 2 LBO)

5.1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Betriebsgrundstück) zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Baugebiets und der Bebauung des Grundstückes einzupassen. *(keine Änderung bei 5.1)*

Bebauungsvorschrift 5.2 wird für den Deckblattbereich gestrichen und neu gefasst:

~~5.2) Werbeanlagen an der Gebäudefassade dürfen maximal 1/3 der Fassadenfläche beanspruchen, auf der sie angebracht sind. Pro Betrieb ist darüber hinaus eine freistehende Werbeanlage zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.~~

5.2) Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn

- die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,*
- die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird,*
- die Fläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschritten wird und*
- die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (gemäß Euronorm) nicht überschritten wird.*

Bebauungsvorschrift 5.3 wird für den Deckblattbereich gestrichen und neu gefasst:

~~5.3) Zusätzlich sind einheitlich gestaltete Sammelwerbeanlagen an den äußeren Verknüpfungspunkten des Gebietes an das örtliche oder überörtliche Straßennetz zulässig. Die Höhe darf auch hier die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.~~

5.3) Freistehende Werbeanlagen sind im GE nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür ausgewiesenen Zonen (NA/WA) gemäß Planzeichnung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen müssen freistehende Werbeanlagen die zulässige Gebäudehöhe einhalten. In den ausgewiesenen Zonen (NA/WA) dürfen freistehende Werbeanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 5,50 m überschreiten.

5.4) Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinien ist auszuschließen. *(keine Änderung bei 5.4)*

Bebauungsvorschriften 5.5, 5.6 und 5.7 werden für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

5.5) Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

5.6) Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflexoroberflächen leuchten, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

5.7) Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Damit sind im gesamten Plangebiet auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“ (Deckblatt) werden die nachrichtlichen Übernahmen wie folgt neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver und roter Schrift*).

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BAUGB

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.)

oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Artenschutz (Hinweise) Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgend aufgeführten Einschränkungen der Bauzeiten zu berücksichtigen:

Zauneidechsen

Die Rodungen der vorhandenen Gehölzhecke an der Westgrenze für den Lärmschutzwall sind in den Wintermonaten bis 29.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen: Die Eidechsen müssen, während der geeigneten Zeitfenster aus allen baulich beanspruchten Bereichen fristgerecht abgefangen und in sicherere Ausgleichsbereiche umgesiedelt werden. Erd- und Grabarbeiten im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls wie z.B. das Ausgraben der Wurzelstubben darf erst nach der ersten Wärmeperiode im März/April erfolgen. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine Tiere in der Winterruhe versehentlich getötet werden und die Tiere aus dem Gefahrenbereich flüchten können.

Ebenso dürfen die Grabarbeiten im Bereich der Baufenster nur im März/April oder September erfolgen, um das versehentliche Töten der möglicherweise in diesen Bereichen noch vorhandenen Tiere zu vermeiden. (Detaillierte Angaben siehe Artenschutz-Bericht mit Stand vom 21.07.2025).

Vögel

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden, sowie das Abhängen von Nistkästen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Um eine Ansiedlung des Orpheusspötters im Eingriffsjahr zu verhindern, gilt diese Fristsetzung ebenso für die Freistellung der eingebauten Zentralbereiche.

Nach Freistellung der Fläche sind die baulich beanspruchten Bereiche dauerhaft über eine regelmäßige Mahd oder Mulchen kurzzuhalten.

Artenschutz (externe Maßnahmen)

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vollenburg-West" wurden unter anderem Habitate für die im Geltungsbereich vorkommende Mauereidechse und die Zauneidechse errichtet. Diese sind gemäß den getroffenen Festsetzungen zu pflegen sowie ggf. zu ertüchtigen. Bei der Pflege der Habitate ist auch auf die Habitatansprüche des Orpheusspötters zu achten.

Maßnahmenbereich 4 / Flst.Nr. 1164: Während der Bauphase sind vom Orpheusspötter bevorzugte Sukzessionsstadien zu belassen.

Auf eine Flächenmahd ist während der Bauphase zu verzichten. Die Mahd ist auf das Freischneiden der bereits vorhandenen Sonderstrukturen für Mauereidechsen zu beschränken.

Boden

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}$) befahren werden.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Boden und Grundwasser zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
- Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des §§ 6-8 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Boden und Grundwasser mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Neue abfallrechtliche Regelungen

Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden)

und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z.B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial/Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial/ Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z.B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft

§ 3

Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet Maßnahmen zur baulichen und funktionalen Ausgestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Die Gebäudeanordnung soll so erfolgen, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Aufenthalts- und Schlafräume, lärmgünstig orientiert sind. Es wird empfohlen, mechanische Lüftungssysteme vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

Die durch die neue Erschließung entstehende Unterbrechung des Lärmschutzwalls im südlichen Abschnitt ist durch eine bauliche Ergänzung unmittelbar südlich der geplanten Zufahrt zu kompensieren, sodass die Schutzwirkung gegenüber Verkehrsgläuschen weiterhin gewährleistet bleibt. Eine schalltechnisch geprüfte Erhöhung des Walls auf 4,0 m würde lediglich eine geringe Pegelminderung bewirken und ist daher nicht vorgesehen.

Weitere Informationen enthält das Gutachten des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans (Stand: 20.06.2025), das den Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans beigelegt ist.

§ 4

Bestandteile der Änderung

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus
 - a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:1000 in der Fassung vom ____.
 - b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung vom ____.
 - c) der geänderten örtlichen Bauvorschriften in § 2 dieser Satzung vom ____.
2. Beigelegt ist:
 - a) Begründung in der Fassung vom ____.
 - b) der Umweltbeitrag (Galaplan-Decker, Todtnau) mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom ____.
 - c) Gutachten Nr. 6534.1 (Dr. Wilfried Jans Büro für Schallschutz, Ettenheim) vom ____.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund den von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften in Teil 2 der Bebauungsvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Der 2. Änderung des Bebauungsplans und die 2. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Vollenbug-West“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den __.__.____

Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Efringen-Kirchen übereinstimmen.

Efringen-Kirchen, den

Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Efringen-Kirchen, den

Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin