

## **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

Die Freie Evangelische Gemeinde Rebland beabsichtigt, im Bereich Entenschwumm am südlichen Ortsrand der Gemeinde Eimeldingen ein neues Gemeindezentrum zu bauen.

Hierfür erwirbt die Gemeinde als Teilorganisation des Bundes Freier Evangelischer Gemeinden in Deutschland, organisiert als Körperschaft des öffentlichen Rechts, ein aus 13 Einzelparzellen bestehendes, circa 2,8 ha großes Grundstück unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 98 an der Ausfahrt auf die Bundesstraße B 3.

Die aus der Freien Evangelischen Gemeinde Lörrach heraus gegründete, seit Mitte 2000 aktive Kirchengemeinde Rebland hatte auf Grund eines außerordentlichen Wachstums ihrer Mitgliederschaft und Zuspruchs ihrer Angebote und Veranstaltungen am bisherigen Standort im Bereich des Fünfschillinghofes in Fischingen zunehmend Probleme insbesondere im Hinblick auf die räumliche Situation, die Erschließungsvoraussetzungen und die Nutzungsintegration in die Umgebung. Die Ausübung der gemeindlichen Nutzungsaktivitäten widerspricht zudem planungsrechtlich nach Auffassung des Landratsamtes Lörrach den Nutzungsprivilegien im Außenbereich, sodass eine entsprechende Duldung nur bis Ende 2004 gewährt wurde.

Der angestrebte neue Standort bietet in übergebietlicher Hinsicht eine hervorragende Anbindung und Erschließung aus dem gesamten Dreiländereck und schafft die Möglichkeit einer eigenständigen und zugleich städtebaulich integrierten Nutzungsentwicklung mit einer ausdrücklichen Identität nach innen und nach außen.

Mit diesem Standort hat die Freie Evangelische Gemeinde Rebland ein geeignetes Baugebiet für ihre Aktivitäten gefunden, wo der Grundgedanke der Freien evangelischen Gemeinde beibehalten werden kann und wo christliches Leben mit dem normalen Leben einhergeht, wo Menschen sich begegnen können und Zeit finden, miteinander ins Gespräch zu kommen, wo Glauben und Leben in keinem Widerspruch stehen.

## **2 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE**

Aufgrund der Entstehungsgeschichte der freien evangelischen Gemeinde Rebland auf dem Fünfschillinghof in Fischingen besteht eine enge Verbindung zu dem dort betriebenen Bauernladen und der Straußwirtschaft.

Seit dem Bestehen der FEG Rebland auf dem Fünfschillinghof hat sich gezeigt, dass die Verbindung von einer Schank- und Speisewirtschaft und kleineren Läden, insbesondere für den Verkauf landwirtschaftlich erzeugter Produkte, mit dem Gemeindeleben eine ideale Verbindung darstellen und sich gegenseitig befruchten.

Aus diesem Grund soll auch am neuen Standort der FEG Rebland in Eimeldingen das Konzept einer Nutzungsmischung aus dem gemeindlichen Teil und einer Schank- und Speisewirtschaft und einem Bauernladen verwirklicht werden. Weiterhin soll die Möglichkeit für den Verkauf sonstiger Produkte, wie z.B. Bücher oder Holzspielzeug geschaffen werden.

Dieses komplexe und integrierte Nutzungs- und Baukonzept wurde als Entwicklungsvorhaben mittlerweile soweit konkretisiert, dass es im vorliegenden Verfahren eines Bebauungsplanes planungsrechtlich untersucht, entwickelt und gesichert werden kann.



Auf der Grundlage einer Darstellung des Planungsbereichs als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vorderes Kanderthal stehen dabei planungsrechtlich die Fragen der Erschließung, der Nutzung, der emissionstechnischen Einbindung der neuen Nutzungen in die Umgebung, der Definition überbaubarer Flächen und Bauvolumen, der Anordnung von Grün- und Freiflächen sowie der notwendigen großflächigen Parkieranlagen und nicht zuletzt der Gestaltung im Vordergrund.

### **3 VERFAHREN**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eimeldingen hat am 15.07.2004 in öffentlicher Sitzung die Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Freie ev. Gemeinde Rebland“ und die örtlichen Bauvorschriften „Freie ev. Gemeinde Rebland“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289 und 3290, Gemarkung Eimeldingen.

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom 28.10.2004 maßgebend.

Verfahrensschritte:

15.07.2004	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Anhörung nach 3(1) und 4(1) BauGB
03.08. – 06.09.2004	Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Planauslage
03.08.2004	Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Informationsveranstaltung
03.08. – 06.09.2004	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
28.10.2004	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
21.12.2004 – 24.01.2005	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
12.05.2005	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

Im § 244 (2) BauGB in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 wird die Überleitung für das EAG Bau geregelt. Er besagt, dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.06.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Dementsprechend beziehen sich in der vorliegenden Bebauungsplanänderung alle Angaben zum Baugesetzbuch (BauGB) auf die Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004.



#### **4 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet liegt am südlichen Gemarkungsrand der Gemeinde Eimeldingen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Autobahn A 98 mit Ausfahrt zur B 3
- im Westen durch die Straße Haltinger Weg als Fortsetzung der Straße Im Rebacker mit Brücke über die Autobahn
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze
- im Osten durch das Anwesen des Baumarktes Hornbach

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

#### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Bei der Festlegung des Gebietstyps für das geplante kirchliche Gemeindezentrum wurden unterschiedliche Möglichkeiten herangezogen (Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet) und diskutiert. Es wurde sich für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „kirchliches Gemeindezentrum“ entschieden, da die besondere Nutzungszusammensetzung der freikirchlichen Einrichtung mit einem integrierten Bauernladen, sonstigen kleineren Läden (z.B. Buchhandlung) und einer Gaststätte nicht direkt einer Zweckbestimmung der Gebietstypen der BauNVO zugeordnet werden kann. Dennoch wären alle im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet zulässig.

Aus diesem Grund erscheint eine Entwicklung des Sondergebietes aus dem Flächennutzungsplan möglich.

(Ausschnitt aus dem FNP wird noch beigelegt)

#### **6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND LEITVORSTELLUNGEN**

Das Planungsgebiet ist städtebaulich stark vorgeprägt durch die nördlich unmittelbar angrenzende Bundesautobahn A 98 mit den entsprechenden Lärmemissionen und visuellen Emissionen sowie den östlich angrenzenden Baumarkt. Nach Süden öffnet sich die Landschaft in landwirtschaftliche Nutzflächen. In einem Abstand von ca. 80 m verläuft im Westen des weiteren die Rheintalbahn, die langfristig noch um zwei Gleise in östlicher Richtung ergänzt werden soll.

Von der Autobahn im Bereich des Autobahnanschlusses an die B 3 ist das Gelände sehr gut einsehbar. Die zukünftigen Baukörper des Gemeindezentrums werden im Erscheinungsbild durch das östlich benachbarte Baumarkt-Center stark begleitet.

Die neuen Baukörper müssen nach Bundesfernstraßengesetz FStrG § 9 (Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen) einen Mindestabstand von 40 m zum Fahrbahnrand einhalten. In einem 20 m breiten Streifen sind weder Stellplätze noch Zufahrten zulässig.



Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich die angestrebte Lage der Baukörper im östlichen Grundstücksbereich. Das Gebäudeensemble rückt unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zur A 98 so weit wie möglich nach Norden, um im Süden eine größtmögliche, emissionsabgewandte Grün- und Nutzfläche für den Aufenthalt im Freien zu erhalten.

Das bauliche Ensemble ist grundrisslich in einer klaren achsial und orthogonal geprägten Form konzipiert, die sowohl im Inneren ein geordnetes Gesamtsystem mit großer Orientierungsleichtigkeit wie auch in der Wahrnehmung nach außen eine architektonische Einheit und Kraft entfalten kann. Die nördlichen Baukörper sind in ihrem Volumen dominierend und entsprechen damit dem Bezug zur Autobahn. Nach Süden öffnet sich die bauliche Anlage in größerer baulicher Differenzierung sowohl in der Geschosstafelung wie auch im Übergang zu den ebenerdigen Nutzflächen im Freien.

## **7 BEBAUUNG**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der besonderen Nutzungsart und Nutzungsmischung der von der Freien Evangelischen Gemeinde angestrebten kirchlichen und weltlichen Aktivitäten soll ein Sondergebiet „Kirchliches Gemeindezentrum“ festgesetzt werden. In diesem wurden die einzelnen zulässigen Nutzungen ausdrücklich genannt und zugleich in ihrer Anzahl und Fläche begrenzt.

Den Kern des Gebietes bildet das eigentliche Gemeindezentrum mit einem großen Gottesdienstraum, weiteren Mehrzweckräumen und sonstigen Nebenräumen.

Ein weiteres wichtiges Standbein bildet die Schank- und Speisewirtschaft und der Beherbergungsbetrieb. Der Beherbergungsbetrieb ist vorrangig für Tagungen der FEG-Rebland gedacht und wurde hinsichtlich der Bettenzahl auf maximal 30 beschränkt, um kein großes Hotel zuzulassen.

Als dritte wichtige Nutzung ist der geplante Hofladen und andere noch nicht genau bestimmte kleinere Läden zu nennen. Dafür wurden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche des einzelnen Ladens von bis zu 300 qm und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche im Gebiet von 700 qm zugelassen. Die Einschränkung der Verkaufsfläche auf 300 qm für den einzelnen Laden wurde getroffen, um einen größeren Supermarkt zu verhindern, der ggf. eine zu starke Frequentierung des Gebietes nach sich ziehen würde.

Die sonstigen zugelassenen Nutzungen wie maximal 6 Wohnungen für bei der FEG-Rebland Beschäftigte oder ehrenamtlich Tätige und auf dem Sondergebiet arbeitende Personen, Büroräume, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten stellen untergeordnete Nutzungen dar und dienen den oben aufgeführten drei Hauptzwecken.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den konkreten baulich-architektonischen Vorgaben ist die überbaubare Fläche durch ein Baufenster planzeichnerisch definiert, welches nach Norden den Abstandsstreifen von 40 m zur Autobahn und nach Süden eine großzügige private Grünfläche berücksichtigt.



Auch die Höhenfestsetzungen entsprechen dem baulichen Entwurf und sind mit maximal 12 m dem Standort und seiner engeren Umgebung angemessen.

## **8 ERSCHLIESSUNG**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Wie bereits beschrieben ist das Plangebiet mit der Nähe zur A 98 sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Hinsichtlich der innerörtlichen Erschließung kommt nur der Anschluss über den Kreisel und die Brücke des Haltinger Weges in Frage, da ein Anschluss über das Gewerbegebiet Binzen aufgrund der bereits bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist.

Das Grundstück wird von der Bundesstraße B 3 über die Straße Am Rebacker mit Brücke über die Autobahn und weiter über den Haltinger Weg erschlossen. Die Brücke ist mit einer Breite von über 5 m für den Begegnungsfall PKW/PKW und für den Begegnungsfall PKW/LKW, bei verminderter Geschwindigkeit, ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund ist eine Verbreiterung der Brücke nicht notwendig.

### **8.2 Ruhender Verkehr**

Große Flächenanteile des Planungsgebiets insbesondere im nördlichen und nordwestlichen Bereich innerhalb der Sondergebietsfläche sind dem ruhenden Verkehr vorbehalten. Die planzeichnerisch eingetragenen Stellplätze an den Rändern der privaten Grünfläche werden nur zu Zeiten des Gottesdienstes benutzt, zu dem bis zu 600 Besucher erwartet werden.

Für den Bauantrag wurden folgende notwendige Stellplätze ermittelt:

- Kirche 1 Stpl. je 10 Sitzplätze
- Verkaufsstätte/Büro etc. 1 Stpl. je 30 m<sup>2</sup>
- Rest + Gartenwirtschaft und Jugend 1 Stpl. je 10 m<sup>2</sup>
- 6 Wohnungen je 1 Stpl. + 12 Gäste je 1 Stpl.

Insgesamt werden 237 Stellplätze und 6 Carports im Gebiet hergestellt. Damit werden die oben aufgeführten benötigten Stellplätze erfüllt.

Alle Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Befestigung ausgebildet und im südlichen Bereich darüber hinaus gestalterisch in den dortigen Grünraum integriert.

## **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

### **9.1 Immissionen durch angrenzende Straßen und die Bahntrasse**

#### **9.1.1 Allgemein**

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Autobahn 98 und in einem Abstand von ca. 80 m an die Rheintalbahntrasse. Aus diesem Grund ist auf dem Gebiet mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen.



## **Begründung**

Seite 6 von 15

Für Sondergebiete enthalten die einschlägigen Regelwerke zum Lärmschutz (DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV und 18. BImSchV) keine Grenz- oder Orientierungswerte. Die Schutzwürdigkeit des Baugebiets ist daher entsprechend seiner geplanten baulichen Nutzung und den Kategorien der BauNVO festzulegen. Im geplanten Sondergebiet „Kirchliches Gemeindezentrum“ überwiegen Nutzungen, die in Gewerbegebieten regelmäßig nach § 8 Abs. 2 BauNVO oder ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gaststätte, Läden, Büroräume und Hotels sind sonstige Gewerbebetriebe, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig sind. Beim Kirchlichen Gemeindezentrum und der Mehrzweckhalle handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Ebenfalls zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind. Diese Voraussetzungen erfüllen die 6 vorgesehenen Wohnungen für Mitarbeiter der FEG. Die Schutzwürdigkeit des Kirchlichen Gemeindezentrums wird daher nach der Einstufung „Gewerbegebiet“ beurteilt.

Vom Ingenieurbüro Rink in Reute wurde ein Gutachten zum Lärm-Immissionsschutz erstellt, welches zu dem folgenden Ergebnis gekommen ist:

„Die rechnerische Ermittlung der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Lärmeinwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ergab, dass die für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung maßgebenden Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung vor zahlreichen Fassaden der geplanten Bebauung überschritten werden.“

An dieser Beurteilung der Schutzwürdigkeit ändert sich nichts, wenn man als Gebietscharakter ein Gewerbegebiet zu Grunde legt. Auch die Grenzwerte für Gewerbegebiete werden durch den Verkehrslärm deutlich überschritten. Die Notwendigkeit passiven Schallschutzes bleibt gegeben.

### **9.1.2 Geplanter Ausbau der Rheintalbahn**

Für den geplanten Ausbau der Rheintalbahn besteht derzeit noch kein Planfeststellungsbeschluss. Hinsichtlich der zu erwartenden Belastung der geplanten Strecke liegen unterschiedliche Prognosen vor. Aus diesem Grund wurden im Lärmgutachten für die Berechnungen lediglich die Frequentierung gemäß des derzeitigen Fahrplans (2004) angenommen und auf die geplanten Erhöhungen lediglich hingewiesen.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der derzeitigen Belastung der Schienenwege festgesetzt. Darüber hinaus wird empfohlen, aufgrund der geplanten Takterhöhung weitergehende Schutzvorkehrung (eine Kategorie höherer Lärmpegelbereich) vorzusehen.

### **9.1.3 Schallschutzmaßnahmen**

Im Lärmgutachten wurde geprüft, ob diese Beeinträchtigungen durch die Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall oder -mauer) wirkungsvoll reduziert werden können. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage der Autobahn und der Schienentrasse und des Grundstückszuschnitts mit einem angemessenen Aufwand keine wirkungsvolle Lösung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Aus diesem Grund werden im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume wurden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.



## **Begründung**

Seite 7 von 15

Die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung sind entsprechend den Festlegungen in der DIN 4109 abhängig von der Art der Raumnutzung und von der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen, vom maßgeblichen Außenlärmpegel abhängigen in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (z.B. Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den straßenabgewandten Gebäudeteilen liegen.

In der Regel nehmen die Fenster ca. 30 - 50% der Außenwandfläche von Wohnräumen ein. Hierfür sind nach der DIN 4109 und VDI 2719 hinsichtlich des Schallschutzes folgende Fenster-Schallschutzklassen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Resultierendes Schalldämmmaß für Wohn- und Schlaf-räume [dB(A)]	Erforderliches Schalldämmmaße der Fenster [dB(A)]	Schallschutzklasse nach VDI 2719
I + II	30	25 - 29	1
III	35	30 - 34	2
IV	40	35 - 39	3
V	45	40 - 44	4

Diese Angaben gelten für durchschnittliche Raumgrößen (4,5 m Raumtiefe und 2,5 m Raumhöhe) und üblicher Bauausführung der Wandelemente.

## **9.2 Konflikte mit sonstigen angrenzenden Nutzungen**

An das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar das Gewerbegebiet Binzen an. Aus diesem Grund wurden im Lärmgutachten die gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Beurteilungspegel in den Nachtstunden im Bereich der geplanten Wohnnutzung zwischen 25 und ca. 40 dB(A) liegt. Damit liegen die Werte deutlich unter den für das Sondergebiet angesetzten 50 dB(A) nachts (Wert gemäß TA Lärm und DIN 18005 für Gewerbegebiete). Die Situation tags stellt sich noch unproblematischer dar.

Bedenkt man, dass eine Erhöhung um 3 dB(A) bereits eine Verdopplung der Lärmemissionen bedeutet, besteht für die vorhandenen Gewerbebetriebe auch künftig ein ausreichender Spielraum für potenzielle Betriebserweiterungen oder Umstrukturierungen. Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeit durch die heranrückende Sondergebietsnutzung, insbesondere durch die darin zulässigen Wohnungen, sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu befürchten.

## **9.3 Immissionsschutz vor im Plangebiet auftretenden Schallquellen**

Durch den geplanten Betrieb des Gemeindezentrums treten im wesentlichen Schallemissionen durch den Parkverkehr, die Nutzung der Gartenwirtschaft und durch die



## **Begründung**

Seite 8 von 15

Nutzung der geplanten Sporteinrichtungen auf. Diese Emissionen wurden ebenfalls im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Der für Gewerbegebiete maßgebende Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird an allen Einwirkungsorten eingehalten bzw. sogar um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Weiterhin ist zu beachten, dass die geplanten Wohnungen ausschließlich durch bei der FEG-Rebland Beschäftigte oder ehrenamtlich Tätige und auf dem Sondergebiet arbeitende Personen genutzt werden dürfen und davon auszugehen ist, dass diese Personen auch an den lärmintensiven nächtlichen Veranstaltungen teilnehmen werden.

## **10 GRÜNORDNUNG**

### **10.1 Bewertungsgrundlagen**

#### **10.1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freie Evangelische Gemeinde Rebland“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bodeninanspruchnahme, Versiegelung und der Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Die Kompensation dieser Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes sind ein wichtiges Ziel der Grünordnungsplanung.

#### **10.1.2 Naturschutzfachliche Vorgaben**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der EU) und europäische Vogelschutzgebiete sind im Bebauungsplangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Vorrangflächen für wertvolle Biotope innerhalb des Plangebietes bestehen keine.

Biotope gemäß § 24 a LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### **10.2 Bestand und Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der ökologischen Bedeutung seiner Schutzgüter zu beschreiben. Dabei wird eine Unterscheidung in drei Bewertungsstufen vorgenommen:

- Schutzgut mit besonderer (= hoher) Bedeutung
- Schutzgut mit allgemeiner Bedeutung
- Schutzgut mit geringer Bedeutung



## **Begründung**

Seite 9 von 15

Diese Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist maßgeblich für die Festlegung der Eingriffsintensität und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### **10.2.1 Schutzgut Boden**

Die Bodenbildung ist von natürlichen Faktoren (Ausgangsmaterial, Höhenlage, Reliefenergie, Klima, Hydrologie, Vegetation) und ihren Wechselwirkungen sowie von anthropogenen Faktoren (Siedlungsgeschichte, Bewirtschaftungsformen) abhängig.

Vom Ing. Büro Dr. G. Hafner wurde am 30.07.2004 ein Baugrund- und Gründungsgutachten für das Plangebiet erstellt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden insgesamt 3 Schürfgruben mit dem Bagger aufgehoben und nach bodenmechanischen und ingenieurgeologischen Gesichtspunkten aufgenommen. Weiterhin wurden zur Bestimmung der Lagerungsdichte der anstehenden Kiese insgesamt 8 Rammsondierungen vorgenommen.

Bei der Oberbodenschicht handelt es sich um stark kiesige, steinige Lehmschichten mit sandigen bzw. leicht sandigen Anteilen.

Direkt unterhalb der Oberbodenschicht wurde ein sandig, toniger Kies und ab ca. 1 m unter OK Gelände Kies- und Schottergemische angetroffen. Nach der geologischen Karte wird in diesem Bereich der Untergrund von Schotter der Niedertrasse mit der von der Kander eingeschwemmten Bestandteilen u.a. von Sand und Lehmen gebildet.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um einen Boden von allgemeiner Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen.

### **10.2.2 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer, Gräben und sonstigen Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht tangiert. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen in Richtung Rhein.

Bei der geologischen Erkundung wurde weder in den Schürfgruben noch in den Rammsondierungen Grundwasser angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass flächige Grundwasservorkommen, welche auch größere Schüttungen aufweisen können, erst unterhalb der planmäßigen Gründungssohlen anstehen.

Vorgesehen ist das anfallende Oberflächenwasser in Mulden vollständig zur Versickerung zu bringen und so dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Entsprechend den angetroffenen Verhältnissen, wäre eine Versickerung ab ca. 2 m Tiefe möglich.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung für den Grundwasserschutz.

### **10.2.3 Schutzgut Klima/Luft (Quelle Wetteramt Freiburg)**

Als wichtigste klimatische Daten sind zu nennen:

- mildes, ausgeglichenes Klima mit einer Jahresmitteltemperatur von 9,3°C und 80 % relativer Luftfeuchte
- Mittlere Niederschlagssumme: 784 mm im Jahr
- Nebelhäufigkeit: ca. 30-50 Tage im Jahr
- Vorherrschende Windrichtung: Südwest. Hinzu kommen West- und Ostwinde

Durch die geplante Bebauung werden die Niederschläge nur minimal durch die Verdunstungsrate beeinflusst. Die Luftfeuchtigkeit wird aufgrund der Versiegelung gene-



## **Begründung**

Seite 10 von 15

rell niedriger sein. Die Temperatur wird sich lokal durch die wärmespeichernden Baukörper und zusätzlich versiegelten Flächen geringfügig erhöhen.

Der örtliche Luftaustausch und Temperatúrausgleich wird aufgrund der Lage des Plangebiets nicht wesentlich beeinflusst.

Das Planungsgebiet weist aus diesem Grund eine geringe Bedeutung für den klimatisch-lufthygienischen Ausgleich auf.

### **10.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich im Südosten als Obstbaumkultur und im übrigen Bereich als Ackerfläche genutzt. Eingestreut sind auf der Ackerfläche im Norden eine Reihe mit 5 Kirschbäumen und im Süden 2 Walnussbäume, die jedoch keine ortsbildprägende Bedeutung aufweisen. Ein Kirschbaum ist bereits abfällig. Im Nordwesten hat sich entlang des landwirtschaftlichen Weges im Böschungsbereich ein Gebüsch mit Brombeeren entwickelt.

Die intensiv genutzte Ackerfläche mit den bestehenden Obstbäumen, die Obstbaumpflanzung sowie das Brombeergebüsch entlang des landwirtschaftlichen Weges bieten nur sehr begrenzt Unterschlupf, Nahrung und Brutgelegenheiten für Insekten, kleine Säugetiere, sowie Vogelarten.

Daher besitzen diese Flächen mit den bestehenden Bäumen eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

### **10.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Gemarkungsrand von Eimeldingen und grenzt im Norden unmittelbar an die Autobahn und im Osten bestehender Gewerbebebauung an. Im Westen verläuft in ca. 100 m Entfernung parallel zum Plangebiet die Bahnlinie Freiburg-Basel.

Als Freiraum dient es vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Wege an, die auch als Fuß- und Radwege benutzt werden.

Die Bebauung wird sich weiter nach Westen hin ausdehnen. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich jedoch durch die Lage an der Autobahn im Norden und der bereits bestehenden Gewerbebebauung im Osten sowie der Bahnlinie im Westen nicht wesentlich beeinflusst.

Insofern besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftserleben.

## **10.3 Ziele und Maßnahmen der Grünordnungsplanung**

### **10.3.1 Leitbild**

Ziel der Grünordnungsplanung ist, die Schaffung eines dem ressourcenschonenden Umgang mit den Naturgütern verpflichtenden, gestalterisch und qualitätsvollen Sondergebietes für ein neues Gemeindezentrum der Freien Evangelischen Gemeinde Rebland, das sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung sinnvoll einfügt.

### **10.3.2 Freiraumgestaltung**

Grundsätzlich sollen die Freiräume im Plangebiet als qualitätsvolle Aufenthalts-, Freizeit- und Sportbereiche gestaltet werden.



## Begründung

Seite 11 von 15

Insbesondere ist zur offenen Landschaft im Süden eine großzügige private Grünfläche (**F 3**) mit Kinderspielplatz, Grillplatz und Sportfeldern geplant, die entsprechend mit Sträuchern und Laubbäumen begrünt werden soll.

Im Norden des Plangebiets ist auf der privaten Grünfläche **F 2** zur wirkungsvollen Eingrünung zur Autobahn eine dichte Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen, die zugleich als Schutz dient. Diese Gehölzpflanzung bietet zusätzlich Unterschlupf, Nahrung und Brutgelegenheiten für Insekten, kleine Säugetiere, sowie Vogelarten.

Die notwendigen Parkplätze und das geplante Gemeindezentrum werden mit mittel bis großkronigen Laubbäumen wie Linde, Ahorn, Esche, Hainbuche eingegrünt. Insgesamt sind 83 Bäume zu pflanzen. Neben der visuellen Wirkung wird durch diese Maßnahme die Verdunstungsrate und das Kleinklima positiv beeinflusst.

Um Grünbereiche in diesem Bereich (Sondergebiet) zu sichern, sind mindestens 10 % der Flächen als Grünfläche naturnah anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

Darüber hinaus wird empfohlen, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen sind. Begrünte Dächer entwickeln sich zusätzlich zu Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, sie dienen gleichzeitig der Wasserrückhaltung und Abflussverzögerung und wirken sich klimatisch positiv auf die Temperaturentwicklung aus.

### 10.3.3 Regenwasserversickerung

Grundsätzlich sieht das novellierte Landeswassergesetz vor, dass das anfallende Oberflächenwasser dezentral versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist (§ 45 LWasserG).

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglich (siehe Ziffer 10.2.2). Hierzu sind im Bereich des Parkplatzes im Norden und im Süden zum Ortsrand Versickerungsmulden auf den mit **F 1** gekennzeichneten Flächen vorgesehen. Diese sind gemäß dem Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu bemessen. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und mit Ausnahme der Versickerungsmulden mit heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen zu bepflanzen und zu pflegen.

## 10.4 Eingriffssituation

### 10.4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freie Evangelische Gemeinde Rebland“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände im Umfang von ca. 10.854 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebengebäude und Erschließungsflächen. Hiermit ist ein Eingriff in die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** verbunden.

Für das Baugebiet werden vor allem eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie Obstbaumplantage mit einer Größe von ca. 28.135 m<sup>2</sup> von geringer Bedeutung für den **Arten** und **Biotopschutz** in Anspruch genommen. Die bestehenden 7 Obstbäume sind ohne besondere orts- bzw. landschaftsprägende Bedeutung.



**Begründung**

Seite 12 von 15

Der Eingriff in das Schutzgut **Landschaftsbild** und **Erholung** ist aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen Autobahn, Gewerbebebauung und Bahnlinie und der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen als gering zu bewerten.

**10.4.2 Ermittlung des Gesamtausgleichs**

Eingriffsminimierung	Eingriffssituation	Vorgeschlagene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Bilanz
<b>Schutzgut Boden</b>			
Möglichst geringe Versiegelung.  Anlage von Grünbe- reichen.	Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch vollständige Bodenversiegelung auf ca. 10.854 m <sup>2</sup> .	Die Versiegelung von ca. 10.854 m <sup>2</sup> durch Gebäude und Erschließungsstraße kann nicht durch Entsieglung im Plangebiet ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes dienen die Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche und Obstbaumkultur in Grünflächen mit Bepflanzung (F 1 bis F 3 Flächen) der Verbesserung des Schutzgutes Boden.	Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch Verbesserungsmaßnahmen der Schutzgüter Biotop und Wasser kompensiert werden.
<b>Schutzgut Wasser</b>			
Anlage der Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung.	Reduzierung der wasserspeichernden und wasserfilternden Bodenschichten im Bereich der versiegelten Flächen (ca. 10.854 m <sup>2</sup> ).	Vollständige Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet auf den mit F 1 gekennzeichneten Flächen.	Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist aufgrund der genannten Maßnahmen unerheblich.
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>			
Grundstücksbezogene Bebauung.  Durch- und Eingrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern.  Extensive Begrünung von Carports, Garagen und Nebenanlagen.	Verminderung der klimaökologisch funktionsfähigen Fläche durch Bodenversiegelung auf ca. 10.854 m <sup>2</sup> .	Intensive Eingrünung des Plangebietes durch Bäume und Sträucher.	Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist unerheblich.
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotop</b>			
Entwicklung von hochwertigen Flächen für den Arten und Biotopschutz.	Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz auf einer Fläche von ca. 18.303 m <sup>2</sup> (versiegelte und teilversiegelte Flächen).	Anpflanzung von mindestens 83 hochstämmigen einheimischen Laubbäumen.  Anlage von Grünflächen, Gehölz- und wechselfeuchten Bereichen (F 1, F 2 und F 3 Flächen).	Durch die genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt für die Schutzgüter Arten und Biotop keine nachhaltige Beeinträchtigung.  Die genannten Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden, der



**Begründung**

Seite 13 von 15

Eingriffsminimierung	Eingriffssituation	Vorgeschlagene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Bilanz
			durch gleichartige Maßnahmen wie Entsiegelung nicht ausgeglichen werden kann.
<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</b>			
Eingrünung des Plan- gebiets. Gestaltung von Einfriedungen. Höhenbeschränkungen bei Hauptgebäuden.	Beeinträchtigung durch die geplante Baumaßnahme.	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Ausschluss von Stacheldraht bei Einfriedungen. Zulässigkeit von Mauern zum Ortsrand von max. 0,80 m. Begrünung von Mauern ab einer Höhe von 0,80 m. Anlage eines mind. 1,5 m hohen Erdwalles entlang der Autobahn. Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m.	Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung verbleibt aufgrund der Lage des Plangebiets und den festgesetzten Maßnahmen keine Beeinträchtigung.

**10.4.3 Zusammenfassende Eingriffs- Ausgleichsbewertung**

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche und Obstbaumkultur mit einer Größe von insgesamt 28.135 m<sup>2</sup>.

Auf der Ackerfläche befinden sich insgesamt 7 Obstbäume (Kirschen und Walnuss), die keine besondere orts- bzw. landschaftsbildprägende Bedeutung aufweisen.

Naturhaushaltfunktionen von mittlerer Bedeutung betreffen die Schutzgüter Wasser und Boden. Von geringer Bedeutung sind die Schutzgüter Klima und Luft sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Acker und Obstbaumplantage) für die Tier- und Pflanzenwelt zu werten.

Aufgrund der Lage an der Autobahn, der Bahnlinie und der angrenzenden Gewerbebebauung und den von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen, besitzt das Plangebiet für das Orts- und Landschaftserleben eine geringe Bedeutung.

Wesentliche Konfliktpunkte sind vor allem die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung von ca. 10.854 m<sup>2</sup> und die damit verbundenen Einschränkungen der Boden- und Wasserfunktionen, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben.

Als weiteres ist der Bau von Gebäuden im bisher unverbauten Bereich zu sehen. Hierbei sind insbesondere die Verluste vor allem von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gegen die bauliche Nutzung von Flächen zu berücksichtigen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



## **Begründung**

Seite 14 von 15

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Bodenversiegelung kann durch Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Durch Verbesserungsmaßnahmen der Schutzgüter Biotop und Wasser auf einer Fläche von insgesamt 7.249 m<sup>2</sup> (F1, F2 und F3) kann dieser Eingriff jedoch kompensiert werden.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Gemeinde Eimeldingen davon aus, dass die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

## **11 VER- UND ENTSORGUNG**

### **11.1 Energieversorgung**

Aufgrund des bisher bekannten Leistungsbedarfes ist im Gebiet eine Trafostation erforderlich. Diese wurde nach Rücksprache mit der Energiedienst AG an der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

### **11.2 Wasserver- und Entsorgung**

Durch den Vorhabenträger muss der Anschluss an das Frisch- und Schmutzwasser-Netz der Gemeinde Eimeldingen sichergestellt werden. Da derzeit im Bereich des Haltinger Weges keine Anschlussmöglichkeit besteht, kommen grundsätzlich zwei Anschlussmöglichkeiten in Frage:

1. Führung der Leitungen über die Autobahn entlang der Brücke oder
2. Führung der Leitungen unter der Autobahn

Beim jetzigen Planungsstand kann noch keine Entscheidung für eine der beiden Alternativen getroffen werden.

## **12 BODENORDNUNG**

Für die Erschließung des Gebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

## **13 FLÄCHENBILANZIERUNG**

Geltungsbereich	ca. 2,81 ha
Sondergebietsfläche	ca. 1,86 ha
Grünflächen	ca. 0,95 ha



## 14 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 14.1 Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Qualität des visuellen Erscheinungsbilds des Gebäudeensembles und der Freiflächen an diesem exponierten Standort.

Reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung wurden insbesondere aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Lage am Ortsrand ausgeschlossen.

Aufgrund der durch die geplante Nutzung benötigten großen Baukörper wurde eine flache Dachneigung von 0°-30° festgesetzt.

Auch die Festsetzungen zur Einschränkung der Werbeanlagen und der Einfriedungen dienen einem harmonischen Gesamteindruck der Anlage.

### 14.2 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Versiegelung von Flächen führt zum schnelleren Abfluss des Oberflächenwassers und trägt durch ihre Einleitung in die Kanalisation oder in Vorfluter zur Bildung von Hochwasserspitzen bei. Ebenso wird durch den Verlust an Speicherkapazität die Grundwasserneubildung verringert. Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser führt dagegen sowohl zu einer Retention des Regenwassers wie auch zu einer höheren Infiltration der Niederschläge in den Boden. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass das gesamte auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Eimeldingen, den **07. 06. 05**



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwalbentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Bürgermeister

Der Planverfasser