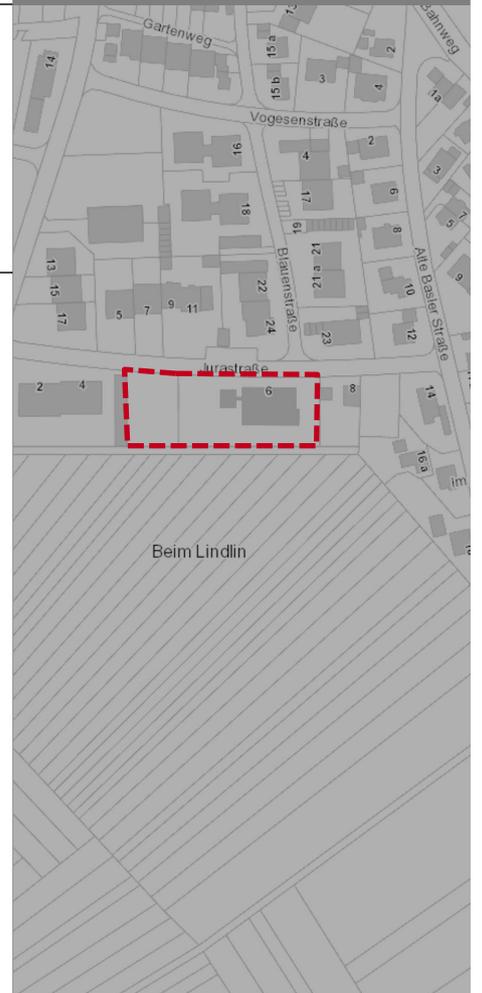


## GEMEINDE EIMELDINGEN

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

 Begründung

Stand: 20.07.2022



# INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
3. Örtliche Bauvorschriften .....	10
4. Flächenbilanz .....	11



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 Märker 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.

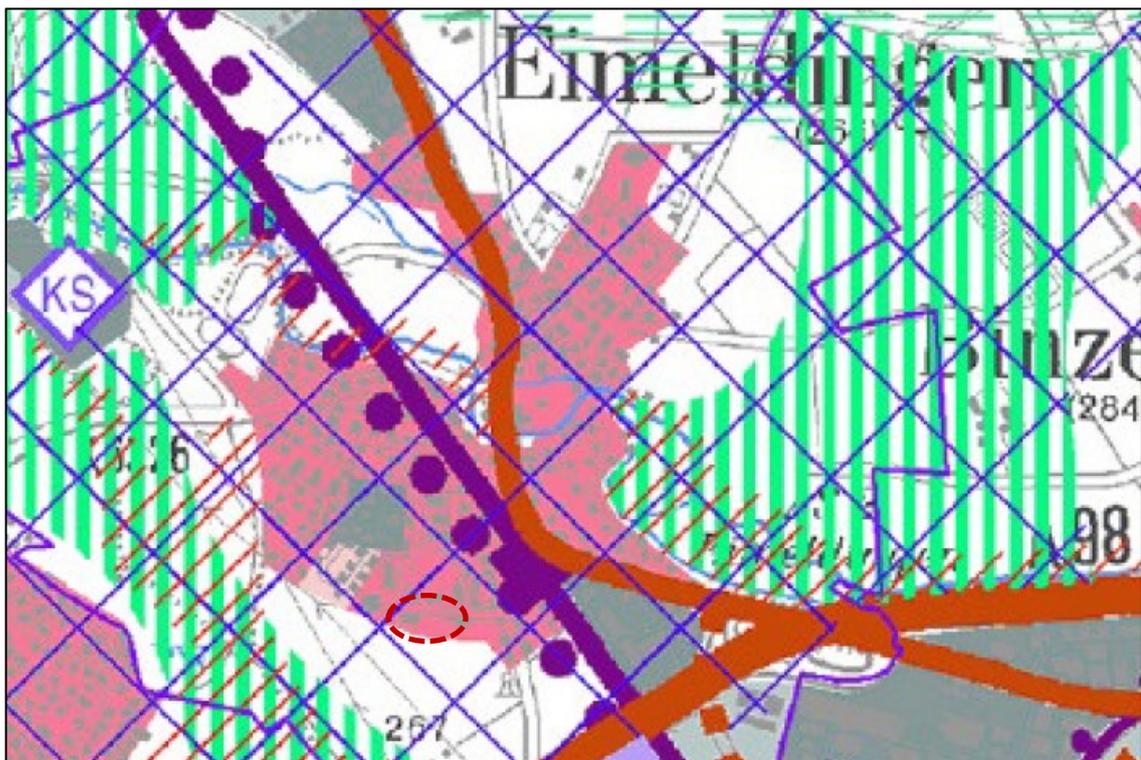


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

## **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

und Einrichtungen“ und zum Teil eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar (siehe Abb. 3).

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.

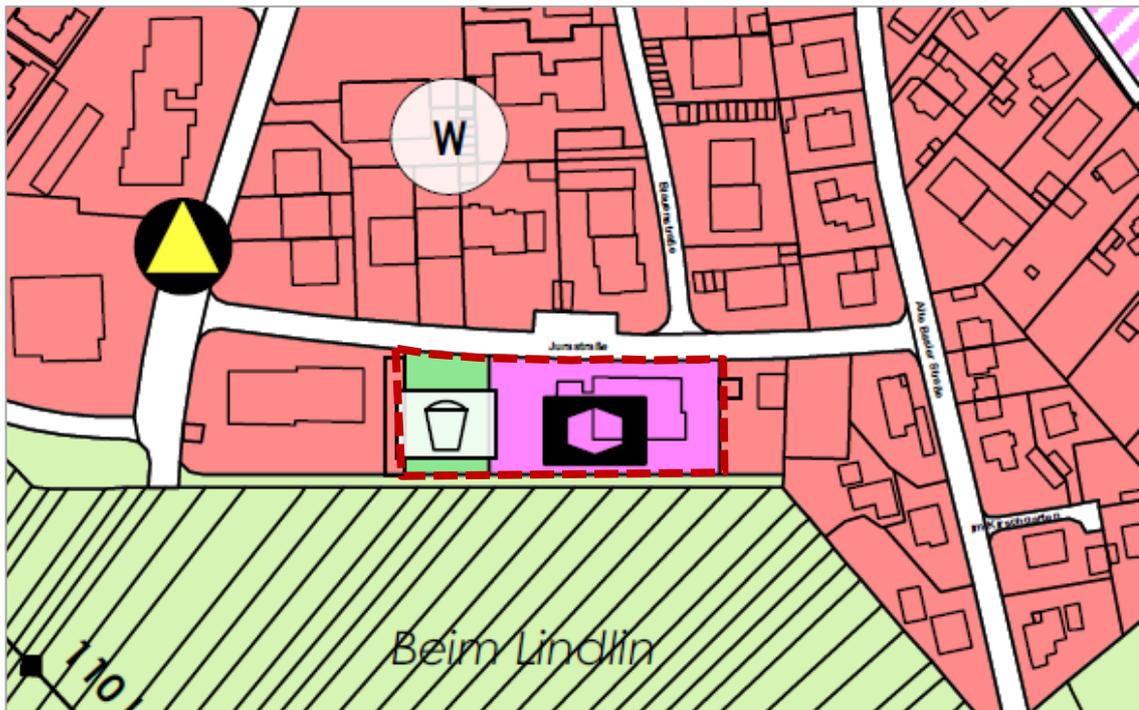


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).

#### 1.4 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen der Gemeinde Eimeldingen sieht die Notwendigkeit der Bereitstellung weiterer Kapazitäten vor. Daher beabsichtigt die Gemeinde den auf Flst. Nr. 2881 gelegenen bereits bestehenden Kindergarten durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Das Gebäude des bestehenden Kindergartens ist stark sanierungsbedürftig. Das Hauptgebäude aus dem Jahr 1974 besteht aus 3 Gruppen- mit Neben-/Intensivräumen auf ca. 500 m<sup>2</sup>, welche mit zwei Ü3-Gruppen je 25 Kinder und 1 Krippengruppe mit 12 Plätzen für 2-3-jährige belegt sind. Der vorhandene Anbau aus dem Jahr 1991 mit ca. 66 m<sup>2</sup> dient als Mehrzweckraum und ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

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 § 13a 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 m<sup>2</sup> 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.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Gebiets und der Verschattung sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv 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.

Es werden Festsetzungen zum Schutz von Tieren getroffen. Hierbei sind die festgelegten Rodungszeiträume zu beachten.

## **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 Bäumen schafft eine natürliche Verschattung und beugt einer Überhitzung vor. Die Baumpflanzungen entlang der Jurastraße sind nicht ortsgebunden um eine Gestaltung der Vorzone mit Parkfläche und Fußgängerfläche zu gewährleisten.

## **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.

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

Einfriedungen sind in der Höhe nicht begrenzt. Diese sind jedoch als lebende Einfriedungen auszubilden um eine gewisse Transparenz des Gebiets zu wahren.

## 4. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 20.07.2022 des Büros proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH, liegt der Begründung bei. Die grünplanerischen Festsetzungen und Hinweise wurden übernommen.

## 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>3.266,5 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<i>davon</i>		
Fläche für Gemeinbedarf	2.030,4 m <sup>2</sup>	<b>62,1 %</b>
Öffentliche Grünfläche	810,4 m <sup>2</sup>	<b>24,8 %</b>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	425,7 m <sup>2</sup>	<b>13,1 %</b>

Gemeinde Eimeldingen, den \_\_\_\_\_

Stadtbau Lörrach

---

Oliver Friebolin, Bürgermeister

---

i.V. Stephan Färber