


## GEMEINDE EIMELDINGEN

---

 Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Rebacker, 1. Änderung“

---

 Begründung

---



## INHALT

---

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10
4. UMWELTBELANGE .....	10
5. FLÄCHENBILANZ.....	14

### **Hinweis:**

In den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften sind die Änderungen blau / kursiv gekennzeichnet.

### **Datum:**

04.05.2021

# **1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

## **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Der Bebauungsplan „Rebacker“ setzt im nördlichen Teil ein Mischgebiet mit einem verhältnismäßig großen Freiraum zur Bahntrasse fest. Auf dem Flurstück Nr. 859/2 ergibt sich eine sehr große Freifläche, die aufgrund der Lage zwischen Bahn und der Straße „An der Kander“ keine große Aufenthaltsqualität aufweist.

In diesem Bereich plant der Grundstückseigentümer einen zweiten Baukörper, um mehr Raum für die Lagerung und Aufbereitung seiner umfangreichen Sammlung an Turmuhren zu haben. Die Sammlung umfasst funktionsfähig erhaltende und wiederhergestellte Turmuhren seit dem Mittelalter, die aufgrund ihrer Technikgeschichte, aber auch durch lokale Bezüge einzigartig und erhaltenswert sind. Das Bauvorhaben soll dazu dienen, die bereits bestehende Sammlung an Turmuhren zu warten, zu reparieren und sachgerecht zu lagern. Die Sammlung erfolgt rein privat ohne öffentliche Förderung. Um die Uhren sinnvoll und angemessen in Betrieb zu halten, sowie die Möglichkeit zu schaffen, anderen Sammlern und Interessierten Zugang zur Sammlung zu gewähren, wird der Werkstatt ein Ausstellungsraum beigeordnet. Bisher sind die Turmuhren in der Wohnung und im Keller des Wohnhauses untergebracht, wodurch die Lagerkapazität stark eingeschränkt ist.

Da das geplante Gebäude die bestehenden Baugrenzen in Richtung Westen deutlich überschreitet, wurde der Bebauungsplan als Deckblattänderung überarbeitet.

## **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst das Flurstück-Nr. 859/2 und misst 811,6 m<sup>2</sup>. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Rebacker“ und umfasst einen Teilbereich des festgesetzten Mischgebiets.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### 1.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde Eimeldingen in einem festgesetzten Mischgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Gasthaus *Zum Löwen* mit einem neuen Hotelbau entlang der Lärmschutzwand sowie ein weiteres Wohnhaus.

Das überplante Grundstück liegt in Randlage und grenzt direkt an die Bahntrasse der Deutschen Bahn, welche durch eine massive ca. 4 - 5 m hohe Lärmschutzwand in Richtung Westen abgegrenzt wird. Die Kander fließt nördlich in etwa 35 Meter Entfernung gegenüber der Erschließungsstraße „An der Kander“. Dort befinden sich entlang der Lärmschutzwand temporär genutzte Parkplätze des Gasthaus *Zum Löwen*. In etwa 100 Meter Entfernung ist das Bauvorhaben der Gemeinde „An der Kander“ geplant.

### 1.4 Bestehende Bauleitpläne



Abb. 1: Bestehender B-Plan und Umgrenzung des Plangebiets. Quelle: Gemeinde Eimeldingen, eigene Darstellung.



Das Gebiet überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Rebacker“, welcher am 03.07.2015 rechtskräftig wurde. Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rebacker“ war - unter anderem - die Steuerung der Ansiedlung von Gastronomiebetrieben und deren Schutz in der Ortsmitte.

Der Bebauungsplan „Rebacker“ gliedert sich insgesamt in drei Gebiete: Neben dem für die erste Änderung relevanten Mischgebiet wurde das Sondergebiet *Bahnhof* und die südlich liegenden Gewerbegebiete mit der Aufstellung des Bebauungsplans neu geordnet.

Für die Realisierung der Neubaustrecke der Deutschen Bahn haben einige der Grundstücke Flächenanteile abgetreten und grenzen nun unmittelbar an die 4 - 5 m hohe Lärmschutzwand. Eines dieser Grundstücke ist das für die erste Änderung relevante Flurstück Nr. 859/2.

## 1.5 Flächennutzungsplan

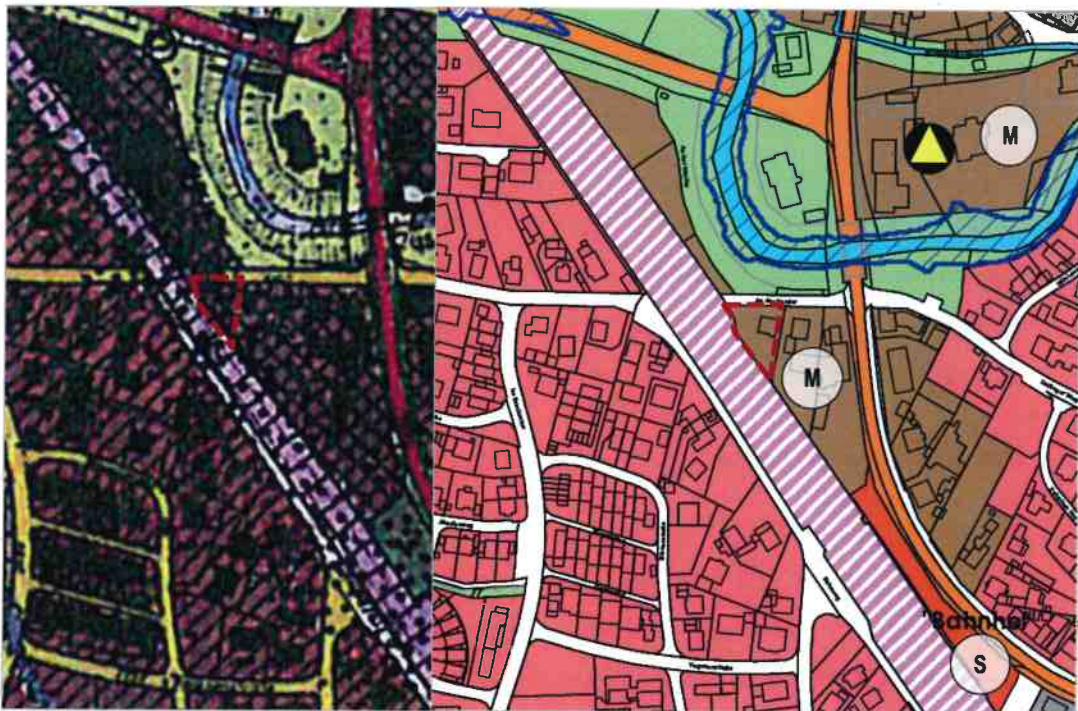


Abb. 2: Auszug aus dem FNP von 1998 (links) und der Digitalisierung mit eingearbeiteten Änderungen (rechts).

Quelle: Gemeinde Eimeldingen, eigene Darstellung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal von 1998 stellt den Bereich des Plangebiets als Mischgebietsfläche dar. Der Bebauungsplan ist demzufolge aus dem FNP entwickelt.

## **1.6 Planungserfordernis und Ziele der Planung**

Die Planung des Vorhabens kann nur durch ein Verschieben der Grundstücksgrenze in Richtung Westen realisiert werden. Daher ergab sich die notwendige erste Änderung des Bebauungsplans welche daraufhin abzielt, eine für Wohnbebauung ungeeignete Restfläche nutzbar zu machen.

---

## **1.7 Verfahren nach Baugesetzbuch**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Der Bebauungsplan „Rebacker, 1. Änderung“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan erfüllt die gemäß § 13a (1) BauGB geltenden Anforderungen:

Die Größe der Grundfläche des Bebauungsplan liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Ferner unterlag das Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Es lagen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach konnte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wurde. Weiterhin wurde auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **1.8 Planerisches Konzept**

Die Werkstatt ist im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung auf dem Flurstück Nr. 859/2 als Erweiterungsbau geplant. Der eingeschossige Baukörper fügt sich neben Wohnhaus und Lärmschutzwand ein und spielt im Ortsbild eine untergeordnete Rolle. Die Fläche kann für Wohnbauvorhaben nicht genutzt werden, da diese hierfür zu nah an die Schallschutzwand reicht.

## 1.9 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der Funktion als private Turmuhren-Werkstatt ist mit keiner zusätzlichen verkehrlichen Belastung durch das Bauvorhaben zu rechnen. Die bestehende Verkehrsbelastung der Umgebung hat nur gering Einfluss auf das Plangebiet.



Abb. 3: Verkehrsbelastung in direkter Umgebung zum Plangebiet.

Quelle: Kartendienst LUBW.

## 1.10 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Gemäß Datenbank der LUBW befinden sich weder Biotope noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Planbereich. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Begründung zu den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beschreibt lediglich den Geltungsbereich der ersten Änderung. Teilweise konnten Begründungen aus dem bestehenden Bebauungsplans ganzheitlich oder abgeändert übernommen werden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet zwischen der Straße „An der Kander“ und dem Bahnhofsareal ist als Mischgebiet festgesetzt, dessen herausragende Einzelnutzung das Gasthaus *Zum Löwen* ist. Im direkten Umfeld befindet sich außerdem noch ein weiteres Wohngebäude. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein weiterer Mischgebietstyp MI 2 festgesetzt, welcher aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und der geplanten Nutzung Einschränkungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung benötigt.

Im Gebiet MI 2 wird Wohnen aufgrund der Nähe zur Lärmschutzwand ausgeschlossen. Zum Einen fehlt es in diesem Bereich an ausreichend Belichtung. Zum Anderen kommt es zu Geräuscheinwirkungen und Erschütterungen, die eine Wohnnutzung an dieser Stelle wenig attraktiv erscheinen lassen.

Gartenbaubetriebe sind an diesem Standort aufgrund ihres Flächenbedarfs unverträglich. Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe werden zum Schutz und Erhalt des positiven Images des zentralen Ortes ausgeschlossen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlage geregelt.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Für beide Mischgebiete gilt unverändert eine GRZ von 0,4. Im Gebiet MI gilt weiterhin eine GFZ von 0,8.



### *Vollgeschosse und Gebäudehöhe*

Im Mischgebiet MI 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 6,0 m reduziert. Die Geschossigkeit wird auf maximal 1 Vollgeschoss festgelegt. Hierbei wird die Höhe der Lärmschutzwand nur geringfügig überschritten. Gleichzeitig wird ein untergeordnetes Erscheinungsbild neben dem Wohngebäude erzeugt.

Da die gesammelten und zu reparierenden Turmuhren eine größere Wandfläche zum Aufhängen benötigen, wird auch die Dachneigung gegenüber dem restlichen Mischgebiet MI reduziert.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### *Bauweise*

Es gilt die offene Bauweise, wie sie auch für das Umfeld typisch ist.

### *Baugrenzen*

Die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans „Rebacker“ wurden im Wesentlichen dem Bestand angepasst, welcher eine innerörtliche kleinteiligere Baustruktur fördert. Im Sinne des Emissionsschutzes wurden die Abstände zu der Bahntrasse beziehungsweise der Lärmschutzwand beachtet.

Unter Ausschluss einer dauerhaften Wohnnutzung wird die Baugrenze im Gebiet MI 2 in Richtung Bahn erweitert. Die Abgrenzung folgt dem Hotelneubau des Gasthaus Zum Löwen, welcher sich ebenfalls näher Richtung Westen zur Bahnlinie orientiert. Für die angestrebte temporäre Nutzung der geplanten Werkstatt mit Ausstellungsraum ist ein Lärmgutachten nicht notwendig.

## **2.4 Flächen für Stellplätze**

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde.

## **2.5 Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### *Dächer der Hauptbaukörper*

Die Festsetzungen zur Dachneigung gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

---

#### *Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen*

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

Mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen, sog. Schottergärten, sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen. Sie sind gemäß § 9 (1) Landesbauordnung auch nicht zulässig.

Hintergrund für diese Einschränkung: Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die üblicherweise darunter liegende Folie verringert und die Fläche heizt sich im Sommer unnötig auf. Zudem stellt eine solche Schotterfläche keine Lebensgrundlage für Flora und Fauna dar.

Es werden gestalterische Vorschriften zu Dächern, unbebauten Freiflächen, Einfriedungen, Stützmauern, Antennen und Freileitungen etc. festgesetzt, die einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen sollen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

### 4. UMWELTBELANGE

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

Für die erste Änderung des Bebauungsplans Rebacker sind die im Vordergrund stehenden Schutzgüter nicht erheblich betroffen.

Ein Artenschutzgutachten ist aufgrund der Standortsituation nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit auch keine Gefährdungen geschützter Arten zu erwarten sind. Durch die durchgehende geschlossene Lärmschutzwand sind jegliche Ruderalflächen abgetrennt und machen Lebensräume für Reptilien im Plangebiet wenig wahrscheinlich.



Abb. 4: Privater Ziergarten innerhalb des Plangebiets.

Quelle: Eigene Darstellung.

Das Plangebiet ist nicht von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten betroffen. Gemäß Informationen der LUBW befinden sich weder Biotope noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Planbereich.

#### **4.1 Hochwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.



Abb. 5: Überschwemmungsbereich Kander.

Quelle: Kartendienst LUBW, eigene Darstellung.

## 4.2 Schutzgut Wasser und Boden

Das Plangebiet liegt in keiner Schutzzone eines Wasserschutzgebiets. Durch die geplante Bebauung findet eine weitere, wenn auch marginale, Flächenversiegelung statt. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt auf privaten Flächen.

## 4.3 Schutzgut Mensch

Die Lärmschutzwand zur Bahnlinie wurde vor allem für die Anwohner des Mischgebiets zur Verbesserung des Lärmschutzes konzipiert. Der erweiterte Abstand trägt dazu bei. Die Lärmschutzwand schließt eine dauerhafte Wohnnutzung aus diesem Grund aus, da die Belichtung im unmittelbaren Umfeld der Lärmschutzwand stark eingeschränkt ist. Die Nutzung als Werkstatt und Ausstellungsraum ist hiervon jedoch nicht betroffen. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden eingehalten.

## 4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Gebiet wird bisher als Privatgarten mit Rasenfläche genutzt. Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich eine Linde, welche beim Bau der Lärmschutzwand auf das Privatgrundstück umgesiedelt wurde. Der Baum hat durch die Umsiedlung einen irreversiblen Schaden davongetragen. Er wird als nicht weiter schützenswert bewertet. Die Heckenbepflanzung entlang der Bahnlinie kann trotz der Erweiterung der Baugrenze erhalten bleiben.



Die erste Änderung tangiert keine Schutzgebiete (Natura-2000 oder FFH-Gebiete) und keine geschützten Biotope. Eine Artenschutzuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten erscheint aufgrund der bereits erfolgten großflächigen Bebauung und Flächenversiegelung im gesamten Planungsbereich nicht erforderlich. Die bestehende Linde ist aus den genannten Gründen abgängig.



Abb. 6: Schadhafte Linde auf dem Plangebiet.  
Abb. 7: Hecke entlang der Bahnlinie.



Quelle: Eigene Darstellung.  
Quelle: Eigene Darstellung.

#### 4.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die Erweiterung der Werkstatt stellt eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden, weitgehend bebauten Siedlungsgebietes in innerörtlicher Lage dar. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Werkstatt erzeugt keine wahrnehmbar lokale klimatische Auswirkungen.



#### 4.6 Schutzgut Kultur

Das Schutzgut Kultur ist positiv betroffen. Das Vorhaben leistet durch den Erhalt und die Ausstellung der umfangreichen Uhrensammlung einen kulturellen Beitrag für die Gemeinde. Es sind weder Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege berührt. Es werden keinerlei Denkmäler oder sonstige kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente beeinträchtigt. Es sind keine prägenden Sichtachsen betroffen.

#### 4.7 Schutzgut Landschaft

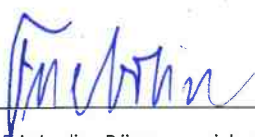
Durch die Lage direkt angrenzend an die massive Lärmschutzwand der Bahntrasse und die unmittelbare Anknüpfung an das Bestandsgebäude wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt. Die maximale Gebäudehöhe von 6 m trägt hierzu bei.

Ortsbildprägende Gebäude liegen weit entfernt vom Vorhaben und sind daher nicht betroffen.

### 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche Mischgebiet</b>	<b>811,6 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon		
Mischgebiet MI	506,8 m <sup>2</sup>	62 %
Mischgebiet MI 2	304,8 m <sup>2</sup>	38 %

Gemeinde Eimeldingen, den 21. 09. 2021 Stadtbau Lörrach



Oliver Priebolin, Bürgermeister



ppa. Isolde Britz