GEMEINDE EIMELDINGEN

Bebauungsplan und Örtliche
Bauvorschriften "Beim Märkter
Steg-Bruckacker, 4. Änderung"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Im Auftrag der:

Gemeinde Eimeldingen

Stand: 20.07.2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach Telefon: 07621/1519-80 Telefax: 07621/1519-99 mail@stadtbau-loerrach.de www.stadtbau-loerrach.de



Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

"Beim Märkter Steg-Bruckacker, 4. Änderung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eimeldingen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

	"Beim Märkter Steg-Bruckacker, 4. Änderung"
am	jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBI. I S. 674).
- 2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).
- **3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).
- **4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBI. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBI. 2022 S. 1, 4).

- **5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBI. S. 1095, 1098).
- 6. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBI. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 353).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Beim Märkter Steg-Bruckacker, 4. Änderung" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3 Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

om 20.07.2022
om 20.07.2022
om 20.07.2022
om 20.07.2022
om 20.07.2022

§ 4

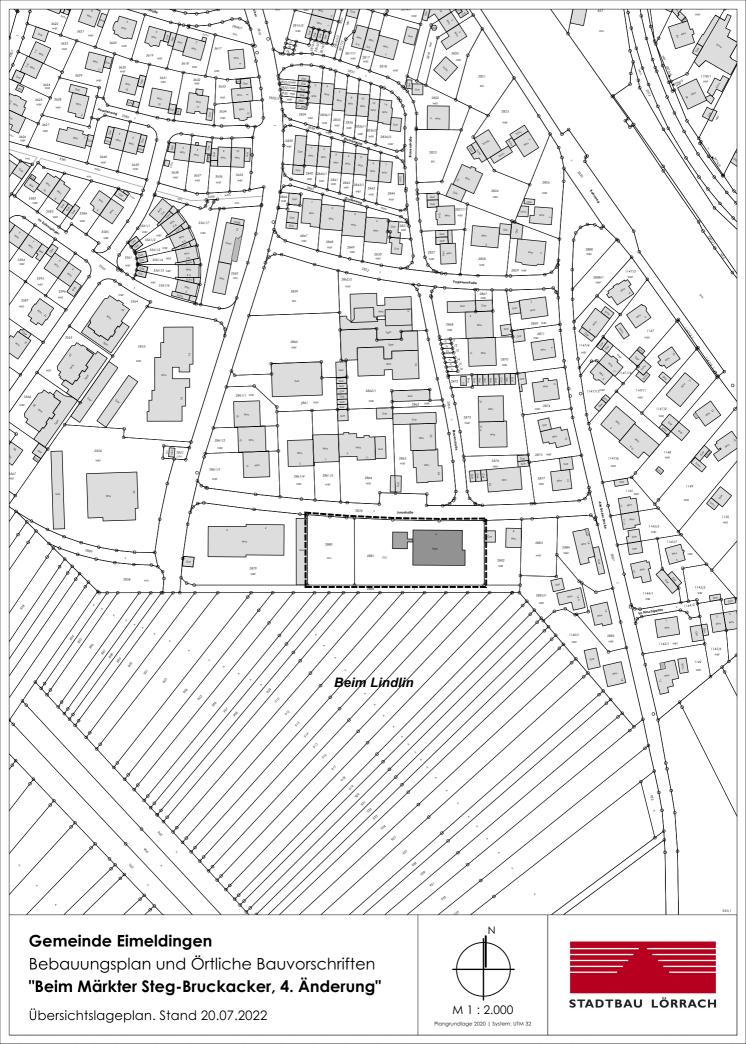
Ordnungswidrigkeiten

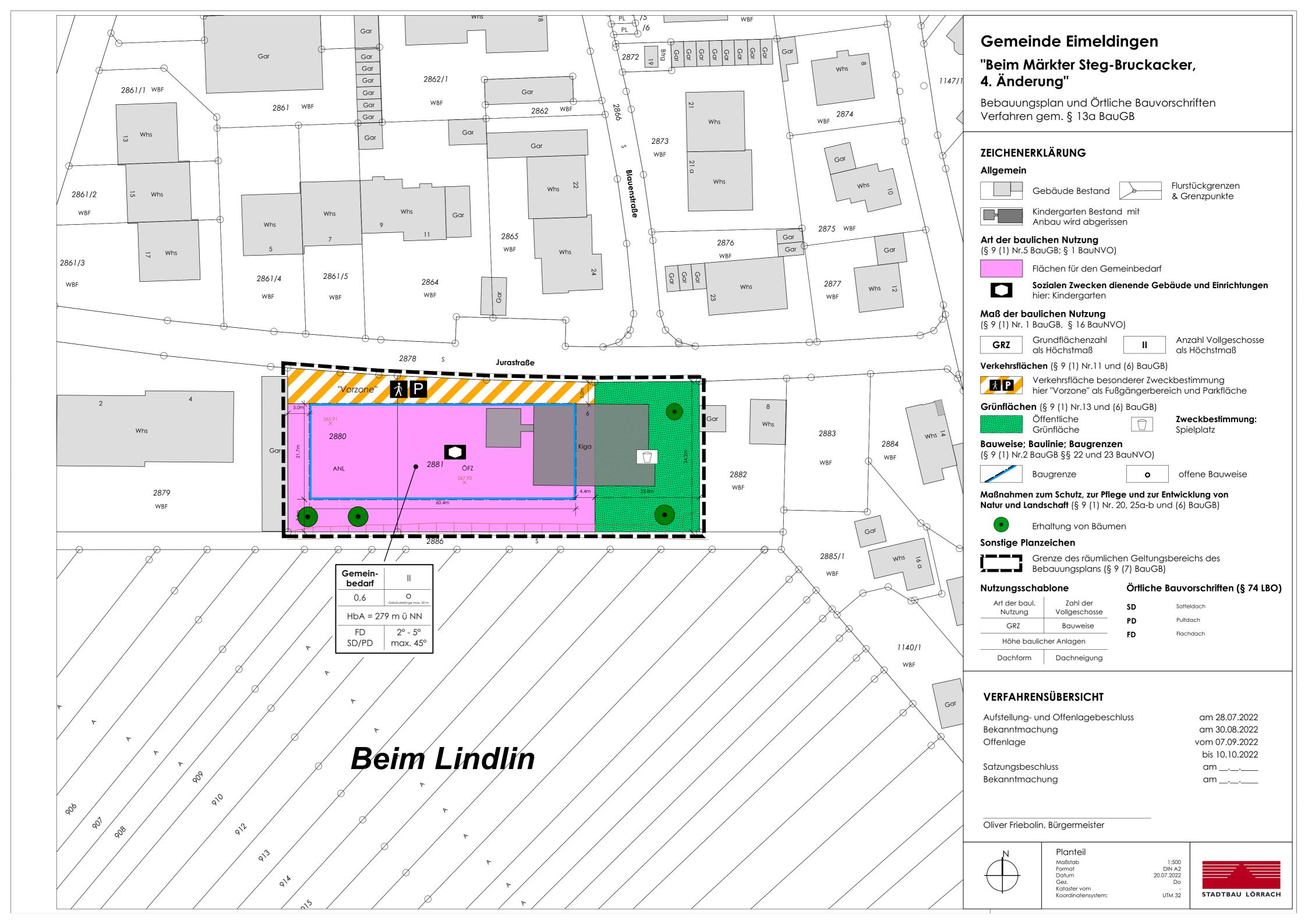
Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese S	atzungen	treten	mit o	der	ortsüblichen	Bekanntmachung	nach	§ 10 BauGB i	in
Kraft.									

Gemeinde Eimeldingen, den
Oliver Friebolin, Bürgermeister





Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung"

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude für die Kinderbetreuung mit Nebenanlagen, Fahrradabstellplätzen und den dazugehörigen Außenbereichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
 - die Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Höhe der baulichen Anlagen,
 - und die Anzahl der Vollgeschosse.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 17 BauNVO

Die maximal zulässige GRZ wird auf **0,6** festgesetzt. Die GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlage (Hauptgebäude) wird auf maximal 279 m über Normalnull (NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Dachhaut des Firsts.

Bei Flachdächern ist als oberster Bezugspunkt die Oberkante der Attika heranzuziehen.

2.4 Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf **II (zwei)** begrenzt.

- **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO 3.
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise "o" mit zulässigen Gebäudelängen bis 50,00 m.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- 4.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

- 5.1 Pkw-Stellplätze sind auf der dafür gekennzeichneten Parkfläche mit der Bezeichnung "Vorzone" zulässig.
- 5.2 Fahrradabstellanlagen sind auf der gesamten Fläche für Gemeinbedarf zulässig.
- 5.3 Untergeordnete Nebenanlagen, die für den Betrieb des Kindergartens und des Spielplatzes relevant sind, sind auf der gesamten Fläche zulässig.
- 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird eine Verkehrsfläche mit besonde-6.1 rer Zweckbestimmung "Vorzone" als Fußgängerbereich und Parkfläche festgesetzt.

7. Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Boden- und Grundwasserschutz:

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen.

Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss dabei mindestens 12 cm betragen. Terrassenüberdachungen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Dachfläche unmittelbar unterhalb von Kollektoren zur solaren Energiegewinnung muss nicht zwangsweise begrünt werden.

8.3 Schutz von Tieren:

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen oder nach aktueller Abklärung der Brutaktivität.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.

Sandflächen (Eiablageplätze) müssen rechtzeitig vergrämt werden (Mai) oder sind in den Monaten Juni/Juli als Tabuflächen auszuweisen.

9. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 9.1 Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht von mind. 30 cm Stärke zu versickern.
- 9.2 Potenziell verschmutztes Oberflächenwasser von den befestigten Flächen ist vor der Versickerung oder Einleitung zu reinigen oder direkt in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

- 9.3 Die Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Parkflächen und sonstigen Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9.4 Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.
- 10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a 25b BauGB
- 10.1 Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Gefährdung sind zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereichs Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt **fünf großkronige heimische Bäume** gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen.
- 10.3 Entlang des öffentlichen Straßenraums sind mindestens zwei Baumpflanzungen vorzusehen.
- 10.4 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind jeweils spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.
- 10.5 Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gemeinde Eimeldingen, den	Stadtbau Lörrach	
Oliver Friebolin, Bürgermeister	i.V. Stephan Färber	

ANHANG

II. HINWEISE

1. Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alt-last oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) werden grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro dringend empfohlen.

3. Mutterboden (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und fachgerechte Lagerung.

4. Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barrieresystemen möglich.

5. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Fundgegenstände (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg,

anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, so-fern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz).

6. Radon

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden.

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: https://www.loerrach-landkreis.de/radon.

7. Anpflanzungen

Bei Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg zu beachten.

8. Verglasung

Die Verglasung des Neubaus ist vogelfreundlich auszuführen.

9. Eidechsen

Der Gebäudefuß muss auf einer Breite von mind. 5 m vor Abriss vergrämt werden (optimal April oder August) und kurz davor Ersatzhabitate an der Flurstücksgrenze geschaffen werden.

Bei Brachliegen der Abrissfläche ist zu prüfen ob ein Reptilienzaun erforderlich wird.

III. PFLANZLISTE HEIMISCHER ARTEN

Bäume

Feld-Ahorn Acer campestre

Spitz-Ahorn Acer platanoides

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Hainbuche Carpinus betulus

Rotbuche Fagus sylvatica

Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior

Trauben-Eiche Quercus petraea

Stiel-Eiche Quercus robur

Obstbäume nach Maßgabe des Sortenerhaltungsprogramms des Landratsamts

Bodenseekreis

Sträucher

Gewöhnliche Hasel Corylus avellana

Vogel-Kirsche Prunus avium

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Schlehe Prunus spinosa

Echte Hunds-Rose Rosa canina

Wein-Rose Rosa rubiginosa

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Trauben-Holunder Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung"

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gemäß § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Zulässig sind Pult-, Sattel- und Flachdächer.
- 1.2 Flachdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 2° und 5° auszubilden.
- 1.3 Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.
- 1.4 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- 2.1 Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:
 - Bei geneigten D\u00e4chern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie d\u00fcrfen eine Aufbauh\u00f6he von 0,3 Metern zur Dachfl\u00e4che nicht \u00fcberschreiten.
 - Bei Flachdächern ist eine Aufständerung bis zu einer Höhe von 1,00 Metern über der Dachfläche zulässig.
 - An Fassaden sind die Kollektoren zu bündeln und in die Fassade optisch zu integrieren.
- 2.2 Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegeloder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

- 3.2 Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5 % der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe der Werbeanlage darf 40 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen.
- 3.3 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

4.	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	§ 74 (1) Nr. 3 LBC
----	--	--------------------

4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) und Vliese sind unzulässig.

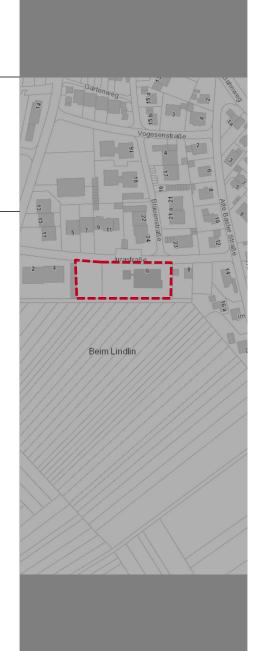
Gemeinde Eimeldingen, den	Stadtbau Lörrach	
Oliver Friebolin, Bürgermeister	i V Stephan Färber	

GEMEINDE EIMELDINGEN

Bebauungsplan und Örtliche
Bauvorschriften "Beim Märkter
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

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 3.266,5 m² und umfasst die beiden gemeindeeigenen 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

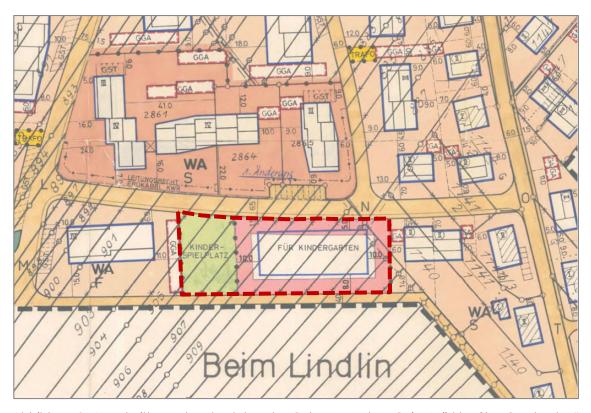


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan "Beim Märkter Steg-Bruckacker" und Umgrenzung des zu ändernden Bereichs.

Quelle: Gemeinde Eimeldingen

Der Bebauungsplan "Beim Märkter 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.

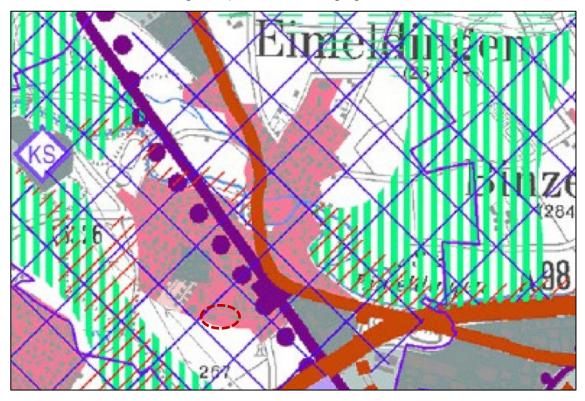


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

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

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.

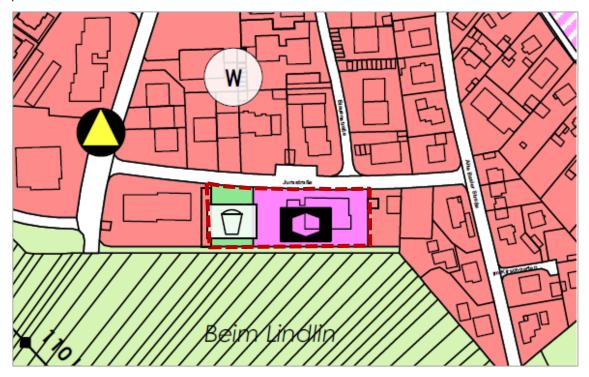


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).

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 m², 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 m² 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 Schnäggehüsli hat derzeit zwei Gruppen. Eine Erweiterung des Gebäudes würde sich aber aufgrund der Architektonik nur in Form eines Spiegelbaus realisieren lassen. Hinzu käme entweder der Kauf des dafür notwenigen 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 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 unterstützten 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

Gesamtfläche Geltungsbereich	3.266,5 m ²	100 %
davon		
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 %

Gemeinde Eimeldingen, den	Stadtbau Lörrach
Oliver Friebolin, Bürgermeister	i.V. Stephan Färber

Gemeinde Eimeldingen

Bebauungsplan "Beim Märkter Steg-Bruckacker, 4. Änderung" Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Einschätzung

(Stand 20.07.2022)





Umweltplanung, Consulting & Services GmbH

Heinrich-Heine-Straße 3A 79664 WEHR Tel.: 07761-913729 info@proeco-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Be	schreibung der Umweltbelange (§1 (6) Nr. 7 BauGB)	3
2. Be	schreibung und Bewertung der Schutzgüter	3
2.1	Schutzgebiete	3
2.2	Artenschutz	4
2.3	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	6
2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
2.5	Schutzgut Boden	9
2.6	Schutzgut Wasser	. 10
2.7	Schutzgut Klima und Luft	. 11
2.8	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	. 11
2.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	. 11
2.10	Biologische Vielfalt	. 11
2.11	Wechselwirkungen	. 12
2.12	Emissionen und Energienutzung	. 13
3. Gr	ünplanerische Festsetzungen und Hinweise	13
3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB))
3.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	. 13
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	. 14
3.4	Hinweise	. 14
Abbil	ldungsverzeichnis	
	g 1: Schutzgebiete im Umfeld des BPlan-Bereichs (roter Pfeil)	3
	g 2: Flugroute von Fledermäusen entlang der Leitlinie am Ortsrand von Eimeldingen (gelber Kreis = Kindergarten St. Martin)	5
	Kindergarten St. Martin)	
bbildun	g 4: Baumbestand auf dem Kindergarten- und Spielplatzgelände	
bbildun	g 5: Bodenkundliche Einheiten (Lage Kindergarten St. Martin mit rotem Pfeil markiert)	9
bbildun	ng 6:Der BPlanbereich (roter Pfeil) liegt nördlich des Biotopverbunds mittlerer Standorte (grüne Flächer Der Verbund trockener Standorte ist mit gelb / braunen Flächen dargestellt; Der Verbund feuchte	er
	Standorte = blau	. 12

1. Beschreibung der Umweltbelange (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil seine Grundfläche weniger als 2 ha beträgt und eine Innenentwicklung darstellt. Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Falls Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen, ist das beschleunigte Verfahren nicht zulässig. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet.

2. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

2.1 Schutzgebiete

Die folgende Abbildung der LUBW Daten gibt einen Überblick zu den Schutzgebieten für Natur- und Landschaft im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes. Biosphärengebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH – und Vogelschutzgebiete sowie Offenland- und Waldbiotope sind im BPlanbereich nicht vorhanden.

Fazit: Der BPlan "Beim Märkter Steg - Bruckacker, 4. Änderung" beeinträchtigt keine geschützten Gebiete.



Abbildung 1: Schutzgebiete im Umfeld des BPlan-Bereichs (roter Pfeil)

2.2 Artenschutz

Rechtliche Grundlagen des besonderen Artenschutzes sind §§ 44 ff BNatSchG. In den gesetzlichen Grundlagen ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wildlebende Tiere besonders geschützter Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Tierarten (FFH Anhang IV) und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Umfang der Untersuchung

Die Aussagen zur Fauna des BPlanbereichs "Beim Märkter Steg - Bruckacker, 4. Änderung" beruhen auf Ortsbegehungen im Jahr 2022 sowie unseren Erhebungen zum ca. 400 m südlich gelegenen BPlan-Bereich "Solarpark an der A98" aus dem Jahre 2020. Außerdem wurden die Habitat-Strukturen im BPlan-Bereich aufgenommen. Die allgemein bekannte Verbreitung der Arten wurde ebenfalls berücksichtigt.

Vögel

Der Außenbereich des Kindergartens bietet durch seinen Baum-, Strauch- und Heckenbestand geeignete Ruheplätze und Nahrungsquellen sowie in geringerem Umfang auch Brutmöglichkeiten für Vögel. Der ca. 30-jährige Baumbestand hat keine besonderen Habitatmerkmale (Höhlungen, Rindenabplatzungen, Totholz etc.). Die Ziersträucher sind überwiegend licht und stark gepflegt, weshalb sie sich im Gegensatz zur Hainbuchenhecke kaum als Bruthabitat eignen. Das Kindergartengebäude weist aufgrund seiner Bauweise (Flachdach, Eingeschossig etc.) keine geeigneten Strukturen wie z.B. Dachvorsprünge für Vögel auf.

Das Umfeld des Kindergartes stellt einen guten Lebensraum für Vögel der Siedlungen und des Agrarraumes dar. Der Kindergarten liegt am Ortsrand, an welchen südlich direkt landwirtschaftliche Flächen sowie Grünland mit Streuobstwiesen angrenzen. In diesem Mosaik aus Siedlungsbereich und strukturreichem Offenland finden zahlreiche Vögel außerhalb des BPlan-Bereichs geeignete Habitate.

Sollten im Neubau große Glasflächen eingebaut werden, muss auf die Vermeidung von Vogelkollisionen geachtet werden. Diese werden durch die Transparenz des Glases, die Spiegelung oder die nächtliche Beleuchtung verursacht. Auf die Empfehlungen der Broschüre: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach, wird hingewiesen.

Der Gehölzbestand im Außenbereich des Kindergartens und des Spielplatzes darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nur im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) oder nach bestätigter "Brutfreiheit" gefällt/gerodet werden.

Fazit: Für Vögel sind bei Beachtung des Kollisionschutzes sowie der Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 (1-3) BNatschG zu erwarten.

Fledermäuse

Der BPlanbereich liegt am Ortsrand von Eimeldingen. Der Ortsrand bildet zum angrenzenden Offenland eine Leitstruktur für Fledermäuse. Die Streuobstwiesen bieten für im Offenland jagende Fledermäuse eine gute Nahrungsquelle. Die Gebäude und Bäume im Umfeld des BPlanbereichs bieten gute Habitate für zahlreiche Fledermausarten.

Der Gehölzbestand im Außenbereich des Kindergartens und des Spielplatzes weisen keine Quartiere (Höhlungen, Rindenabplatzungen etc.) für Fledermäuse auf. Das Kindergartengebäude zeigt derzeit keine Nutzungsspuren, die auf ein Fledermausquartier hinweisen. Vor Abriss des Gebäudes sollten insbesondere die Rolladenkästen wegen ihrer Eignung als Einzelquartier in der hoch frequentierten Leitstuktur auf eine Nutzung hin überprüft werden.



Abbildung 2: Flugroute von Fledermäusen entlang der Leitlinie am Ortsrand von Eimeldingen (gelber Kreis = Kindergarten St. Martin)

Es wurden keine artspezifischen Bestandsaufnahmen durchgeführt, da durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf Fledermäuse erwartet werden.

Um Konflikte während der Bauphase zu vermeiden dürfen keine Nachtarbeiten durchgeführt werden. Für eine Beleuchtung der Zuwegung sind fledermausfreundliche Leuchtmittel zu wählen.

Fazit: Bei Einhaltung der Konfliktvermeidungsmaßnahme und Freigabe des Abrisses nach Überprüfung der Eignung des Kindergartengebäudes als Fledermausquartier sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1-3) BNatschG zu erwarten.

Reptilien

Die südlich an den Kindergarten angrenzenden Wiesen stellen für Eidechsen ein gutes Jagdhabitat dar. Geeignete Unterschlüpfe und Winterquartiere finden Eidechsen auf dem Kindergartengelände, z.B. im Bereich des Haussockels sowie unter den Hecken und Sträuchern. Die Sandgruben sind Eiablageplätze für Eidechsen.

Um Konflikte mit Eidechsen zu vermeiden müssen Quartierbereiche sowie geeignete Eiablageplätze vor Beginn der Bauarbeiten vergrämt werden. Zuvor sind am südlichen Flurstücksrand geeignete Ausweichhabitate anzulegen. Ob während der Bauphase ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden muss, ist vom Beginn und Verlauf der Bauarbeiten abhängig und durch einen Artenschutzspezialisten vor konkretem Baubeginn zu entscheiden.

Fazit: Bei Einhaltung der Konfliktvermeidungsmaßnahme sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1-3) BNatSchG zu erwarten.

Sonstige besonders und streng geschützte Arten

Der BPlanbereich "Beim Märkter Steg-Bruckacker, 4. Änderung" bietet weder Amphibien, Heuschrecken, Schmetterlingen, Spinnen, Käfern noch Libellen oder sonstigen Säugetieren einen geeigneten Lebensraum. Im Projektbereich kommen keine geschützten Farnund Blütenpflanzen, Moose und Flechten sowie Pilze vor.

Zur Vermeidung von Lichtsmog bzw. Lichtverschmutzung sind **insektenfreundliche Beleuchtungen** zu wählen.

Fazit: Bei Einhaltung der Konfliktvermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der Konfliktminimierungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1-3) BNatSchG zu erwarten.

2.3 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Im Schutzgut Mensch sind insbesondere die Wohnqualität und die Belange der Gesundheit zu berücksichtigen.

Der angrenzende Siedlungsbereich wird in die Betrachtung mit einbezogen. Der Umbau des Kindergarten St. Martin erhöht insbesondere für junge Familien die Wohnqualität von Eimeldingen. Zukünftig können mehr Betreuungsplätze, insbesondere auch im U3 Bereich angeboten werden.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit entstehen in der Regel durch Lärm und Schadstoffemissionen. Erhebliche Emissionen treten durch das Projekt nur in der Bauphase auf. Diese sind jedoch zeitlich befristet und daher als insgesamt unerheblich bis gering für die Nachbarschaft einzustufen. Der Baustellenverkehr wird über die Jurastraße erfolgen und führt hier temporär zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen. Der BPlan Bereich überplant einen bereits bestehenden Kindergarten, weshalb für die Nachbarschaft hierdurch keine neuen Emissionen entstehen. Durch die Nutzung von erneuerbaren Energien können sich die Emissionen im Bereich der Versorgung verringern. Da der

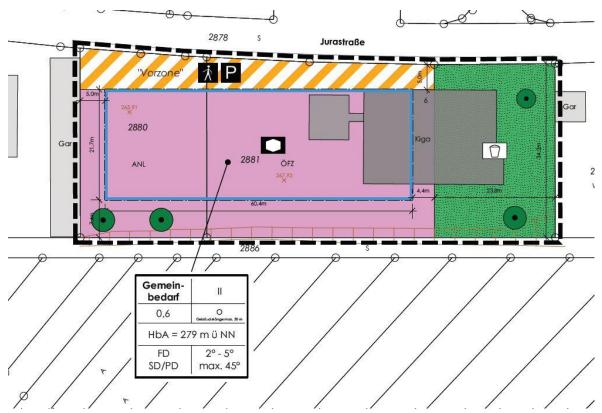


Abbildung 3: BPlan mit bestehendem Kindergarten (grau); Baugrenze (blau); Flächen für den Gemeinbedarf (rosa), Verkehrsfläche (orange-weiß schraffiert), öffentliche Grünfläche (grün) und Baumerhalt (grüner Kreis mit schwarem Punkt)

Kindergarten durch den Neubau im Vergleich zum bestehenden Kindergarten vergrößert wird, wird sich auch das Verkehrsaufkommen zu den Bring- und Abholzeiten in der Jurastraße erhöhen. Die vorgesehene Bebauung mit einem 2 Geschossigen Gebäude entspricht den in der Nachbarschaft vorhandenen Kubaturen.

Fazit: Die Wohnqualität in der Nachbarschaft des BPlanbereichs wird temporär in der Bauphase beeinträchtigt. Die Wohnqualität wird insbesondere für junge Familien erhöht. Die Betriebsphase verursacht keine Zunahme der Emissionen.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere



Abbildung 4: Baumbestand auf dem Kindergarten- und Spielplatzgelände

Auf den Flurstücken 2880 und 2881 stehen insgesamt 9 großkronige Laubbäume, eine Stechfichte und zahlreiche Sträucher (Hasel, Hartriegel, Forsythsie, Spierstrauch). Der Spielplatz sowie der Kindergartenaußenbereich sind durch Hainbuchenhecken voneinander und zur Jurastraße sowie dem südlich angrenzenden Offenland hin abgegrenzt. Die Grünflächen zwischen den Spielgeräten sind mit Rasen bzw. einem Trittplanzenbestand bewachsen. Im Eingangsbereich des Kindergartens befinden sich strukturgebende Beete mit Myrthe und Fingerstrauch. Die vorkommenden Biotoptypen haben nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Laut § 13 a BauGB Satz 2 Absatz 4 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 als erfolgt oder zulässig. Somit ist keine Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erforderlich.

Dennoch sind, um den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu minimieren, 4 Baumerhalte (siehe Abbildung 3) sowie mindestens 5 Baumpflanzungen auf der zukünftigen Spielfläche vorgesehen. Auch entlang der Jurastraße bzw. der "Vorzone" (siehe Abbildung 3) im Bereich der Parkplätze sind Baumpflanzungen geplant.

Fazit: Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch den vorgesehenen Baumerhalt sowie die geplanten Baumpflanzungen minimiert werden.

2.5 Schutzgut Boden

Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt i.d.R. in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 Abs. 2 Nr. 1a bis c des BBodSchG zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit
- die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- der Standort f
 ür die nat
 ürliche Vegetation.

Da keine weiterreichenden Auswirkungen zu erwarten sind wird das Untersuchungsgebiet auf den Planungsraum begrenzt. Das BPlan-Gebiet liegt auf der Neuenburger Formation mit überwiegend unverwittertem, meist grobem Schotter.



Abbildung 5: Bodenkundliche Einheiten (Lage Kindergarten St. Martin mit rotem Pfeil markiert)

- Brauner Auenboden und Auenbraunerde, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund, aus Auensand und Auenlehm (A1)
- Auengley-Brauner Auenboden und Auengley-Auenbraunerde aus Auensand und Auenlehm (A2)
- Auenpseudogley und Auengley-Auenpseudogley aus Auenlehm über toniger Flussablagerung (A4)
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen (G1)
- Anmoorgley, Nassgley, Humus- und Moorgley aus Abschwemmmassen, Auen- und Hochflutsediment sowie glazigenen Ablagerungen (G3)
- Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf (H1)
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmmassen über Fließerden (K1)
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern (L5)
- Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus älteren Hochwassersedimenten und verschwemmtem Löss (L6)
- Gestörtes Gelände: Ursprüngliche Böden häufig stark verändert (X1)
- Pararendzina, Pelosol-Pararendzina, Braunerde-Pararendzina aus Fließerden und Hangschutt, teilweise aus Rutschmassen (Z1)
- Pararendzina aus Hochwasserablagerung, Schwemmschutt, Fluss- und Schmelzwasserschottern (Z4)

Bei den Bodentypen im BPlan-Bereich handelt es sich um bereits anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs. Diese Böden weisen nur noch eingeschränkte Bodenfunktionen auf.

Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,6 festgesetzt. Somit können ca. 1.220 m² des Baugrundstücks versiegelt werden. Mit Zufahrten, Zuwegen und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 50 % überschritten werden, allerdings nur bis eine GRZ von 0,8 erreicht ist (1.620 m²). Desweiteren werden durch die Verkehrsflächen 425 m² zusätzlich versiegelt.

Dieser Neuversiegelung kann der Abriss des alten Kindergartengebäudes und dessen Rekultivierung zu Grünflächen mit einer Entsiegelung von ca. 300 m² entgegen gestellt werden.

Laut § 13 a BauGB Satz 2 Absatz 4 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 als erfolgt oder zulässig. Somit ist keine Kompensation für das Schutzgut Boden erforderlich. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden könnten durch die Entsiegelung vollständig ausgeglichen werden.

Fazit: Der BPlan "Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung" ermöglicht auf ca. 1.645 m² bis maximal 2.045 m² eine Neuversiegelung von Böden. Durch den Abriss des alten Kindergartengebäudes können ca. 300 m² entsiegelt werden. Für das Schutzgut Boden enstehen somit erhebliche Konflikte.

2.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer- und die Grundwasserverhältnisse werden anhand der Topographie und Geologie erörtert. Das Untersuchungsgebiet wird wegen der geringen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das nähere Umfeld begrenzt.

Im Eingriffsbereich selbst gibt es keine Oberflächengewässer. 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 zu minimieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützten sind Zufahrten, Zugänge und Parkflächen und sonstige Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden.

Das Plangebiet liegt aus hydrogeologischer Sicht auf der Neuenburg Formation, welche überwiegend aus unverwittertem, meist grobem Schotter bis kiesig-steinigen Sanden besteht. Dadurch ergibt sich ein Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit / Ergiebigkeit, der eine hohe Bedeutung für die Grundwasserwertigkeiten aufweist.

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 Wassers wird damit ausgeschlossen.

Die Versiegelung durch den Neubau wird, einerseits durch die Entsiegelung beim Abriss des alten Kindergartens sowie den verstärkten Wasserrückhalt kompensiert und hat daher keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes.

Fazit: Mit dem geplanten BPlan ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Der BPlan-Bereich liegt am Ortsrand von Eimeldingen und ist ein Stadtrand-Klimatop. Durch den Neubau gehen keine Kaltluftentstehungsgebiete verloren und es werden keine Kaltluftströmungsachsen, die zur Durchlüftung der städtischen Bereichen dienen, verbaut. Das Mikroklima im Plangebiet wird durch die Fällung der Bäume wesentlich verschlechtert. Der Baumerhalt wirkt sich minimierend auf die negativen Erwärmungen im BPlanbereich aus. Die vorgesehenen Baumpflanzungen haben mittelfristig dasselbe Ziel.

Fazit: Der BPlan verusacht Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Der Baumerhalt und die Baumpflanzungen können die Konflikte mittelfristig abmildern.

2.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Der BPlanbereich liegt in einem Wohngebiet am Ortsrand von Eimeldingen. Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen Gebäudeabriss und einen Neubau handelt, ergibt dieser Ersatz keine wesentliche Änderung zur aktuellen Situation.

Der Neubau soll den vorhandenen Gebäude Kubaturen der Nachbarschaft entsprechen und fügt sich dadurch wieder gut in das vorhandene "Ortsrand-Bild" ein.

Im BPlanbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz. Die Spielplatzfläche wird durch den Kindergartenneubau überplant. Der Spielplatz wird nach Bezug des Neubaus auf der alten Kindergartenfläche in gleicher Art und Weise wieder errichtet und ersetzt.

Fazit: Das "Ortsrand-Bild" und die Erholungseignung werden durch den BPlan "Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung" nicht verändert. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im BPlanbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Fazit: Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter wird durch den BPlan nicht beeinträchtigt.

2.10 Biologische Vielfalt

Der BPlanbereich liegt im Siedlungsbereich von Eimeldingen außerhalb des Biotopverbunds von trockenen, mittleren und feuchten Standorten und hat daher keine Bedeutung.

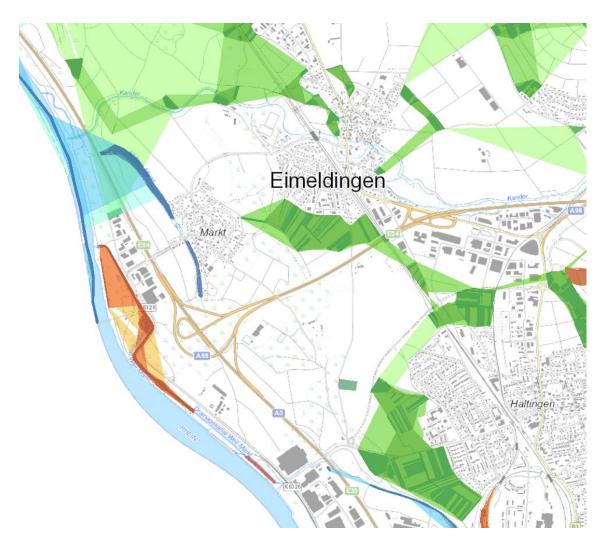


Abbildung 6:Der BPlanbereich (roter Pfeil) liegt nördlich des Biotopverbunds mittlerer Standorte (grüne Flächen); Der Verbund trockener Standorte ist mit gelb / braunen Flächen dargestellt; Der Verbund feuchter Standorte = blau

Fazit: Die biologische Vielfalt wird durch den BPlan "Beim Märkter Steg - Bruckacker, 4.Änderung" nicht beeinträchtigt.

2.11 Wechselwirkungen

Es bestehen grundsätzlich zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Der BPlanbereich "Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung" liegt im Siedlungsbereich von Eimdeldingen und hat keine positive Wirkung auf seine Umgebung. Der geplante Neubau ersetzt ein bestehendes Gebäude, sodass sich keine negativen Auswirkungen über das Lokale hinaus auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima und Luft sowie Boden ergeben. Die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild und Erholungseignung sowie Wasser werden nicht beeinträchtigt.

2.12 Emissionen und Energienutzung

Im BPlanbereich entstehen durch den Neubau keine zusätzlichen Emissionen. Durch die Verwendung von erneuerbaren Energien könnten sich die Emissionen im Vergleich zum Altbestand verringern.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) ist nach wie vor über den Bestand in der Jurastraße gewährleistet.

Fazit: Durch den BPlan sind keine negativen Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten.

3. Grünplanerische Festsetzungen und Hinweise

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 3.1.1. Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 3.1.2. 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.
- 3.1.3. 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).
- 3.1.4. Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen.
- 3.1.5. Um Konflikte mit nachtaktiven Arten (Fledermäuse etc.) während der Bauphase zu vermeiden dürfen keine Nachtarbeiten durchgeführt werden.
- 3.1.6. Für eine Beleuchtung der Zuwegung sind fledermausfreundliche Leuchtmittel zu wählen.
- 3.1.7. Im Plangebiet sind alle Nebengebäude und Garagen mit Dachneigungen von 0° bis 10° mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.2.1. Für die zu erhaltenden Bäume ist eine mindestens 4 m² große, unversiegelte und vor Überfahrten zu schützende Fläche (Baumscheibe) als Wurzelraumschutz freizuhalten.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.
- 3.3.2. Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

3.4 Hinweise

3.4.1. Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

M. Mil

WEHR, DEN 20.07.2022

CHR. SCHMIDT & CA. REBELL PROECO UMWELTPLANUNG GMBH HEINRICH-HEINE-STR. 3A 79664 W E H R