

Gemeinde Efringen-Kirchen, Ortsteil Istein
7. Änderung des Bebauungsplans „Vorlandung“
und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Gemeinderat: 17. Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Planungsverfahren	4
1.5	Verfahrensablauf.....	6
2	Sonstige Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
2.2	Altlasten	6
2.3	Hochwasser / Überschwemmungsgebiet	7
3	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	8
4	Erlass örtlicher Bauvorschriften	9
5	Klimaschutz.....	10
6	Umweltbelange	11
7	Städtebauliche Kennziffern	11
8	Bodenordnung.....	11
9	Kosten	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Istein liegt der Gemeinde Efringen-Kirchen ein Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes vor. Zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum ist geplant, einen 1-geschossigen Anbau mit Flachdach an das bestehende Gebäude in südöstlicher Richtung zu erstellen. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Vorlandung“, kann jedoch mit den dortigen Festsetzungen nicht umgesetzt werden. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Bereits in den letzten Jahren wurden verschiedene Anfragen für Erweiterungen durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Nach Angabe des Landratsamtes Lörrach kann die nun geplante Erweiterung nicht im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden.

Die Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum generell und insbesondere die Nachverdichtung im Innenbereich hat für die Gemeinde Efringen-Kirchen hohe Priorität. Durch die gute Lage im Landkreis Lörrach mit guter Anbindung an die Umgebung ist Efringen-Kirchen ein beliebter Wohnort. Der Gemeinderat unterstützt daher das geplante Vorhaben zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges handelt. Daher soll der Bebauungsplan „Vorlandung“ für das betreffende Grundstück punktuell geändert werden.

Der Bebauungsplan „Vorlandung“ wurde 1967 erstmalig aufgestellt und wurde seither mehrfach geändert. Bereits in der 1. Änderung – in Kraft getreten am 12.01.1973 – wurde der zeichnerische Teil des Bebauungsplans einschließlich der darauf aufgeführten Bebauungsvorschriften vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan stammt aus einer Zeit, als man noch sehr großzügige Grundstücke mit einer aus heutiger Sicht eher geringen Ausnutzungsmöglichkeit vorgesehen hat. Dies zeigt sich schon durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 für den größten Teil der (damals) geplanten Wohngrundstücke. Die letzte Änderung des Bebauungsplans war die 6. Änderung, in Kraft getreten am 02.03.2011.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- > Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Nachverdichtung des Bestands
- > Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung
- > Vorrang der Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbaumöglichkeiten
- > Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- > kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die 7. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorlandung“ bezieht sich auf das Grundstück Flst. Nr. 2312/18, Im Wörth 21, im Ortsteil Istein. Es liegt an der Kreuzung der Straßen „Im Wörth“ und Dichleweg. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 961 m².

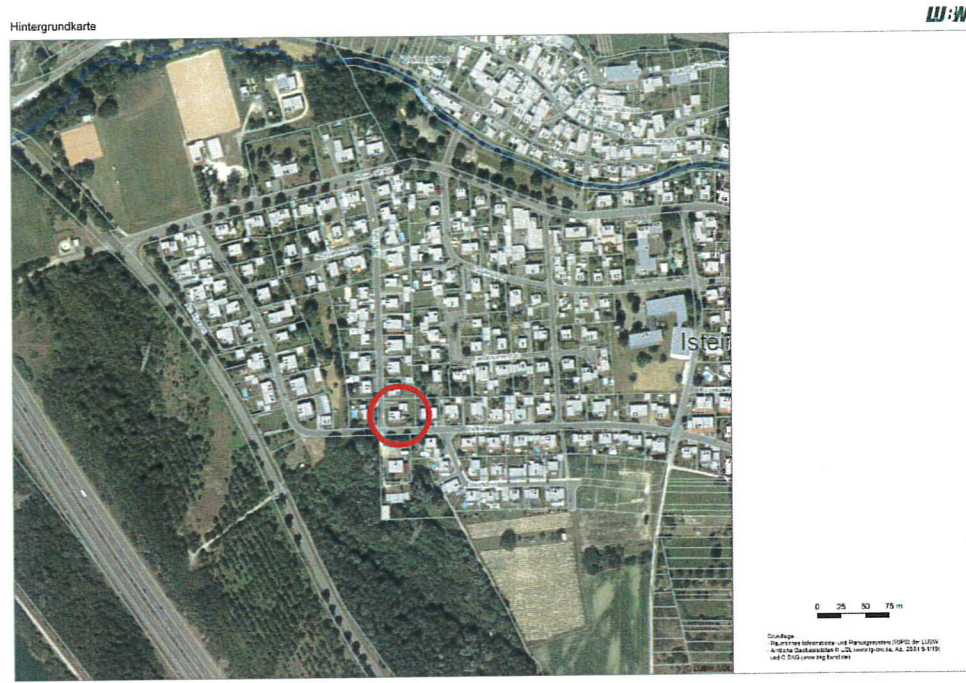


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Stand März 2022

1.3 Flächennutzungsplan

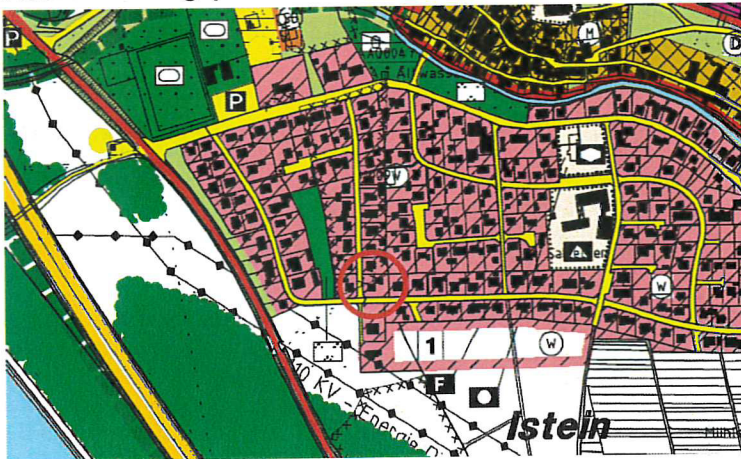


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen von 2005 ist der entsprechende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der bestehende Bebauungsplan setzt bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der bestehenden und geplanten Wohnnutzung wird daran festgehalten. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Planungsverfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorlandung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gem. § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Das geplante Vorhaben dient insbesondere der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, dessen Grundstücke vollständig bebaut sind. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Sie kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 960 m², somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². In der näheren Umgebung wurden aktuell keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch vorliegende Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ und das Vogelschutzgebiet „Rhein-niederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ liegen ca. 150 m westlich des Änderungs-bereichs. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch in einem bereits bebauten Siedlungszusammenhang. Aufgrund der Abstände und zwischenliegender Straßen und Bebauung werden keine Beeinträchtigungen der Schutzziele der Schutzgebiete erwartet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet keine Nutzungen mit Störfallrisiken bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Störfallbetriebe, die Auswirkungen auf das Plangebiet hervorrufen können.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB), die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beige-fügt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwen-dung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Verfahrensablauf

16.05.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorlandung“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich, billigt den Entwurf der Planung und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
13.06.2022 bis 15.07.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 02.06.2022 mit Frist bis 15.07.2022	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
17.10.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorlandung“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

2 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Im Wörth“ und „Dichleweg“ vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Schmutzwasser:

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

Regenwassernutzungsanlagen:

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.2 Altlasten

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „AA01009“, aufgeführt im Verzeichnis altlastenverdächtiger Flächen des Landkreises Lörrach.

Durch das Landratsamt Lörrach wurde die genannte Altlastenfläche mit „A“ - Ausscheiden und Archivieren - eingestuft. Der Altlastenverdacht konnte dabei ausgeräumt werden.

Es ist zu beachten, dass bei optischen und/ oder geruchlichen Auffälligkeiten die Bauarbeiten einzustellen sind und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen ist.

2.3 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.d § 76 Abs. 2 WHG sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Teile des Plangebietes sind von Hochwasser HQ_{extrem} betroffen. Die Abgrenzung des HQ_{extrem} wird im zeichnerischen Teil (Deckblatt) der Bebauungsplanänderung dargestellt.

2.3.1 HQ_{extrem}

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des sog. HQ_{extrem} (§ 78b WHG, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Der Bemessungswasserstand liegt gem. Darstellung der LUBW bei 236,2 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null, Quelle: [https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/Abfrage März 2022](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/Abfrage_März_2022)). Bei einem extremen Hochwasserereignis wird das Plangebiet bis zu einer Überflutungstiefe von 0,1 m – 0,3 m überflutet.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird ein seit ca. 60-70 Jahren bestehendes Wohngebiet überplant. Für ein Grundstück soll eine Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Wohngebäudes zur Schaffung von neuem Wohnraum im bestehenden Siedlungsbereich gegeben werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der neuen Versiegelung von Flächen im Außenbereich Vorzug gegeben wird.

Im Bebauungsplan wird ausdrücklich auf mögliche Hochwasserereignisse hingewiesen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, Erdgeschossfußbodenhöhen oberhalb der Überflutungstiefen zu errichten, sodass eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben grundsätzlich möglich ist. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird auch ausdrücklich empfohlen. Weiterhin sollen durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen vollständig versiegelte Flächen bestmöglich vermieden werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z. B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Überflutungstiefen) und spätere Nutzung sicherzustellen. Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. Weitere Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise bzw. zum Nachweis des Ausgleichs von Rückhalteraum können individuell durch den Bauherrn durchgeführt werden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung> Informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen erhältlich. Die Hochwasserschutzfibel beispielsweise informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge.

PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

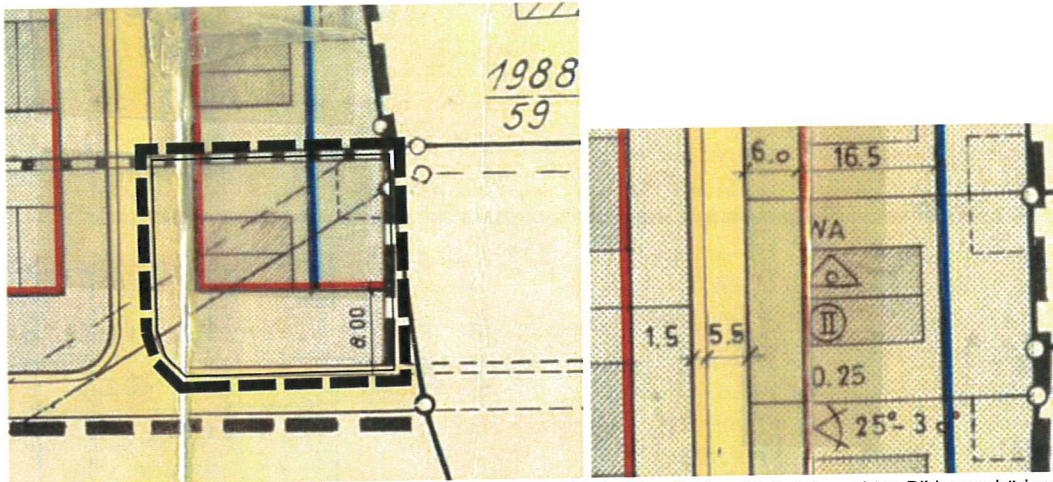


Abbildung: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Vorlandung“, ohne Maßstab, rechtes Bild: zugehörige Nutzungsschablone

Der bestehende Bebauungsplan „Vorlandung“ setzt für den Bereich der Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser (s. Legende) mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten. Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt. Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 30°.

Nach Westen und Süden wird die überbaubare Grundstücksfläche über Baulinien definiert. Von der Straße Im Wörth ist eine Baulinie im Abstand von 6 m, vom Dichleweg eine Baulinie im Abstand von 8 m festgesetzt. Eine Baugrenze im Abstand von 16,5 m zur Baulinie entlang der Straße Im Wörth definiert die Begrenzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

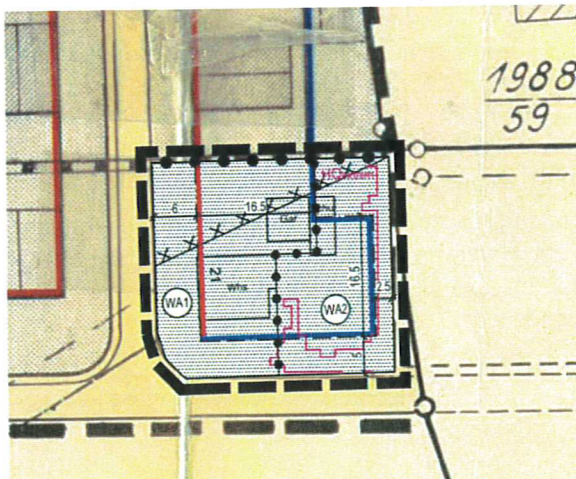


Abbildung: Deckblatt zur 7. Bebauungsplanänderung (neu)

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet soll im Änderungsbereich beibehalten werden, da nach wie vor eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 soll eine angemessene Bebauung des Grundstücks ermöglichen. Gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die maximale Gebäudehöhe ist im bestehenden Bebauungsplan nicht definiert. Es ist lediglich die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Gebäude sind bisher zwingend mit 2 Vollgeschossen und einem geneigten Dach abzuschließen. Der Bauherr beabsichtigt, einen 1-geschossigen Anbau südöstlich an das bestehende Gebäude anzubauen. Die bestehende Bebauungsstruktur entlang der

Straße Im Wörth hat bereits die gewünschte Struktur der 2-geschossigen Gebäude umgesetzt und zeigt damit ein harmonisches Ortsbild und eine zusammenhängende städtebauliche Struktur. Der gewünschte Anbau soll jedoch ermöglicht werden, zum einen, da sich ein 1-geschossiger Anbau der bestehenden Struktur unterordnet und zum anderen aufgrund der Lage in östlicher Richtung. Direkt östlich schließt der Bebauungsplan „Mühlegrund“, in Kraft getreten am 16.01.1981, an, der ebenfalls maximal 1-geschossige Gebäude festsetzt.

Der Änderungsbereich wird daher in WA1 und WA2 geteilt, um im bereits bestehenden Grundstücksteil die bestehenden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse beizubehalten. Um zu verhindern, dass zu hohe Gebäude entstehen, indem z. B. mehrere Nicht-Vollgeschosse übereinander gestapelt werden, wird im WA1 eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Dies entspricht der bereits bestehenden Bebauung. Somit ist sichergestellt, dass sich Gebäude entlang der Straße Im Wörth in das bestehende Ortsbild harmonisch einfügen.

Im WA2 im östlichen Grundstücksteil soll der gewünschte 1-geschossige Anbau umgesetzt werden können. Hier wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen genügend Spielraum, um auf die Lage im HQ_{extrem} reagieren zu können, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des Bemessungswasserstandes errichtet wird, was zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ausdrücklich empfohlen wird.

Die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus wird übernommen, da dies der bereits bestehenden Bebauung der Umgebung entspricht und das beabsichtigte aufgelockerte Erscheinungsbild des Wohngebiets unterstreicht.

Im Änderungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert, um mehr Spielraum in der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und die Nachverdichtung und damit die Innenentwicklung zu fördern. Die Baulinie zur Straße Im Wörth wird beibehalten, um die bestehende prägende städtebauliche Struktur weiterhin abzubilden. Weitere überbaubare Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert, um hier mehr Spielraum in der Lage zukünftiger Gebäude zu erhalten. Der Abstand nach Süden wird mit 5 m festgesetzt. Im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Mühlegrund“ wurden die Baugrenzen zum Dichleweg ebenfalls mit einem Abstand von 5 m festgesetzt, so dass dieser Abstand auch im Änderungsbereich städtebaulich gerechtfertigt erscheint.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, werden die Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile bzw. Vorbauten definiert. Diese kleineren Überschreitungen werden gewährt, da diese das beabsichtigte städtebauliche Bild nicht wesentlich beeinflussen.

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 Terrassen, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie die Verwendung von umweltschonenden Materialien für Dach- und/oder Fassadenelemente.

Dargestellt wird die Linie des HQ_{extrem} , die gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden soll. Darüber hinaus wird die Grenze einer bestehenden Verdachtsfläche für Altlasten dargestellt.

4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d. h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Da die Gestaltungsreglements im Bebauungsplan von 1973 als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht für den Änderungsbereich übernommen werden. Um diese Regelungen auf die Grundlage der LBO 2010 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 7. Änderung erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft und vereinfacht.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die bestehende städtebauliche Struktur unterstützen und gleichzeitig eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild des Gebäudes erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Örtlichen Bauvorschriften werden daher zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere zur Dachlandschaft, und der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Anlagen zum Rückhalten von Niederschlagswasser werden zum Schutz des Grundwassers und zur Entlastung der örtlichen Kanalisation aufgenommen.

Hinsichtlich der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird auf die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen verwiesen, wonach für Wohnungen über 50 qm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, für Wohnungen über 100 qm 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

5

KLIMASCHUTZ

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fassen 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 handelt es sich um eine angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Einbindung in die bestehende innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur.

Durch die neue Bebauung ist von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes geplant ist. Gesamtstädtisch gesehen ist der Standort aber ideal für eine Nachverdichtung geeignet, denn grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Für Gebäude im Änderungsbereich gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z. B. das seit August 2020 geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG). Hiermit können individuelle Energiekonzepte erstellt und umgesetzt werden. Ab dem 1. Mai 2022 gilt darüber hinaus die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerte Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden. Weitere Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung wie z. B. zu wasserdurchlässigen Belägen unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. Über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird ebenfalls gewährleistet, dass ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen vorhanden sein muss. In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen und/oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen sind, was zur Unterstützung des Mikroklimas beiträgt und einem zu starken Aufheizen von Flächen entgegenwirkt.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima daher nicht zu erwarten.

6 UMWELTBELANGE

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.4), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag vom Büro Kunz GaLaPlan, Todtnau, verwiesen, der der 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorlandung“ beigelegt wird.

Zur Untersuchung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde ebenfalls vom Büro Kunz GaLaPlan, Todtnau, eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe besteht durch die 7. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich eine Betroffenheit der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Unter Einhaltung der in der Artenschutz-Einschätzung formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden. Hierzu wird auf die beigelegte Artenschutzrechtliche Einschätzung verwiesen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
= Allgemeines Wohngebiet (WA)

ca. 960 m²

8 BODENORDNUNG

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

9 KOSTEN

Im Plangebiet sollen keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder neue Infrastrukturen hergestellt werden. Die Erschließung erfolgt durch bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch das Plangebiet entstehen keine öffentlichen Kosten für die Erschließung des Plangebiets.

Freiburg, den 17.10.2022

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg