

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Prägung des Änderungsbereiches / Geltungsbereich	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bestehender Bebauungsplan	4
2.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2.4	Verfahrensablauf.....	6
3	INHALTE DER PLANÄNDERUNG.....	6
3.1	Zeichnerische und bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
4	UMWELTBELANGE	7
4.1	Allgemeines	7
4.2	Natur- und Artenschutz	7
4.3	Geschützter Streuobstbestand.....	9
5	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	10
6	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	11
7	ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR.....	11
8	VER- UND ENTSORGUNG	11
9	BODENORDNUNG.....	12
10	KOSTEN.....	12
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Kindergarten“ vom 09.10.2009 (Inkrafttreten) wurde seinerzeit unter anderem mit dem Ziel des Baus eines neuen Kindergartens, der den Bedarf nach Ganztagesangeboten, Raumaufteilungen und einer energetischen Gebäudeausstattung widerspiegelt, aufgestellt. Trotz der Schaffung neuer Räumlichkeiten stieg der Bedarf nach Betreuungsangeboten für Kinder im U3- und Ü3-Bereich und ist weiterhin ungebrochen, sodass eine Erweiterung erforderlich ist.

Die Gemeinde hat aufgrund der Dringlichkeit bereits im Jahr 2023 einen eingeschossigen Neubau südlich der Rheinwaldhalle außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters errichtet, welcher von Seiten der Baugenehmigungsbehörde nur befristet genehmigt wurde und mit der Bedingung verknüpft ist, nachgelagert Bauplanungsrecht zu schaffen. Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage an Betreuungsplätzen soll der Neubau nun noch einmal erweitert werden. Auch dieses Vorhaben liegt außerhalb des Baufensters und ist damit nicht über die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes von 2009 abgedeckt und nicht genehmigungsfähig. Die beiden Erweiterungen werden zum Anlass genommen, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes das Baufenster in Richtung Südosten zu erweitern, sodass nachträglich für den bereits errichteten Neubau Baurecht geschaffen und die geplante Erweiterung ermöglicht wird. Der zweigeschossige Erweiterungsbau soll südlich des Neubaus entstehen. Aktuell befinden sich an dieser Stelle Freiflächen des Kindergartens. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Altonauweg und eine neu anzulegende Fuß- und Radwegverbindung an der südlichen Grenze des Plangebietes, die gleichzeitig als Rettungsweg dient. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für den bereits bestehenden und den geplanten Neubau zur Deckung der anhaltenden Nachfrage an Kinderbetreuungsangeboten und damit Stärkung der örtlichen Infrastruktur
- Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale im unmittelbaren Bereich bestehender Einrichtungen des Gemeinbedarfes und der Kinderbetreuung
- Sicherstellung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung
- ökonomische Erschließung über die bestehende innerörtliche Straße
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung in Verbindung mit dem für die Betreuungseinrichtung notwendigen Rettungsweg

Die Fläche liegt im Innenbereich und ist Teil einer bestehenden und aufgesiedelten Gemeinbedarfsfläche sowie eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im Wege einer Angebotsplanung und in Form eines Deckblattes im einstufigen Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

1.2 Lage und Prägung des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Weisweil am Fluss „Wanggießen“.

Der ca. 0,61 ha große Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 506/1 und 521 vollständig sowie mit den Flst.-Nrn. 506 und 568 anteilig. Er liegt im räumlichen Gefüge sozialer Einrichtungen, darunter der bestehende Kindergarten und die Grundschule am Rheinwald sowie die Rheinwaldhalle. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an bestehende Siedlungsflächen mit Bebauung, im Osten an den Fluss „Wanggießen“ und anschließenden Siedlungsflächen sowie im Süden und Westen an

den freien Landschaftsraum mit teilweisen Streuobstbeständen an. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Deckblatt zu entnehmen und wird nachfolgend schematisch auf Grundlage des Luftbildes dargestellt:



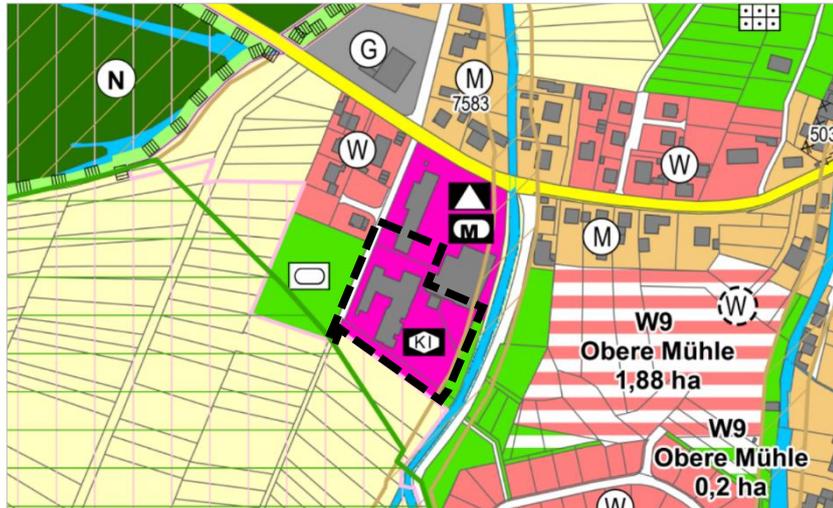
Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW, Stand: 2025 (genordet, ohne Maßstab)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im Wesentlichen auf den Erweiterungsbereich für den bestehenden und den geplanten Neubau zum „Wanggießen“. Zur besseren Lesbarkeit und Aufhebung des Deckblattes auf den Ursprungsbebauungsplan wird der gesamte Bereich der Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Hierüber wird weiterhin ein durchgängiges Baufenster und die Lesbarkeit der Nutzungsschablone gewährleistet, da diese bei einem anderen Zuschnitt in Teilen überdeckt worden wäre. Des Weiteren wird der landwirtschaftliche Weg im Westen des Änderungsbereiches mit einbezogen, da der heutige Grundstücksverlauf und der Wegeausbau nicht mit dem zeichnerischen Teil des Ursprungsbebauungsplanes übereinstimmen und dies über die vorliegende 1. Änderung nachgeführt werden kann.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 13.04.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Kenzingen-Herbolzheim wird der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt und zieht keine Änderung oder Berichtigung des FNP nach sich.



Ausschnitt aus dem aktuellen FNP mit Darstellung des Änderungsbereiches – schwarz-gestrichelte Umrandung, GVV Kenzingen-Herbolzheim (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kindergarten“ vom 09.10.2009 (Inkrafttreten) vor. Bisher deckt das Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nur den ursprünglichen Kindergartenbau ab. Für den bereits errichteten Neubau und den geplanten Erweiterungsbau müssen die Baugrenzen nach Südosten erweitert und die Grundflächenzahl (GR) angepasst werden, was Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist.



rechtskräftiger Bebauungsplan „Kindergarten“ mit Darstellung des Änderungsbereiches – rot gestrichelte Umrandung, FSP Stadtplanung (genordet, ohne Maßstab)

2.3 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kindergarten“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Von der Möglichkeit, im Verfahren gemäß § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB), soll Gebrauch gemacht werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei vorliegender Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen überplant, die sich innerhalb des Siedlungsbereiches und eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden und einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Somit leistet die 1. Änderung einen wichtigen Beitrag zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen Innenbereich in Synergie mit den umliegenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan bzw. dessen Änderung darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da die überbaubare Grundfläche (GR) auf maximal 3.500 m² festgesetzt ist.

Kumulation

Der Bebauungsplan bzw. dessen Änderung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan bzw. dessen Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, im Änderungsbereich den bereits bestehenden Neubau bauplanungsrechtlich zu legitimieren und den Erweiterungsbau für eine Kinderbetreuungseinrichtung entsprechend der bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Änderungsbereich ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Umweltprüfung / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a (6) r. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf Ziffer 4 und den beigefügten Umweltbeitrag mit Artenschutzbericht wird verwiesen.

2.4 Verfahrensablauf

23.07.2025 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kindergarten“ gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB, billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB (Offenlagebeschluss).

____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB.

Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.
vom _____
mit Frist bis _____

____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kindergarten“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

3.1 Zeichnerische und bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im zeichnerischen Teil wird das bereits im Ursprungsbebauungsplan innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für Kinderbetreuungseinrichtungen – im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung – vergrößert und an den Neubau und den geplanten Erweiterungsbau angepasst. Dabei wird das Baufenster in Richtung Südosten erweitert, sodass ein möglichst großer überbaubarer Grundstücksbereich entsteht, der einen Spielraum für die Gebäude- und Freiflächenorganisation auf den gemeindeeigenen Grundstücken ermöglicht. Um eine vollflächige oder überdimensionierte Bebauung des Baufensters zu regulieren, ist die Grundfläche (GR) mit 3.500 m² begrenzt. Im Ursprungsbebauungsplan ist per Planeintrag und unter Ziffer 1.2.1.3 der Bebauungsvorschriften die maximal zulässige GR für die Gemeinbedarfsfläche mit 2.000 m² festgesetzt. Durch die beiden Erweiterungsbauten und die Vergrößerung des Baufensters ist eine Anpassung der maximal zulässigen GR auf 3.500 m² notwendig. Dies entspricht einer moderaten Erhöhung von 1.500 m², sodass nur die für die Bebauung notwendige Fläche versiegelt wird und möglichst große Frei- und Spielflächen für den Kindergartenutzung erhalten bleiben.

Des Weiteren wird im Süden des Änderungsbereiches ein Fuß- und Radweg mit 3,5 m Breite festgesetzt, der auch als Rettungsweg dienen soll, um den Fuß- und Radverkehr zu stärken und den Kindergarten besser an das Wegenetz anzuschließen. Über den Rettungsweg soll eine bessere Erreichbarkeit der Betreuungseinrichtungen (Kindergarten / Kinderkrippe / Schule) insgesamt realisiert werden. Zur Errichtung dieses Weges

müssen die dort befindlichen und im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume entfernt werden. Diese Baumreihe stellt einen geschützten Streuobstbestand dar und muss sowohl naturschutzfachlich ausgeglichen als auch für die Entnahme der Bäume ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz gestellt werden. Dieser Antrag wurde vom Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, Waldkirch, bereits vorbereitet, mit dem zuständigen Landratsamt Emmendingen vorabgestimmt und dort eingereicht. Der Antrag wurde von Seiten des Landratsamtes Emmendingen bereits geprüft und die Genehmigung zur Entnahme des Streuobstbestandes mündlich in Aussicht gestellt; die schriftliche Genehmigung geht zeitnah ein.

Weitere textliche Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert oder ergänzt und entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Allgemeines

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung in der Regel nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima Luft und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

Hierfür wurde vom Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, Waldkirch, ein Umweltbeitrag mit Artenschutzgutachten erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Der Umweltbeitrag mit Artenschutzgutachten und Anlagen wird der 1. Änderung des Bebauungsplanes beigelegt und auf diesen im Detail verwiesen.

4.2 Natur- und Artenschutz

Zusammenfassend wird zum Natur- und Artenschutz im beigelegten Umweltbeitrag Folgendes festgehalten:

„Fläche

Im Zuge des Bauvorhabens wird die mögliche Versiegelung um 1.500 m² auf 3.500 m² deutlich erhöht. Zudem wird eine neue Zufahrt ausgewiesen.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden als nicht umwelterheblich und gering eingestuft.

Boden

Die Böden sind bereits vorbelastet. Durch das geplante Bauvorhaben können bis zu 3.750 m² dauerhaft versiegelt werden, des Weiteren kommt es baubedingt im gesamten Eingriffsbereich zu Veränderungen in der Bodenstruktur.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden als nicht umwelterheblich und gering eingestuft.

Wasser

Die bau- bzw. anlagebedingten Schadstoffeinträge in das Grundwasser können durch die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen teilweise verhindert bzw. minimiert werden. Es verbleibt eine Reduzierung der Grundwasserneubildung, die nicht ausgeglichen werden kann. Gemessen an der umgebenden Bebauung hat die Beeinträchtigung keine besondere Ausdehnung oder einen besonderen Umfang.

Umwelterheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser/Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Umwelterhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser/Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

Das Bebauungsplangebiet liegt nur in Bereichen, welche als Verkehrsflächen geplant sind, innerhalb der Überflutungsflächen von 100- bzw. 1000-jährlichen Hochwasserereignissen. Durch das Vorhaben sind keine erhöhten Hochwassergefahren zu erwarten. Bei der Planung und Herstellung des Erweiterungsbaus sollte darauf geachtet werden, dass das Erdgeschoss oberhalb der prognostizierten Einstautiefen für das HQ_{Extrem} liegt und weitere hochwasserschützende Maßnahmen ergriffen werden, um hier dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

Umwelterhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser/Hochwasser sind nicht zu erwarten.

Biotope

Durch die geplante Bebauungsplanänderung ist eine Flächenversiegelung von bis zu 3.500 m² möglich. Zudem wird eine Zufahrt mit ca. 250 m² ausgewiesen. Auf dieser Fläche gehen die vorhandenen Biotopfunktionen vollumfänglich verloren. Zudem müssen der Klein-Streuobstbestand im Süden der Fläche entfernt werden. Dies muss ausgeglichen werden. Es sind insgesamt 27 Obstbäume in räumlich-funktionalem Zusammenhang neu zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen haben die verbleibenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotope einen vergleichsweise geringen Umfang und werden demzufolge als nicht umwelterheblich bewertet.

Artenschutz

Artenschutzfachlich relevant sind im Plangebiet Vögel und Reptilien. Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG entweder vermieden werden oder es ist durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen möglich, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu bewahren. Dadurch wird der Eingriff als nicht erheblich bzw. die ggf. betroffenen Arten (Vögel, Zauneidechse) werden im Erhaltungszustand der lokalen Population erhalten bzw. nicht negativ verändert.

Klima / Luft

Das Plangebiet ist bereits vorbelastet.

Umwelterheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft/Klima sind nicht zu erwarten.

Mensch

Umwelterheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / Ortsbild

Die Obstbaumreihe (Klein-Streuobstbestand) muss entfernt werden. Sie ist an anderer Stelle wieder anzulegen, kann damit aber nicht mehr zur Eingrünung des Gebiets dienen.

Allerdings besteht durch die südlich und westlich angrenzenden umfangreichen Obstbaumbestände keine Blickbeziehung zur freien Landschaft, d. h. das

Landschaftsbild für Erholungssuchende wird nicht beeinträchtigt. Auch zwischen vorhandener Bebauung (Ortsbild) und der geplanten Gebäudeerweiterung bestehen keine Blickbeziehungen.

Umwelterheblichen Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Voraussichtlich nicht betroffen.“

4.3 Geschützter Streuobstbestand

Zusammenfassend wird zum geschützten Streuobstbestand, zur Notwendigkeit und Begründung des Entfalles und zu dessen Ausgleich im Zuge plangebietsexterner Maßnahmen im beigefügten Antrag auf Beseitigung eines Klein-Streuobstbestandes Folgendes festgehalten:

„... Gemäß § 33a (2) ist für die Umwandlung von Streuobstbeständen in eine andere Nutzungsart eine Genehmigung erforderlich.

Der vorliegende Bericht dient als Grundlage für die Beurteilung. Hier sind Streuobstbestände mit einer Mindestfläche von 1.500 m² zu prüfen/zu berücksichtigen. Die 8 zu entfernenden Obstbäume sind Teil eines Streuobstbestandes, der über dieser Flächengröße liegt. Im Gegensatz zu kleinflächigen Bestände ist in diesem Falle zu berücksichtigen, dass diese 8 jüngeren Obstbäume als kleiner Flächenanteil am Rand einer ca. 20 ha großen, fast geschlossenen Streuobstfläche mit weit mehr als 600 Obstbäumen liegt (Abbildung 5).

Daneben sind auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Überwiegendes öffentliches Interesse

Das überwiegende öffentliche Interesse an der Erhaltung des Streuobstbestandes ist abzuwägen gegen das öffentliche Interesse an der Erweiterung der Kindertagesstätte:

- *Aufgrund der Bedarfsplanung für den Kindergarten wird die Einrichtung einer 6. Gruppe erforderlich (Tabelle 1);*
- *Dazu muss bis 2028 die 6. Gruppe eingerichtet sein. Die entsprechenden Vorarbeiten müssen dazu zeitnah beginnen damit dieses Ziel erreichbar wird.*
- *Darüber hinaus muss das Außengelände aufgrund des Baus für die 5. Gruppe noch fertiggestellt und der Außenspielbereich erweitert werden.*

Tabelle 1: Örtlicher Bedarfsplan Kinderbetreuung

Örtliche Bedarfsplanung 2024/28- Soll-Bedarfsplanung - Gemeinde Weisweil / LK											
Kindergarten	Anzahl der Gruppen					Anzahl der Kinder - Absprache mit Trägern -				Plätze (Achtung: nicht Kinder)	
	Krippe 1-3 J.		Kindergarten 3 J. - Schuleintritt			Krippe 1-3 J.	max. alters- ge- misch ab 2 J.	mind. Kinder- garten ab 3 J.	Kinder ins- ge- sam	Krippen- plätze laut Betriebs- erlaubnis	Kigaplätze laut Betriebs- erlaubnis
	VÖ	GT	RG	VÖ	GT						
Träger: Gemeinde Weisweil										*	*
Gesamtzunahme Weisweil 2024										6	16
Gesamtzunahme Weisweil 2028										12	32
Verteilung:											
Kindergarten Blumenwiese 2024			2	3	5	0	8	94	102	8	94
Kindergarten Blumenwiese 2028			3	3	6		12	109	121	12	109
Krippe Sonnenwirbele e.V. 2024	2	1				3	28		28	28	0
Krippe Sonnenwirbele e.V. 2028	2	1				3	30		30	30	0

- Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes. Bei der Errichtung des bisherigen Gebäudes wurde die Erweiterungsmöglichkeit bereits berücksichtigt.
- Für die Bauarbeiten ist wie bei der Errichtung des bisherigen Gebäudes eine Zufahrt erforderlich. Eine Einigung mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks ist nicht möglich.
- Aufgrund der hohen Kinderzahl soll der Zaun nach außen versetzt werden, um die dringend erforderliche Erweiterung des Spielbereichs zu ermöglichen. Die vorhandenen Bäume sind nicht für den Spielbereich eines Kindergartens geeignet.
- Für die im Bebauungsplan vorgesehene, zweigeschossige Bebauung ist ein Rettungsweg für die Feuerwehr erforderlich, der nur über das betroffene Grundstück möglich ist.
- Bereits jetzt sind Arbeiten im Außenbereich vorgesehen, für die sinnvollerweise die Zufahrt über dieses Grundstück erfolgen sollte.

...

Fazit: Als Fläche – Ort für die Zufahrt bleibt nur das Grundstück Flst.-Nr. 521. Die noch verbliebenen 8 Obstbäume müssen daher entfernt werden. Um die Bäume im Osten zu erhalten, müsste für die Zufahrt auf einen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 506/1 zugegriffen werden. Aufgrund der hohen Kinderzahl soll der Zaun nach außen versetzt werden, um die dringend erforderliche Erweiterung des Spielbereichs zu ermöglichen. Die vorhandenen Bäume sind nicht für den Spielbereich eines Kindergartens geeignet. So könnte durch die Errichtung der Zufahrt auf der Südhälfte des Grundstücks die andere Hälfte zur Erweiterung der Spielfläche genutzt werden, so dass die Umnutzung des Grundstücks von doppeltem Vorteil – überwiegendem öffentlichen Interesse/Kinderspielfläche – ist.“

5 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Weisweil misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kindergarten“ handelt es sich um eine ortsangepasste Bebauung innerhalb eines bereits aufgesiedelten Gebietes im

Innenbereich. Durch folgende Maßnahmen wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet:

- Die Entwicklung der Innenbereichsfläche mit der Nutzung vorhandener Infrastruktur spart Flächen im Außenbereich und schont Natur und Landschaft.
- Die Errichtung von Photovoltaik ist erwünscht und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan und seiner 1. Änderung nicht eingeschränkt. Die Pflicht zur Realisierung von PV-Anlagen ergibt sich aus dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und den geltenden Verordnungen.

6 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Durch die nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Änderungsbereich sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in Ziffer 4 der Bebauungsvorschriften wird den Belangen des Hochwasserschutzes in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Bei der Ausweisung des neuen Baufensters wurde darauf geachtet, dass dieses außerhalb des geschützten Bereiches bei HQ₁₀₀ sowie des HQ₁₀₀ selbst liegt, sodass mit der Überbauung nicht in den Hochwasserbereich eingegriffen wird. Durch das Baufenster wird jedoch ein Teilbereich des HQ_{Extrem} tangiert. Bei der Planung und Herstellung des Erweiterungsbaus sollte darauf geachtet werden, dass das Erdgeschoss oberhalb der prognostizierten Einstautiefen für das HQ_{Extrem} liegt und weitere hochwasserschützende Maßnahmen ergriffen werden, um hier dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

7 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Der Änderungsbereich ist bereits über den Altonauweg und im weiteren Verlauf über die Rheinstraße (K5135) verkehrlich angebunden. Die westlich angrenzende Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten und wird durch den im Süden geplanten neuen Fuß- und Radweg (Rettungsweg) ergänzt und gestärkt. Für den motorisierten Individualverkehr sind auf Grund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes keine verkehrlichen bzw. baulichen Maßnahmen erforderlich.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Bei dem Plangebiet bzw. dem Änderungsbereich handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt unverändert über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz.

Für den Änderungsbereich kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt werden (Grundschatz).

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Für das Plangebiet wird eine breitflächige Versickerung auf dem Grundstück angestrebt. Erfolgt jedoch im Entwässerungsgesuch der Nachweis, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, muss das anfallende Regenwasser über eine entsprechende Rückhalteanlage zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal bzw. den „Wanggießen“ abgeleitet werden.

Weitere Ausführungen zur Ver- und Entsorgung können dem Textteil des Ursprungsbebauungsplanes entnommen werden.

9 BODENORDNUNG

Durch die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht begründet. Eine Grundstücksneubildung und etwaige Grundstücksanpassungen werden durch Fortführungsnachweise bestätigt.

10 KOSTEN

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen, sodass für die Gemeinde Weisweil durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nur moderate Erschließungskosten für den Neubau des Fuß- und Radweges entstehen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich	ca. 6.074 m²
davon	
Gemeinbedarfsfläche	ca. 5.460 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 92 m ²
Fuß- und Radweg	ca. 251 m ²
Landwirtschaftsweg	ca. 271 m ²

Weisweil, den

fsp.stadtplanung

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

Michael Baumann
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der dazugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Weisweil übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Weisweil, den

Weisweil, den

Michael Baumann
Bürgermeister

Michael Baumann
Bürgermeister