

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 9

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestehende Nutzungen	2
1.4	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Ifang I“	3
2	VERFAHREN	3
2.1	Neuaufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Im Ifang I“	3
2.2	Beschleunigtes Verfahren.....	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften.....	4
2.4	Verfahrensdaten	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Änderungsbereich grün markiert).....	5
4	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Gebäudehöhe	6
4.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	6
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
4.5	Verkehrliche Erschließung	7
4.6	Technische Erschließung.....	7
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
5.1	Dachgestaltung	7
5.2	Gestaltung von Einfriedungen.....	7
5.3	Niederspannungsfreileitungen	7
5.4	Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser	7
6	UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG	8
6.1	Allgemein	8
6.2	Umweltauswirkungen.....	8
7	IMMISSIONSSCHUTZ	8
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	9
9	KOSTEN UND FOLGEWIRKUNGEN	9

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am nördlichen Ortsrand von Eimeldingen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Ifang I“ die Grundschule, die Feuerwehr und die Mehrzweckhalle entstanden. Der Bebauungsplan „Im Ifang I“ stammt aus dem Jahr 1977 und setzt eine Gemeinbedarfsfläche für eine Mehrzweckhalle und eine Grundschule fest. Im Bereich der geplanten Grundschule wurde eine Schule und ein Feuerwehrgerätehaus realisiert.

Zur Ergänzung und Vervollständigung des Schul- und Betreuungsangebotes plant die Gemeinde Eimeldingen westlich der Schule den Neubau eines Kinderhauses. Dieses soll die Betreuungsangebote der Schule verbessern (verlässliche Grundschule, Hausaufgabenbetreuung) und zusätzliche Angebote insbesondere im Bereich der Kleinkinderbetreuung anbieten (Krippe, Hort...). Die räumlichen Kapazitäten der bestehenden Grundschule reichen für diese Angebote nicht aus, sodass der Neubau erforderlich ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt im Bereich des geplanten Kinderhauses kein Baufenster dar, sodass das Vorhaben nicht ohne die Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisierbar ist. Im Rahmen der Bebauungsplanung soll eine städtebaulich verträgliche Lösung vorbereitet werden und insbesondere die Themen der Erschließung, des Immissionsschutzes, der Freiflächenkonzeption und der Gestaltung behandelt werden.

Um Zuge dieser Planung soll auch der Bereich der Schule und des Feuerwehrhauses neu überplant werden, da die Realisierung dieser Bauvorhaben in Teilen nicht exakt den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht und auch die Nutzung als Feuerwehrhaus im ursprünglichen Plan nicht vorgesehen war. Veränderungen sind in diesem Bereich jedoch nicht geplant, sodass für diesen Bereich lediglich der Bestand im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert werden soll.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verlässliche Grundschule und Feuerwehr“ umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 3149, 3150, 3159/1 und einen Teil des Grundstücks 3516. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestehende Nutzungen

In der Gemeinbedarfsfläche wurden eine Schule und Gebäude für die Feuerwehr realisiert. Im nordwestlichen Bereich sowie entlang des St. Florians-Wegs wurden öffentliche Parkplätze angelegt. Im südwestlichen Teil wurde für die bestehende Trafostation ein eigenes Grundstück gebildet. Zwischen der Trafostation, der Schule und den Parkplätzen befindet sich eine derzeit nicht genutzte Rasenfläche auf der das geplante Haus der Kinder errichtet werden soll.

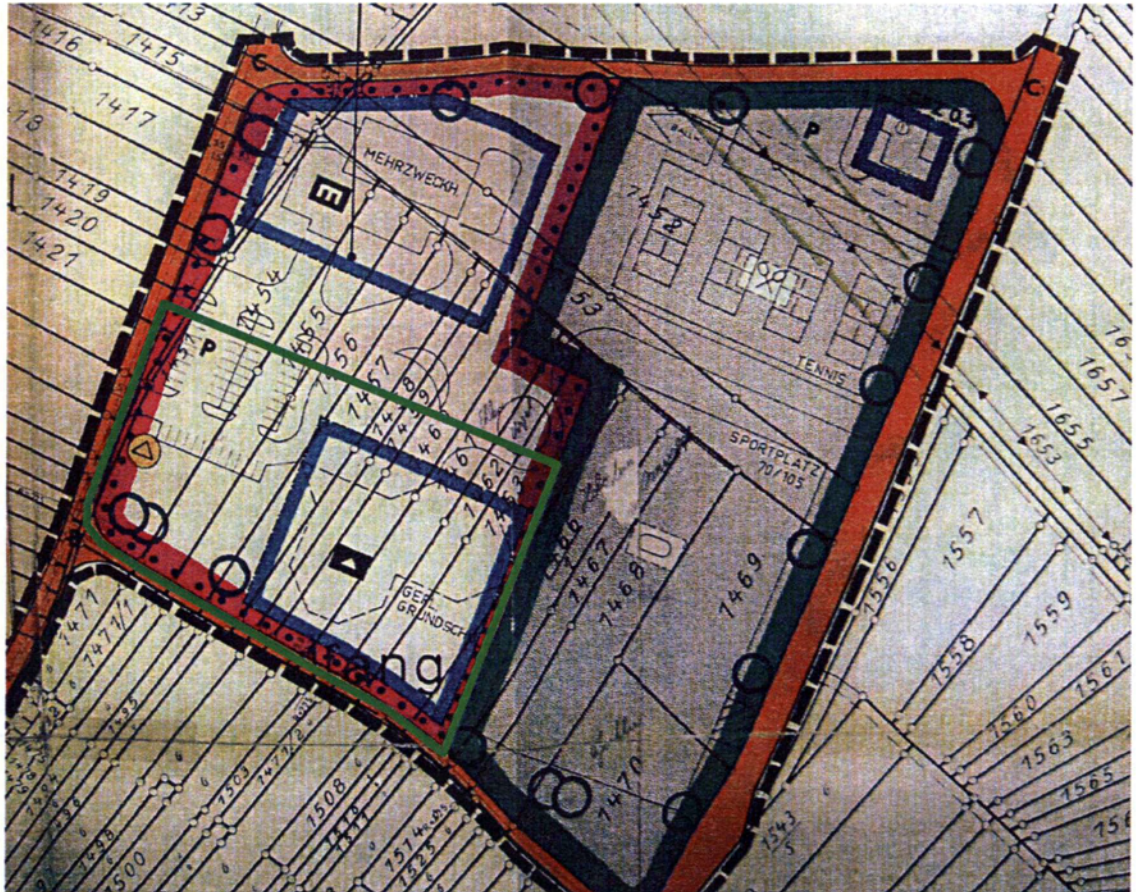
BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 9

Zwischen dem Parkplatz und der Rasenfläche befindet sich eine Baumreihe. Im Bereich der Trafostation steht ebenfalls ein großkroniger Baum. Die Bäume und sonstigen Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht angetastet.

1.4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Ifang I“

(Überlagerungsbereich durch Bebauungsplan „1. Änderung Im Ifang I“ grün markiert):



2 VERFAHREN

2.1 Neuaufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Im Ifang I“

Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Ifang I“ aus dem Jahr 1977 stammt, entspricht dieser nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für den beschriebenen Teil nicht in Form eines Deckblattes geändert, sondern durch einen neuen Bebauungsplan überlagert werden. Dies hat den Vorteil, dass sowohl die örtlichen als auch die planungsrechtlichen Bauvorschriften einer umfassenden Überprüfung unterzogen werden und eine bessere Nachvollziehbarkeit erreicht wird.

Der Bebauungsplan „Im Ifang I“ tritt für den Überlagerungsbereich außer Kraft. Zur Verdeutlichung wird ein weißes Deckblatt für den Überlagerungsbereich gefertigt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 9

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bereits mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich, der zu einem großen Teil bereits bebaut ist, im Innenbereich liegt und einer Nachverdichtung unterzogen wird. Das Vorhaben dient der Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen und somit der Versorgung der Bevölkerung.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall trifft dies zu.

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet.

Weiterhin wird gem. § 13 (2) Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Dies bedeutet, dass die Beteiligungsfrist verkürzt werden kann, sofern die Betroffenen persönlich beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert werden. Es findet dementsprechend keine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB statt.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d. h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Für den neuen Bebauungsplan werden daher neue örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung erlassen.

2.4 Verfahrensdaten

21.01.2010	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „1. Änderung Im Ifang I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
------------	---

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Vorderes Kandertal aus dem Jahr 1997 ist der Bebauungsplanbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Feuerwehr dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch den neuen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Situation im wesentlichen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Lediglich im Südwesten findet eine Erweiterung des Baufensters statt, sodass das geplante Haus der Kinder realisiert werden kann.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 9

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Feuerwehr“ festgesetzt. In den Bebauungsvorschriften werden die zulässigen Vorhaben näher konkretisiert, indem

- Gebäude mit allen erforderlichen Funktionsräumen und technischen Einrichtungen für die Feuerwehr sowie Räumen für die Jugendarbeit und für Schulungen
- Schulgebäude und Gebäude für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen
- Nebenräume wie Mehrzweck-, Lager-, Technik- und Umkleideräume sowie sanitäre Anlagen wie Toiletten und Duschen
- Nebenanlagen, Freiflächen, Stellplätze, Carports und Garagen.

zugelassen werden.

Entsprechend der Regelung in einem Gewerbegebiet wurden weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie der Hauptnutzung „Schule und Feuerwehr“ zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.2 Gebäudehöhe

Das vertikale Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Nutzung und wurde durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 273 m+NN begrenzt. Das tatsächliche Gelände liegt im Bereich des geplanten Baukörpers auf einer Höhe von ca. 266,5 m+NN. Dementsprechend entspricht die absolute maximale Gebäudehöhe ca. 6,5 m über dem Gelände.

Um Anlagen zur Energiegewinnung zu fördern, wurde eine Überschreitungsmöglichkeit für diese Anlagen bis zu 2 m von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zugelassen.

Da bedingt durch die vorgesehene Nutzung ggf. aus betrieblichen Gründen höhere Gebäude erforderlich sind, wurde für solche Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 5 m von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zugelassen, sofern diese nur 20 % der Grundfläche des realisierten Gebäudes einnehmen.

4.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Grundsätzlich gilt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und ist somit an die Dichte in einem Misch- oder Dorfgebiet angelehnt. So kann ein angemessenes Verhältnis von baulichen Anlagen und Freiflächen erzielt werden. Da insbesondere im Bereich der Feuerwehr relativ viele Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen erforderlich sind, wurde eine Überschreitungsmöglichkeit für diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 vorgesehen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden in der gesamten Gemeinbedarfsfläche zugelassen, da eine möglichst große Flexibilität gewährleistet werden soll und diese baulich nur untergeordnet in Erscheinung treten.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 9

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über den St.-Florians-Weg und über den öffentlichen Parkplatz. Sie ist bereits vollumfänglich hergestellt, sodass zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich, da durch das geplante Bauvorhaben nicht mit zusätzlichem Verkehr gerechnet werden muss und die bestehenden Stellplätze ausreichend sind.

4.6 Technische Erschließung

Die technische Erschließung für das geplante Haus der Kinder erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen der Schule.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf der Gemeinbedarfsfläche in den Grünbereichen versickert werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachgestaltung

Um der Sonderbauform eines Feuerwehrhauses und einer Schule gerecht zu werden, wurden Flachdächer oder flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° festgesetzt. Durch die Ortsrandlage erscheinen weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen wurden zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Gebietes in die Landschaft getroffen.

5.3 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5.4 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser (beispielsweise von Dachflächen) über eine belebte Bodenschicht im Plangebiet versickert werden muss. Dies dient der Entlastung des örtlichen Leitungsnetzes, der Vermeidung von Abflussspitzen und der Anreicherung von Grundwasser. Konkret ist die Anlage einer Versickerungsmulde (ohne Dauerstau) vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 9

6 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemein

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Aufgrund der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Umweltauswirkungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vergrößert sich die überbaubare Fläche um ca. 500 m². Auf der Fläche, auf der die Errichtung des Hauses der Kinder geplant ist, befindet sich derzeit eine Wiese, die nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Biotope oder andere ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen. Die bestehenden Gehölze werden durch die Planung nicht angetastet.

Insgesamt sind somit insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, die durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung hervorgerufen werden.

Um diese Eingriffe zu mindern, wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin wird durch die zwingende Festsetzung der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser und Boden minimiert.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Innenentwicklung der Natur eher Vorteile bringt, da so wertvollere Außenbereichsflächen geschont werden können und somit die Flächeninanspruchnahme begrenzt wird.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

An das Plangebiet grenzt im Süden Wohnbebauung an. Sonstige schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden.

Es kann aus den folgenden Gründen davon ausgegangen werden, dass die Geräuschemissionen der Schule und des Hauses der Kinder sowie der Feuerwehr die angrenzende Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigen:

- Bei der Schule handelt es sich um eine Bestandssituation, die derzeit nicht zu erheblichen Konflikten führt.
- Durch den Neubau des Hauses der Kinder treten allenfalls in der Bauphase zusätzliche Emissionen auf, da der sonstige Betrieb bereits in der derzeitigen Bestandssituation gegeben ist, da lediglich die beengte räumliche Situation entzerrt werden soll. Da nicht mehr Kinder als bisher betreut werden sollen, wird die Planung auch nicht zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen.
- Auch bei der Feuerwehr handelt es sich um eine Bestandssituation, die nicht wesentlich verändert werden soll. Die Eimeldinger Feuerwehr fährt ca. 15 Einsätze im Jahr mit Martinshorn, wobei dieses in der Regel erst im Bereich von Hauptstraßen eingeschaltet werden muss. Sonstige Veranstaltungen (Übungen, Schulungen...) der Feuerwehr orientieren sich räumlich eher nach Norden, sodass auch diese nicht zu erheblichen Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

führen.

- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Tätigkeiten der Feuerwehr einen großen Nutzen für das Gemeinwohl aufweisen und aus diesem Grund im Interesse der Allgemeinheit geringe Beeinträchtigungen zumutbar sind.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemeinbedarfsfläche	ca. 6.469 m ²
Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 258 m ²
Verkehrsfläche Parkplatz	ca. 1.561 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 8.288 m²

9 KOSTEN UND FOLGEWIRKUNGEN

Die Überplanung der bestehenden Schule und der Feuerwehr verursacht neben den Planungskosten keine weiteren Folgekosten.

Für den Neubau des Hauses der Kinder / Verlässliche Grundschule wird mit einer Bausumme von ca. 281.000 Euro gerechnet.

Sonstige Folgewirkungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Gemeinde Eimeldingen 09. April 2010


Bürgermeister
Merstetter, Bürgermeister



fsp.stadtplanung 
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser