
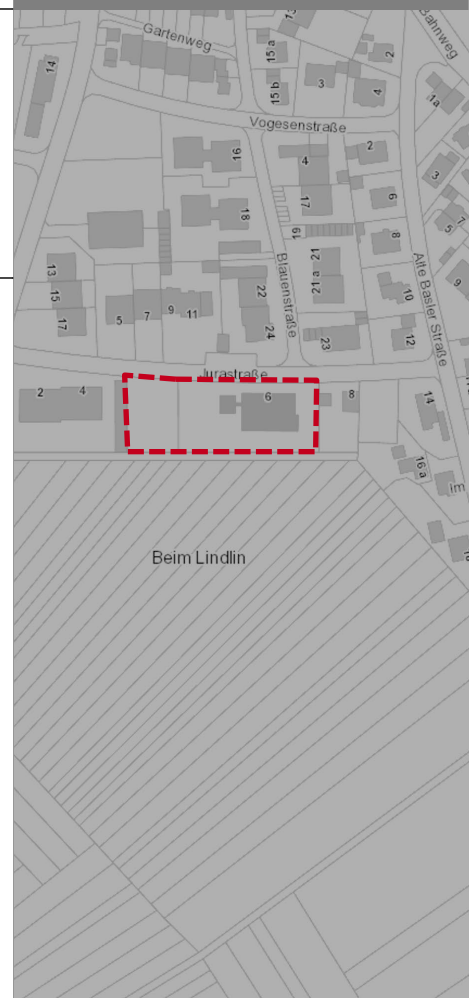


GEMEINDE EIMELDINGEN

 Bebauungsplan und Örtliche
Bauvorschriften „Beim Märker
Steg – Bruckacker, 4. Änderung“

 Begründung

Stand: 15.12.2022



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3. Örtliche Bauvorschriften	11
4. Umweltbelange	11
5. Flächenbilanz	12

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 3.266,5 m² und umfasst die beiden gemeinde-eigenen Grundstücke mit den Flst. Nrn. 2880 und 2881. Im Westen, Norden und Osten schließt Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.2 Räumliche und strukturelle Situation

Der Kindergarten St. Martin ist von Mehrfamilienhäusern sowie Einzel bzw. Reihenhäusern umgeben. Die Fläche hat direkten Anschluss an die Jurastraße. Der öffentliche Spielplatz grenzt unmittelbar an den Kindergarten.

1.3 Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

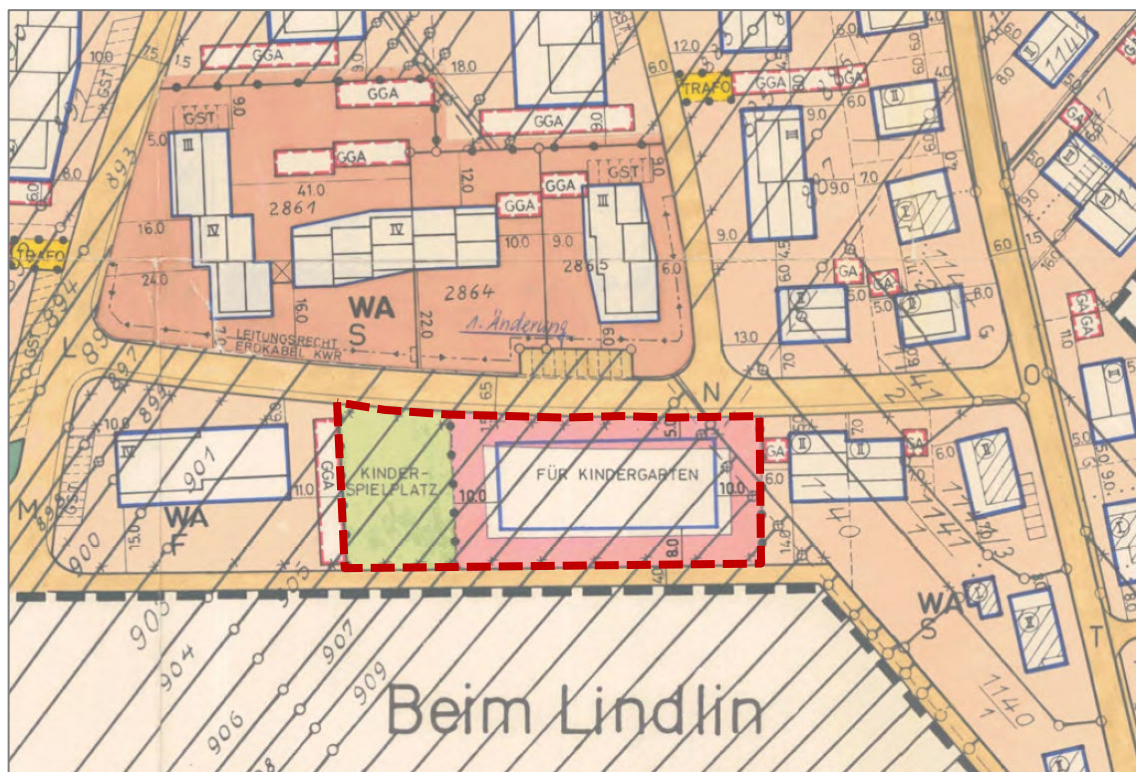


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Beim Märker Steg-Bruckacker“ und Umgrenzung des zu ändernden Bereichs. Quelle: Gemeinde Eimeldingen

Der Bebauungsplan „Beim Märker Steg-Bruckacker, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 24.06.1981 setzt die Flächen entsprechend der heutigen Nutzung fest; der Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Das Baufenster bezieht sich auf das bestehenden Kindergar-

tengebäude. Ein geplanter Neubau würde somit außerhalb der Baugrenzen liegen. Daher ist der Bebauungsplan entsprechend dem geplanten Bauvorhaben eines Neubaus zu ändern.

Hinweis: Der Bebauungsplan wird in einer vierten Änderung überarbeitet. Die vierte Änderung hat auf die zweite und dritte Änderung des Urplans „Beim Märkter Steg-Bruckacker“ sowohl räumlich als auch inhaltlich keine Auswirkungen.

Regionalplan

Für Eimeldingen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend (beschlossen am 18. Dezember 1995). Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet von Eimeldingen. Geplant ist eine neue Kindergartenbebauung, welche die alte ersetzt. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans nicht entgegen.

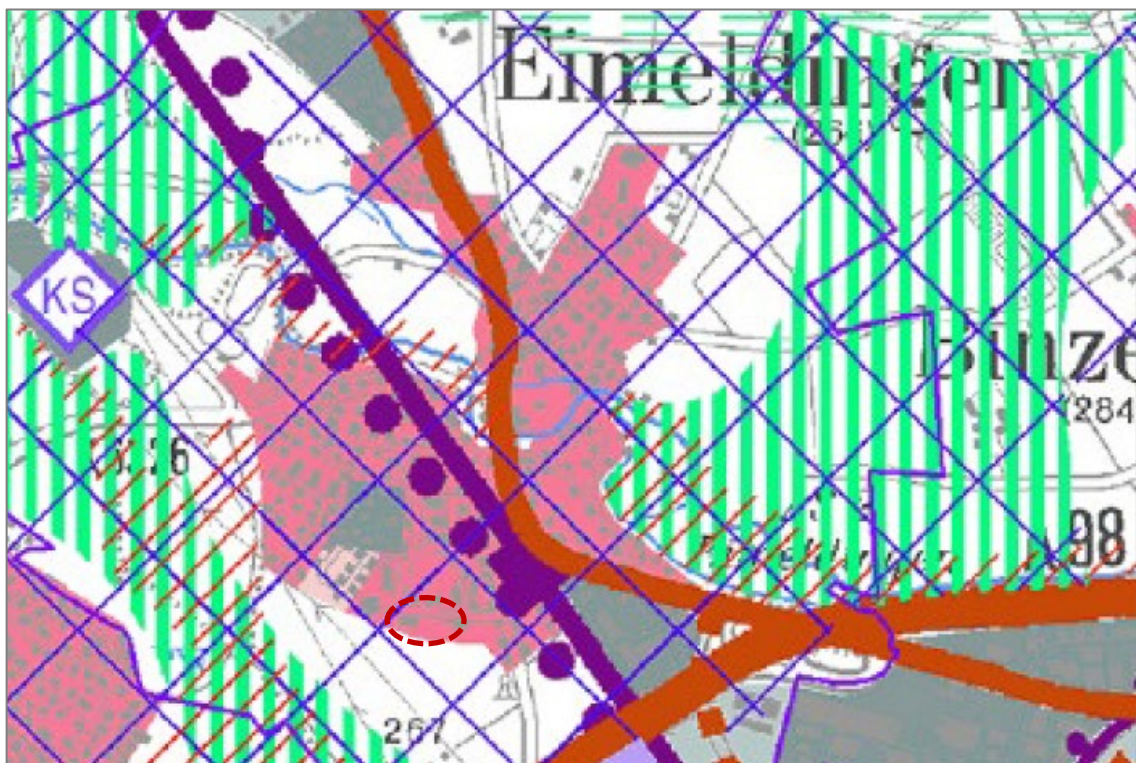
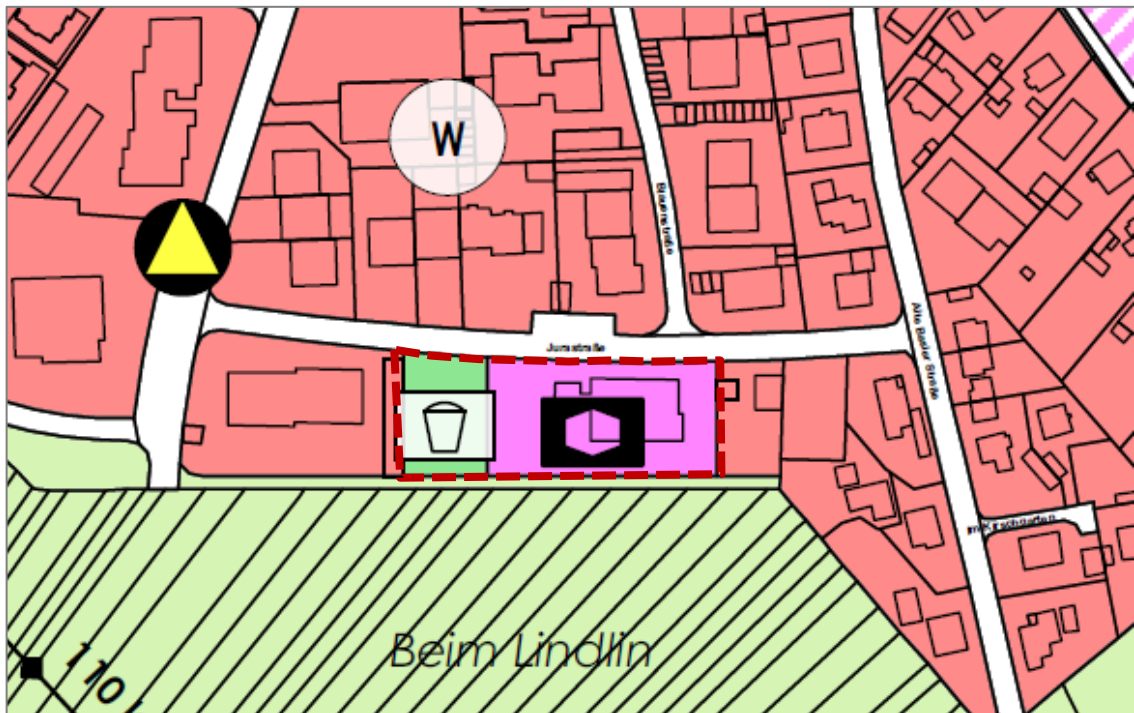


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Flächennutzungsplan

Der vorbereitende Bauleitplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal (Teilgebiet Eimeldingen) stellt im Plangebiet zum Teil eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird ist keine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.



1.4 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Eine Sanierung der bereits bestehenden Gebäude wurde geprüft und ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden angrenzend an den bestehenden Kindergarten einen Neubau zu errichten, um bei wachsendem Bedarf dem gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz gerecht werden zu können. Während der Bauzeit kann der Betrieb im Altbau uneingeschränkt fortgeführt werden. Der sich im Gebiet des Neubaus befindliche Spielplatz soll nach Bezug auf der Fläche des Altbaus wieder errichtet werden.

1.5 Planungsalternativen

Für die Neuerrichtung des Kindergartens wurden diverse Alternativen geprüft. Der kommunale Kindergarten Schnäggehüslı hat derzeit zwei Gruppen. Eine Erweiterung des Gebäudes würde sich aber aufgrund der Architektur nur in Form eines Spiegelbaus realisieren lassen. Hinzu käme entweder der Kauf des dafür notwendigen angrenzenden Ackerlandes oder ein Bau auf dem jetzigen öffentlichen Spielplatz zwischen Kindergarten und Reblandhalle, wodurch der öffentliche Spielplatz an einem anderen Ort wieder errichtet werden müsste.

Der Neubau an der Jurastraße bietet die Chance den Betrieb des Kindergartens aufrecht zu erhalten.

1.6 Verfahren nach Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wurden die Umweltbelange in der Begründung bewertet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

1.7 Planerisches Konzept

Südlich der Jurastraße, westlich anschließend an den bereits bestehenden Kindergarten, ist ein Neubau zur Unterbringung eines Kindergartens geplant. Der sich auf Teilen dieser Fläche befindende öffentliche Spielplatz soll nach Errichtung bzw. Bezug des Neubaus sowie Abbruch des Altbaus am östlichen Ende des Plangebiets errichtet werden. Das geplante Gebäude soll sich in Stellung und Ausrichtung an die bereits bestehende Umgebungsbebauung anpassen, um sich in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen und eine dem Ortsbild angemessene Bebauung zu erhalten.

1.8 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist über die Jurastraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs ist durch die Planung nicht zu erwarten, da im Plangebiet dieselbe Nutzungsart bereits vorhanden ist. Geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Vergrößerung der Kindergarten-Gruppen vertretbar. Die Nutzung der Stellplätze und der damit einhergehende Ziel- und Quellverkehr beschränkt sich zudem auf einen beschränkten Zeitraum am Morgen und Nachmittag, wenn Kinder gebracht und abgeholt werden. Für die Anfahrten und Abfahrten des künftigen Kindergartens wurde eine Vorzone festgesetzt. Ziel ist es eine sichere Zone für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen. Eine Verlegung des öffentlichen Gehwegs entlang der Jurastraße innerhalb der Vorzone ist möglich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Nutzung als Kindergarten planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche des Plangebiets entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl mit 0,6 (60%) entspricht einer maßvollen Verdichtung des Grundstücks und ermöglicht gleichzeitig die erforderliche Grundfläche zur Erbauung der erforderlichen Größe des neuen Kindergartens, während der Altbau noch in Betrieb ist.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 279 m ü. NN festgesetzt. Oberster Bezugspunkt ist die Dachhaut des Firsts. Bei Flachdächern ist als oberster Bezugspunkt die Oberkante der Attika heranzuziehen. Die Höhenfestsetzung ermöglicht die Errichtung höherer Räume für eine optimale Raumqualität und ausreichender Belichtung im Innern des Kindergartens.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf **II** begrenzt. Durch diese Festsetzungen soll ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet sowie Gestaltungsspielräume des Gebäudes zugelassen werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) mit Gebäudelängen bis maximal 50 Meter.

2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Das Konzept zur Errichtung des Kindergartens sieht eine Erschließung des Plangebiets von Norden über die „Jurastraße“ vor. Um ausreichend Raum für das Parken der Mitarbeiter*innen sowie der Besucher*innen zu gewährleisten, sind

Pkw-Stellplätze sowie kurzzeitige Parkplatzflächen in einer „Vorzone“ unterzubringen. Auf eine konkrete Festsetzung der Lage der Stellplätze wurde verzichtet. Das Ziel ist es eine mit dem Neubau abgestimmte sichere Zone für PKW und Fußgänger*innen zu schaffen.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind untergeordnete Nebenanlagen, die sowohl für den Betrieb des Kindergartens als auch für den Spielplatz erforderlich sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dazu zählen Nebenanlagen für das Abstellen von Kinderwägen oder Fahrrädern, Gerätehütten, Spielgeräte, Müllquartiere, Rettungstreppen oder Ähnliches.

2.5 Öffentliche Grünflächen

Der bestehende öffentliche Spielplatz wird nach Osten verlegt. Nach Abbruch des bestehenden Kindergartens kann die Fläche wieder als öffentlicher Spielplatz nutzbar gemacht werden. Mit einer Fläche von rund 810 m² kann der entfallende Spielplatz weitestgehend wieder hergestellt werden. Der neue Spielplatz kann weiterhin als zusätzlichen Außenraum für den Kindergarten genutzt werden.

2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um weniger Regenwasser dem Wasserkreislauf zu entziehen, sind Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzunehmen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht von mind. 30 cm Stärke zu versickern. Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu minimieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen sind Zufahrten, Zugänge und Parkflächen und sonstige Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden. Nach Möglichkeit sollen die Flächen durch eine entsprechende Neigung an angrenzende Grünflächen angeschlossen werden. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Um Konflikte mit nachtaktiven Arten (Fledermäuse etc.) während der Bauphase zu vermeiden dürfen keine Nachtarbeiten durchgeführt werden. Für eine Beleuchtung der Zuwegung sind fledermausfreundliche Leuchtmittel zu wählen.

Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 8° sind zumindest extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen. Die Dachfläche unmittelbar unterhalb von Kollektoren zur solaren Energiegewinnung muss nicht zwangsweise begrünt werden. Hohe Wuchshöhen der Dachbegrünung können Verschattungen verursachen und die Funktion der Kollektoren beeinträchtigen. Dennoch besteht die Möglichkeit ein aufeinander abgestimmtes System mit geringen Wuchshöhen und passender Kollektoren zu errichten.

2.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch einen Neubau müssen vor allem im Bereich des öffentlichen Spielplatzes Bäume gefällt werden. Die schützenswerten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind entlang der Jurastraße mindestens zwei und auf der neuen Spielplatzfläche insgesamt fünf großkronige heimische Bäume zu pflanzen. Das Anpflanzen und der Erhalt der Bäume schafft eine natürliche Verschattung und beugt einer Überhitzung vor. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen ebenso der allgemeinen Ein- und Durchgrünung des Gebiets sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Die Baumpflanzungen entlang der Jurastraße sind nicht ortsgebunden, um eine Gestaltung der Vorzone mit Parkfläche und Fußgängerfläche zu gewährleisten. Zum Schutz des Wurzelbereichs der Bäume ist eine mindestens 4 m² große Baumscheibe einzuplanen. Dies ist vor allem für Überfahrten, auch während des Bauprozesses notwendig, um die Bäume nachhaltig zu erhalten.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In unmittelbarer Umgebung prägen unterschiedliche Dachformen das Straßenbild. Daher sind Flachdächer als auch geneigte Dächer in Form von Pult- oder Satteldächern zulässig. Blendende und grell getönte Materialien sowie steile Dächer ab 46° Neigung sind unzulässig um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. Die Vorgaben für das Anbringen von Kollektoren zur Nutzung von solarer Energie tragen zu einem einheitlichen und ruhigen Straßenbild bei, ebenso die Vorgaben zu Werbeanlagen. Die Vorgaben zum Umfang der Modulfläche auf der Dachfläche ergibt sich aus der aktuellen Verordnungen zur Photovoltaik Pflicht.

Zur Unterstützung der Biodiversität sind Flächen gärtnerisch zu gestalten und Schottergärten ausgeschlossen.

Einfriedungen werden in der Höhe nicht begrenzt. Hierbei gelten die entsprechenden Anforderungen an Einfriedungen für Kindergärten. Um dennoch Kleintieren eine Durchquerung der Fläche zu ermöglichen, müssen Einfriedungen in Teilbereichen (ca. 20% der Zaunlänge) zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen. Hierbei sind entsprechend in der Bauausführung Maßnahmen anzuwenden die eine Gefahrensituation für Kleinkinder ausschließen.

4. UMWELTBELANGE

Eine überarbeitete Beschreibung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Einschätzung mit Datum 06.12.2022 des Büros proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH, liegt der Begründung bei.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge darzustellen. Diesbezüglich wurden die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholungseignung, Kultur und sonstige Sachgüter sowie der Biologische Vielfalt untersucht. Die grünplanerischen Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, das sich durch den geplanten Neubau - welcher ein bestehendes Gebäude ersetzt - keine negativen Auswirkungen über das Lokale hinaus auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima und Luft sowie

Boden ergeben. Das Landschaftsbild bleibt weitestgehend erhalten. Durch die Errichtung eines Neubaus erhöht sich die Attraktivität der Umgebung für junge Familien, welches das Schutzgut Mensch positiv beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Desweiteren sind zur Förderung des Umfelds sieben hochstämmige Obstbäume auf dem gemeindeeigenen Flurstück mit der Flst.-Nr. 900 anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

4.1 Artenschutz

Auf Nachforderungen der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 07.10.2022 wurde der Artenschutz im Bericht von proECO vom 25.11.2022 weiter ausgeführt. Hierbei werden insbesondere die Relevanzprüfung und das „Vorgehen“ bzgl. des Umgangs mit Eidechsen näher erläutert. Dementsprechend wurde ein Eidechsen-Vergrämungskonzept der Artenschutzrechtlichen Prüfung angefügt. Mit diesen Vergrämnungsmaßnahmen und den Reptilienschutzzäunen kann mit ausreichender Sicherheit der Verbotstatbestand der Tötung ausgeschlossen werden. Mit der Herstellung und dem langfristigen Erhalt von Ersatzhabitaten kann die ökologische Funktion der wegfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt werden, weshalb Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (1) Nr. 3 mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

5. FLÄCHENBILANZ

Fläche für Gemeinbedarf	2.030,4 m ²	62,1 %
Öffentliche Grünfläche	810,4 m ²	24,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	425,7 m ²	13,1 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.266,5 m²	100 %

Gemeinde Eimeldingen, den _____

Stadtbau Lörrach

ppa.

Oliver Friebolin, Bürgermeister

Stephan Färber, Büroleiter