

Gemeinde Efringen-Kirchen
Gemarkung Efringen-Kirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„In der Kammerten I“

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Stand: 05.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
1.3	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.4	Verfahrensablauf.....	4
1.5	Planungsverfahren	5
1.6	Flächennutzungsplan	5
1.7	Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen	5
2	Städtebauliche Konzeption, Fachplanungen	5
2.1	Städtebauliches Konzept und geplante Nutzungen	5
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
2.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
2.4	Baugrund.....	8
2.5	Schutzgebiete, Überflutungsflächen	8
2.6	Umweltbericht	8
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Stellplätze, Nebenanlagen	9
3.5	Private Verkehrsfläche, Leitungsrecht	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen	10
4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
5	Belange des Klimaschutzes.....	11
6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	11
7	Städtebauliche Kennziffern	12
8	Bodenordnung.....	12
9	Kosten	12

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Efringen-Kirchen erhielt eine Anfrage zum Bau eines Wohngebäudes auf einem Grundstück in Efringen-Kirchen am nördlichen Ende der Hutgasse, angrenzend an ein bestehendes Gebäude. Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen sieht die zukünftige Bebauung positiv, da damit neuer Wohnraum in Efringen-Kirchen generiert wird.

Das geplante Vorhaben liegt derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Efringen-Kirchen; durch das geplante Vorhaben wird der Ortsrand von Efringen-Kirchen leicht nach Westen erweitert. Da das neu geplante Gebäude den Ortsrand von Efringen-Kirchen zukünftig prägen wird, hat sich der Gemeinderat für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgesprochen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung durch ein Wohngebäude geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- > Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- > Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort
- > Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- > Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Weiterhin verpflichtet er sich zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss durch einen Durchführungsvertrag. Sollte das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt werden, kann die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wobei keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden können.

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im VEP ist das geplante Vorhaben sowie die geplante Erschließung dargestellt.

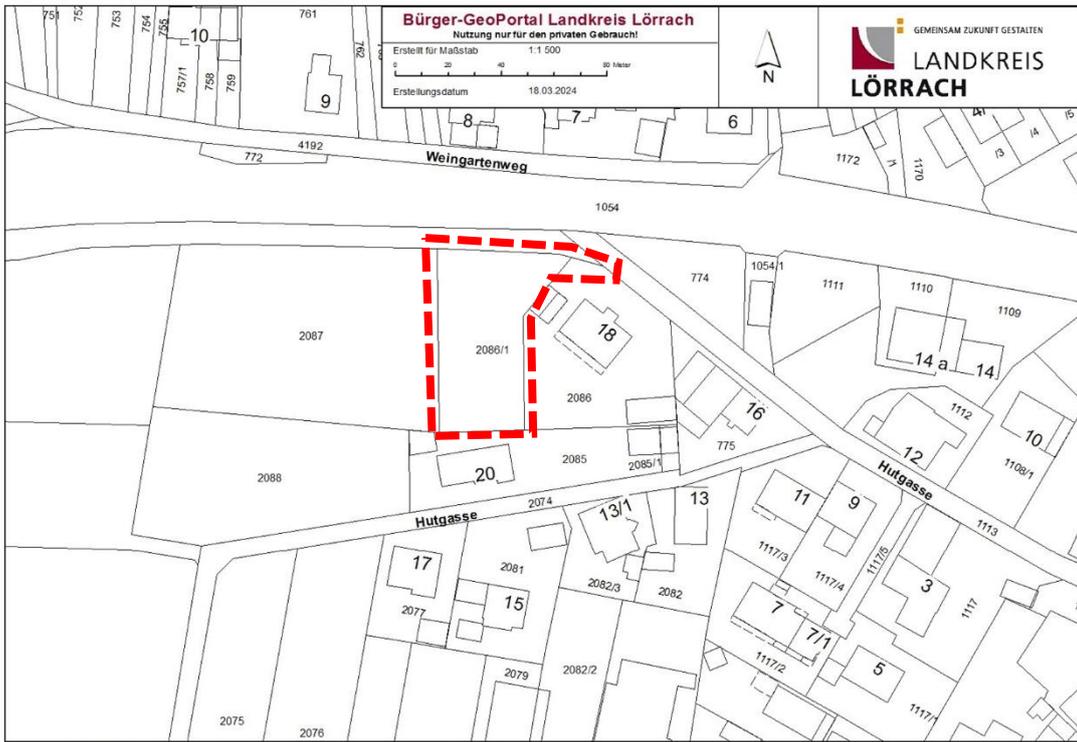
1.3 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Efringen-Kirchen am nördlichen Ende der Hutgasse. Es liegt auf Gemarkung Efringen-Kirchen und betrifft das Grundstück Flst. Nr. 2086/1 sowie Teile des Grundstücks Flst. Nr. 2086. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- > Im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 2095 und weiter nördlich durch das Grundstück Flst. Nr. 1054 (Bahnlinie)
- > Im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 2086 und daran angrenzend das Grundstück Flst. Nr. 1113 (Hutgasse)
- > Im Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 2085 (Hutgasse 20)
- > Im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 2087

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt (§ 9 Abs. 7 BauGB, schwarze, gestrichelte Linie). Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.



Datengrundlage © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie TopPlusOpen, ©LGL BW (http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851 9-1/47 © LK Lörrach

Abbildung 1: ungefähre Darstellung des Plangebiets, Plangrundlage: Bürger-GeoPortal des Landkreises Lörrach, ohne Maßstab, Abruf 03/2024

1.4 **Verfahrensablauf**

13.05.2024	Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen fasst gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „In der Kammerten I“ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
30.07.2024 bis 30.08.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
_____	Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung.
_____ bis _____	Veröffentlichung im Internet und Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften „In der Kammerten I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

1.5 Planungsverfahren

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Kammerten I“ wird als zweistufiges Planungsverfahren durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.6 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist das Gebiet „In der Kammerten“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch das geplante Vorhaben in Form eines Wohnhauses wird davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In der Kammerten I“ somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

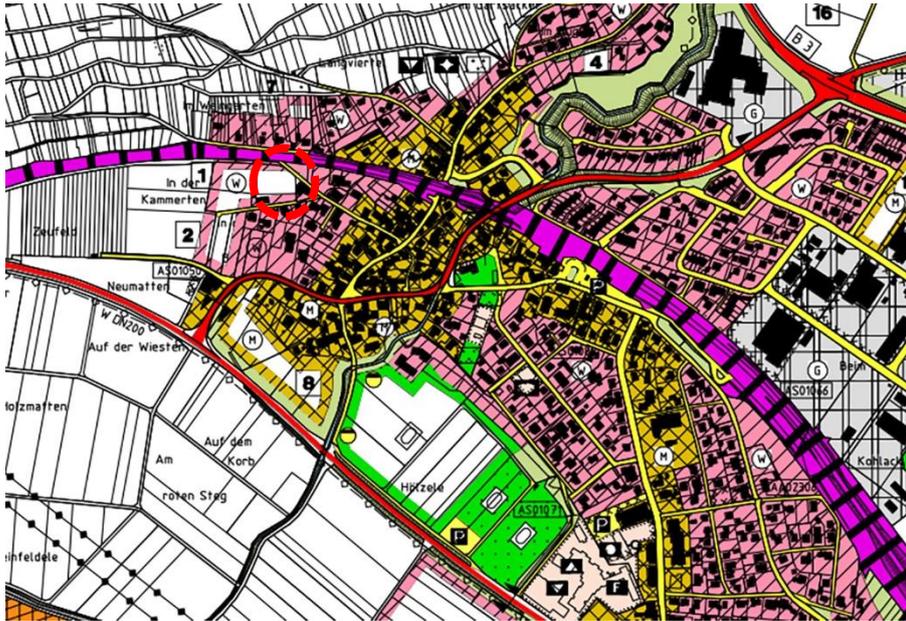


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Efringen-Kirchen

1.7 Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen, in Kraft getreten am 22.05.1997. Für Wohnungen bis 50 qm ist ein Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm 1,5 Stellplätze, für Wohnungen über 100 qm 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, FACHPLANUNGEN

2.1 Städtebauliches Konzept und geplante Nutzungen

Im nördlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2086/1 entsteht ein Wohngebäude sowie zugehörige Garagen, Carports bzw. Zufahrtsbereiche. Die Zufahrt sowie leitungstechnische Erschließung erfolgt über das Grundstück Flst. Nr. 2086 mit entsprechender öffentlich-rechtlicher Sicherung. Das neue Gebäude wird mit einem Pultdach abgeschlossen. Nördlich und östlich davon liegende Garagen bzw. Carports erhalten ein Flachdach.

Das Grundstück hat nach Süden hin ein Gefälle. Für das neu geplante Gebäude wird das Gelände neu modelliert, damit kann Erdaushub des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden. Das geplante Gebäude erscheint daher im nördlichen und östlichen Bereich mit einem Geschoss (Pultfirst ca. 5 m über der Zufahrt), nach Süden und Westen hin treten zwei Geschosse in Erscheinung. Nach Süden hin ist eine Terrasse vorgesehen, auch hier wird das Gelände angepasst. Geplant sind maximal zwei Wohneinheiten.

Nördlich des geplanten Gebäudes entsteht eine Doppelgarage, östlich davon liegt eine Garage/Carport für weitere Stellplätze. Das Flachdach geht hier in die Eingangsüberdachung des Hauptgebäudes über.

Nach Süden hin liegt eine Gartenfläche.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über das östlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 2086 zur Hutgasse.

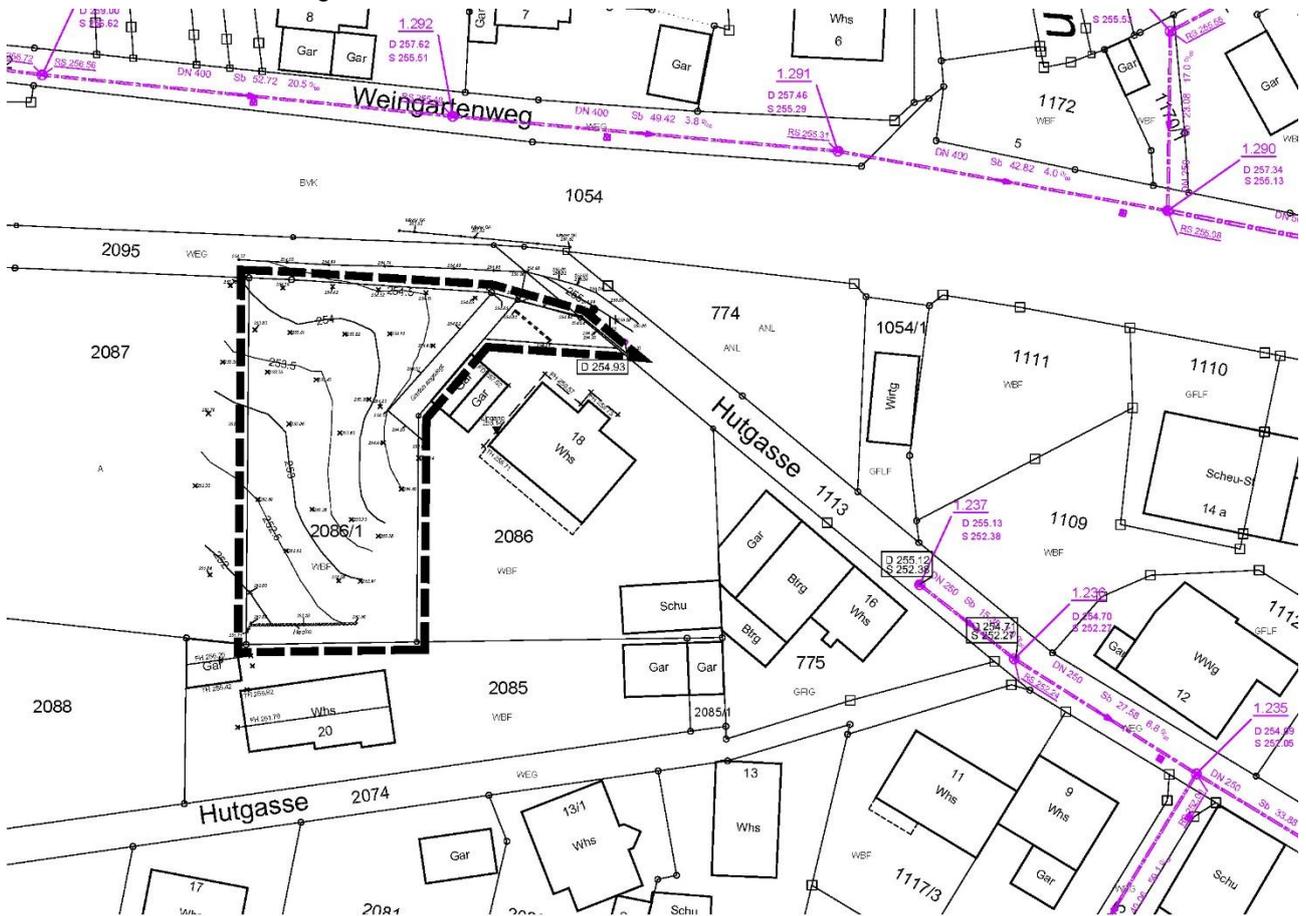


Abbildung 3: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster mit Vermessung/Leitungsplan, Quelle: Gemeinde Efringen-Kirchen, Bölk + Gantner, Stand 04/2024

Verkehr

Erschließungsstraße Hutgasse

Die Hutgasse ist eine schmale Erschließungsstraße, die im Bereich des Vorhabens als Sackgasse endet. Zum Ende der Hutgasse gibt es keine Wendemöglichkeit, außer es wird die private Grundstücksfläche des Gebäudes Hutgasse 18 genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich über das Grundstück Flst. Nr. 2086 (Hutgasse 18). Die Zufahrtsfläche beträgt ca. 56 m². Eine entsprechende Baulast wird nach Angaben des Vorhabenträgers zeitnah eingetragen.

Wegegrundstück Flst. Nr. 2095

Von der Hutgasse ausgehend entlang der Bahnlinie liegt ein Weg-Grundstück (Flst. Nr. 2095). Das Wegegrundstück wird u.a. zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie zur Pflege der Böschung zur Bahnlinie hin genutzt. Dieser unbefestigte Weg soll nicht für eine Erschließung des Vorhabens herangezogen werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher am nördlichen Rand des Geltungsbereichs zum Weg-Grundstück ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Hinweise zu abfallwirtschaftlichen Belangen

Durch das Landratsamt Lörrach wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung Empfehlungen der DGUV (Deutsche gesetzliche Unfallversicherung) u. a. für die Anfahrbarkeit des Plangebiets mit Entsorgungsfahrzeugen, Straßenbreiten, Wendemöglichkeiten, die Notwendigkeit von Rückwärtsfahren sowie Kurvenradien im Verkehrsraum gegeben.

Vorschriften der DGUV haben keinen Gesetzescharakter. Sollte aber eine Straße nach den DGUV-Vorschriften nicht befahrbar sein, hat das Landratsamt die Möglichkeit gemäß der aktuell gültigen Abfallwirtschaftsatzung einen Sammelplatz für die Behälter zu bestimmen und einzurichten, um die öffentliche Aufgabe noch wahrnehmen zu können (z.B. an der Einmündung der befahrbaren Straße). Dies ist jedoch in jedem Einzelfall separat zu prüfen.

Wenn ein Sammelplatz im Umkreis von 150 Meter (zumutbare Entfernung für den Bürger) nicht mehr möglich ist, kann die öffentliche Aufgabe nicht mehr wahrgenommen werden.

Wasser, Entwässerung

Wie im oben abgebildeten Plan ersichtlich, endet die öffentliche Kanalisation ca. 50 m südöstlich des geplanten Vorhabens. Beim Bau des Gebäudes Hutgasse 18 wurde bereits eine private Zuwasser- und Mischwasserleitung verlegt. Das nun geplante Vorhaben soll an diese bestehenden privaten Leitungen anschließen. Eine entsprechende Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht ist bereits eingetragen.

Das häusliche Abwasser ist rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Efringen-Kirchen.

Regenwasser

Für das Vorhaben ist geplant, das unbelastete Regenwasser in einer Zisterne aufzufangen. Der Überlauf wird auf dem Grundstück versickert.

Nach Angaben des geotechnischen Gutachtens ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur innerhalb bestimmter Grenzen möglich bzw. wirtschaftlich, siehe hierzu Ziffer 2.4.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

2.3 Belange des Immissionsschutzes

Nördlich des Plangebiets verläuft eine Bahnlinie (RVL Regio Verkehrsverbund Lörrach, Linie 702 Basel SBB/Bad. Bf. – Müllheim - Freiburg Hbf). Entlang der Bahnlinie ist bereits eine Schallschutzwand vorhanden.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmemissionen des Schienenverkehrs untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erforderlich sind.

Zusammenfassung aus der schalltechnischen Untersuchung (Heine + Jud, siehe Beifügung zum Bebauungsplan):

- > Zur Beurteilung der Situation durch den Schienenverkehr der Rheintalbahn wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen.
- > Im Plangebiet treten durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel bis ca. 55 dB(A) tags und bis ca. 50 dB(A) nachts auf. An der geplanten schutzbedürftigen Bebauung sind die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum niedriger als 45 dB(A). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erforderlich.

- > Die Beurteilungspegel im Tagzeitraum liegen im gesamten Plangebiet unterhalb des Schwellenwertes für Außenwohnbereiche von 62 dB(A), sodass diesbezüglich keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.
- > Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich I nach DIN 4109-1 (2018).

2.4 Baugrund

Für das Vorhaben wurde eine geotechnische Voruntersuchung erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan beigelegt, auf deren vollständigen Inhalt hier verwiesen wird.

Als Baugrund wurde ein Decklehm bis in eine Tiefe von 1,4 m bis 1,9 m unter GOK festgestellt. Darunter folgt Talschotter, der in den oberen Lagen teilweise verlehmt ist. Ab einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3 m wird gut tragfähiger Kies erreicht. Der Talschotter reicht nachweislich bis ca. 4,3 m unter GOK, voraussichtlich aber noch tiefer.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel liegt rund 14 m unter Gelände. Im Gründungsbereich muss jedoch mit einer Staunässe in dem Lehm bzw. verlehmteten Kies gerechnet werden. Die bindigen Böden sind im oberflächennahen Bereich gering wasserdurchlässig ($k_f < 10^{-4}$ m/s). Innerhalb dieser Schicht muss mit einem Aufstau von Sickerwasser gerechnet werden.

Das Gelände befindet sich gemäß der Erdbebenkarte von Baden-Württemberg, in der Erdbebenzone 3. In dieser Zone muss mit Erdbeben einer Intensität $I > 7.5$ gerechnet werden.

Hinweise zu bautechnisch relevanten Empfehlungen wie z. B. zur Dimensionierung der Fundamente, zur Baugrubenböschung oder zu Maßnahmen gegen Grundwasser sind dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen. Hinsichtlich Bodenaushub und dessen Verwendung wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

Zur Versickerung von Regenwasser wurde festgestellt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur innerhalb bestimmter Grenzen möglich bzw. wirtschaftlich ist. Gut versickerungsfähige Böden sind ab einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3 m unter GOK zu erwarten. Die darüber befindlichen Schichten sind größtenteils noch verlehmt und gering wasserdurchlässig. Aus geotechnischer Sicht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in einer Tiefe ab ca. 2,4 m (Schurf 2) möglich. Das Regenwasser kann z. B. über eine Mulden-Rigolen-Anlage oder ein Versickerungsbecken in den Aquifer eingeleitet werden. Eine belebte Bodenschicht (=Mutterboden) muss die Reinigung des verunreinigten Dachwassers sicherstellen. Die wasserrechtlichen Belange sind ggfls. mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

2.5 Schutzgebiete, Überflutungsflächen

Gemäß Karten der LUBW liegen auf den Grundstücken keine Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

In der Starkregengefahrenkarte des Geoportals Landkreis Lörrach liegt das Plangebiet aber innerhalb eines Bereichs, der von Starkregen betroffen sein kann.

Starkregen ist ein intensiver Niederschlag, bei dem große Niederschlagsmengen in bestimmten Zeiteinheiten anfallen. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen.

Mehr Informationen unter <https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis> und <https://www.loerrach-landkreis.de/erol>

2.6 Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren aufgestellt mit Durchführung einer Umweltprüfung. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird durch das Planungsbüro proECO Umweltplanung aus 79664 Wehr erarbeitet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

Nach § 2 Absatz 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Offenlage wurde eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Der Eingriff im Schutzgut Pflanzen und Tiere in die Biotoptypen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Ausgleichsmaßnahme M1 (Sträucher entlang der westlichen Grundstücksgrenze) und einer externen Ausgleichsmaßnahme M2 kompensiert werden. Hierzu wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Artenschutz

Untersuchungen und Aussagen zum Artenschutz werden ebenfalls durch das Planungsbüro proECO erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher die geplante Nutzung „Wohnhaus“ festgesetzt. Hierin ist ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen zulässig. Dies entspricht der Planung des VEPs.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der vorliegenden Planung festgesetzt. Aufgrund des Abstands zur öffentlichen Erschließungsstraße wird die maximale Gebäudehöhe in m ü. NN festgesetzt, die maximal der Höhe des östlich liegenden bestehenden Wohnhauses entspricht.

Als maximale Grundfläche wird eine Fläche von 200 m² festgesetzt, wodurch das geplante Vorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden kann. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird eine maximale Ausnutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt. Hiermit sollen vordringlich verkehrliche Belange berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Erschließungsbreite der Hutgasse ist es zu begrüßen, dass Kraftfahrzeuge und Fahrräder etc. auf dem privaten Grundstück untergebracht werden, ohne die Hutgasse weiter zu tangieren. Das geplante Gebäude liegt in zweiter Reihe der bestehenden Erschließungsstraße, darüber hinaus soll keine Zufahrt vom nördlich gelegenen Weg-Grundstück Flst. Nr. 2095 erfolgen, um auch dieses nicht zu tangieren. Die Ausnutzung des Grundstücks erscheint somit sinnvoll und wird durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen und deren Zufahrten relativiert.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird die offene Bauweise, darüber hinaus kann das geplante Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gebaut werden. Beide Festsetzungen entsprechen dem vorliegenden VEP.

3.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Notwendige Kfz-Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt können innerhalb des Baufensters sowie innerhalb der festgesetzten Fläche mit Kennzeichnung „Ga/St/NA“ umgesetzt werden. Diese liegt nördlich des geplanten Gebäudes im Bereich der geplanten Erschließung. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab, daher soll die südliche Grundstücksfläche bestmöglich von größeren Versiegelungen und Gebäuden freigehalten werden, um sowohl die Lage

- 10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

am Ortsrand nicht weiter zu beeinträchtigen als auch, um größere Verbauungen im Hangbereich zu vermeiden.

3.5 Private Verkehrsfläche, Leitungsrecht

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Flst. Nr. 2086/1 liegt in sog. „2. Reihe“ und ist somit nicht erschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Bebauungsplan sichern die geplante Erschließung. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung erfolgt über das Grundstück Flst. Nr. 2086.

Zur verkehrlichen Erschließung ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 2086 eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Da der Vorhabenträger nicht Eigentümer des Flurstücksteils von Flst. Nr. 2086 ist, ist zusätzlich eine privatrechtliche Sicherung der Überfahrt einzutragen, z. B. über eine Dienstbarkeit.

Leitungen können innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts verlegt werden bzw. an die bestehende private Kanalisation angeschlossen werden. Zur Beschreibung der geplanten Erschließung und Entwässerung wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zur Begrenzung von Versiegelungen, zum Schutz des Bodens, zur Erhöhung der Versickerungs-/Verdunstungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und zum Schutz von Tieren festgesetzt. Hierzu gehören z. B. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Hofflächen, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen und deren Zufahren sowie die Verwendung von umweltschonenden Materialien für Dach- und/oder Fassadenelemente.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts festgesetzt. Die Festsetzungen, dass Einfriedungen zum Boden einen Abstand von mind. 20 cm aufweisen müssen bzw. bodennah durchlässig für Kleintiere sein müssen, wird zum Schutz von Kleintieren und deren Bewegungsräumen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Eingrünung des neuen Ortsrandes werden entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen aufgenommen. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind darüber hinaus zu begrünen, was sich positiv auf die Bilanzierung sowie auf den Klimaschutz insgesamt auswirkt. Die Begrünung von Flachdächern erhöht die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser und wirkt darüber hinaus einer zu starken Aufheizung von Flächen entgegen. Dachbegrünungen können heutzutage gut in Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ausgeführt werden, was grundsätzlich befürwortet wird.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die bestehende städtebauliche Struktur unterstützen und gleichzeitig eine gewisse Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern.

Das neu geplante Gebäude soll mit einem flachen Pultdach gebaut werden, daher werden für Hauptgebäude maximale Dachneigungen bis 10° festgesetzt. Auch bei Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird die Planung berücksichtigt, hier sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer vorgesehen. In Verbindung mit dem Hauptgebäude ergibt sich somit eine einheitliche Gestaltung.

Aus gestalterischen Gründen werden Regelungen zu Dacheindeckungen getroffen. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden sind darüber hinaus Anlagen, die der solaren Energieerzeugung dienen aus blendfreiem Material herzustellen.

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsmissionen.

Vorschriften zu Anlagen zum Rückhalten bzw. Versickern von Niederschlagswasser werden zum Schutz des Grundwassers und zur Entlastung der örtlichen Kanalisation aufgenommen.

5 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Gemeinde Efringen-Kirchen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert ein. Bereits 2014 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt.

Im vorliegenden Fall werden Grundstücksflächen im Außenbereich neu für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Bei der Fläche handelt es sich um eine private Gartenfläche, die bereits seit Jahren im bestehenden Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine grundsätzliche Abwägung über Neuversiegelungen im Außenbereich hat daher bereits stattgefunden. Mit dem neu geplanten Gebäude wird Efringen-Kirchen leicht in den Außenbereich hin vergrößert und der Ortsrand neu abgerundet. Durch die Teilung eines bestehenden Grundstücks kann in gewisser Weise von einer Nachverdichtung eines privaten Grundstückes ausgegangen werden.

Für neue Gebäude im Geltungsbereich gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z. B. das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ – Gebäudeenergiegesetz (GEG). Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt.

Darüber hinaus gilt für das Vorhaben das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW). Insbesondere Wohngebäude sollen einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zur Netto-Treibhausgasneutralität und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und Verkehrswende leisten. Hier ist u.a. die Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude (§ 23 KlimaG BW) geregelt.

6 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.



12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gesamtfläche	ca.	0,12 ha	100 %
--------------	-----	---------	-------

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

9 KOSTEN

Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder neue Infrastrukturen geplant. Durch das Plangebiet entstehen keine öffentlichen Kosten für die Erschließung.

Freiburg, den _____

die **STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg