

**GEMEINDE EIMELDINGEN
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN
IFANG III**

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG
2. VERFAHRENSBEREICH
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND NUTZUNGSGLIEDERUNG
5. ERSCHLIESSUNG
6. GRÜNGESTALTUNG UND NATURSCHUTZ
7. VER- U. ENTSORGUNG
8. BODENORDNUNG
9. DENKMALSCHUTZ
10. FOLGEN AUSSERHALB DES VERFAHRENSBEREICHS
11. PLANVERWIRKLICHUNG
12. KOSTENSCHÄTZUNG U. FINANZIERUNG

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch den Anstieg der Einwohnerzahl in der Gemeinde Eimeldingen besteht Bedarf an einem Kindergartenneubau und der Anlage für einen Spielplatz.

Nach einer Prüfung im Gemeinderat erscheint der Standort westlich der Straße Im Ifang geeignet.

Mit der Reblandhalle, der Grundschule und dem Feuerwehrgebäude sind an diesem Standort bereits öffentliche Einrichtungen vorhanden, die durch die geplante Nutzung sinnvoll ergänzt werden.

Südöstlich des Plangebietes ist in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entstanden.

2. VERFAHRENSBEREICH

Der Verfahrensbereich liegt westlich der Straße Im Ifang, gegenüber der Grundschule. Die Fläche ist gegenwärtig als landschaftliche Fläche genutzt. Das Gelände ist eben. Die Verfahrensfläche beträgt ca. 0,4 ha.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Bereich der Verfahrensfläche bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Umwandlung der Verfahrensfläche im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche in Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche soll parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND NUTZUNGSGLIEDERUNG

Die Lage des geplanten Kindergartens berücksichtigt die künftige Entwicklung eines Wohngebietes in Richtung Westen. Der Kreuzungspunkt Im Ifang / St.-Florians-Weg wird durch ein öffentliches Gebäude markiert. Die Gebäudehöhe nimmt mit der 2-geschossigkeit Bezug auf das vorhandene Umfeld.

5. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt in Richtung Ortsmitte über die bestehende Straße Im Ifang. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht erforderlich.

Nördlich der Kreuzung Im Ifang / St.-Florians-Weg dient die Straße Im Ifang nur der Erschließung der Gemeinbedarfsflächen sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr.

6. GRÜNGESTALTUNG UND NATURSCHUTZ

Bestandsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bereich des GVV Vorderes Kandertal besteht ein Landschaftsplan (LSP) aus dem Jahr 1993. Der Landschaftsplan ist in vollem Umfang gemarkungsdeckend und bezieht somit auch den Bereich des neuen Standortes für den Kindergarten ein.

Nach der Bestandsanalyse kann die Wertigkeit der Schutzgüter Flora, Fauna, Gewässer, Grundwasser, Luft, Klima, Erholungsfunktion und Landschaftsbild als gering eingestuft werden. Auf den vorhandenen Nussbaum und auf die besondere Wertigkeit des Bodens mit seiner Schutzfunktion und hohen Bonität ist zu verweisen.

Die zu erwartende Eingriffsintensität in die Schutzgüter ist in Anbetracht der Ausgangslage des Naturhaushaltes und unter dem Blickwinkel der beabsichtigten relativ lockeren Nutzung nur als minimal bis gering anzusehen. Lediglich für den Bereich Boden ergibt sich zwangsweise durch erforderliche Versiegelungsmaßnahmen im Bereich der eigentlichen Überbauung immer ein Eingriff. Das ökologische System und die Schutz- und Pufferfunktion des Bodens sind betroffen. Ebenso werden durch den Neubau landwirtschaftlich wertvolle Böden beansprucht.

Zur Eingriffsminimierung soll zusätzlich nur eine am Bedarf ausgerichtete Gebäudegröße zur Realisierung vorgesehen werden. Der im Norden vorhandene Nussbaum soll erhalten werden. Die Versiegelungen sollen sich nur auf die Baukörper beschränken. Spielbereiche, Wege, Verbindungs- und Erschließungselemente sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.

Für die noch verbleibenden Eingriffe bieten sich nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen an. Der Nordrand des Gebietes soll als Ortsrand eine verbindliche Auflage zur Eingrünung mit einheimischen Gehölzen erfahren. Der Bereich des Kinderspielplatzes und im möglichen Rahmen auch die Nahzone zum Kindergartengebäude sollen mit vielfältigen Baum- und Strauchgruppen für die verschiedenen Spielbereiche ausgestattet werden. Heimische Arten sind auch hier zu bevorzugen. Dabei ist jedoch für den Spielbereich darauf zu achten, dass die Bepflanzung kindgerecht ausgeführt wird. Giftige und stark dornige Gewächse sind zu vermeiden. Für die Schutzgüter Erholung, Luft und Klima ergibt die zusätzliche Begrünung eine Verbesserung.

Auf dem Kindergartengrundstück sollen die nicht überbauten Flächen als Grün- und Spielflächen mit Baum- und Strauchbestand gestaltet werden.

Die Fläche des Kinderspielplatzes wird mit vielfältigen Baum- und Strauchgruppen für verschiedene Spielbereiche ausgestattet.

7. VER- U. ENTSORGUNG

Die Ver- u. Entsorgung für den geplanten Kindergartenstandort ist in den angrenzenden Straßen in ausreichenden Querschnitten vorhanden.

8. BODENORDNUNG

Die bisher privaten Grundstücksflächen werden gegenwärtig von der Gemeinde Eimeldingen übernommen. Die Grundstücke für Kindergarten und Spielplatz sind danach neu zu bilden.

9. DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg im Breisgau, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10. FOLGEN AUSSERHALB DES VERFAHRENSBEREICHES

Folgemaßnahmen außerhalb des Verfahrensbereichs entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren nicht.

11. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Baumaßnahmen entsprechend Bebauungsplan sollen unmittelbar anschließend verwirklicht werden.

12. KOSTENSCHÄTZUNG U. FINANZIERUNG

Die geschätzten Kosten für die Planverwirklichung betragen:

Kindergarten Neubau	ca. DM 1,4 Mio.
Spielplatz	ca. DM 240.000,--