

Gemeinde Malterdingen

Anlage 3
Fassung

Bebauungsplan „Talmweg II“ mit örtlichen Bauvorschriften Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB

Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

1.1 Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde

Der Bebauungsplan „Talmweg II“ wird aufgestellt, um in der Gemeinde Malterdingen kurz- bis mittelfristig den Bedarf und die schon konkrete Nachfrage an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser und Geschosswohngebäude decken zu können. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Bauplätze mehr. Seitens des beauftragten Erschließungsträgers wurden bereits die Flächen von den betroffenen Grundstückseigentümern erworben.

1.2 Einbeziehung westliche Grundstücke aus angrenzenden Bebauungsplänen

Die Fensterbaufirma auf dem Grundstück Flst.Nr. 2816/1 wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Areal Geschosswohnbau mit Mietwohnungen, für welche derzeit in Malterdingen ein größerer Bedarf besteht, zu errichten. Die Gemeinde begrüßt diese Privatinitiative. Neben der Schaffung neuer Wohnungen wird auch gleichzeitig das schon lang bestehende Lärmproblem seitens der Fensterbaufirma gelöst. Im Bebauungsplan „Ortsmitte“ ist das Areal gemäß seiner Nutzung und den zu erwarteten Lärmimmissionen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im derzeit noch angrenzenden Bebauungsplan „Talmweg“ ist auch der angrenzende Bereich an das Areal als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Talmweg“ erforderliche Lärmuntersuchung ergab, dass die angrenzenden Wohnbaugrundstücke an das Areal erst dann mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen, wenn die Fensterbaufirma ihren Betrieb aufgibt. Das Areal wird gemäß der beabsichtigten Nutzung daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in den Bebauungsplan Talmweg II“ aufgenommen und entsprechend dem Bauvorhaben mit fünf Punkthäusern überplant.

Die geplante Umnutzung des Areals der Fensterbaufirma von gewerblicher Nutzung zu Wohnen mit Lösung der Lärmproblematik war Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Talmweg II“.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talmweg II“ wird auch der Straßenabschnitt „Fernecker Tal“ mit beidseitigen Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan „Talmweg“ aufgenommen. Die drei westlichen Baugrundstücke werden mit dem Areal der Fensterbaufirma neu überplant. Die drei östlichen Grundstücke werden im Prinzip beibehalten, aber der Gesamtplanung angepasst.

1.3 Planungsziel

Planungsziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung neuer, erforderlicher Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung und die Neuordnung und Neunutzung des Areals der Fensterbaufirma mit gleichzeitiger Lösung der schon lang bestehenden

Lärmproblematik. Neben den klassischen Einfamilienhäusern werden auch die dringend erforderlichen Wohnungen für die Bevölkerung geschaffen.

Das städtebauliche/gestalterische Ziel ist, aus dem bestehenden Wohngebiet „Talmweg“ und dem neuen Wohngebiet „Talmweg II“ ein einheitliches, mit einander verbundenes Wohngebiet zu schaffen und den westlich geplanten Geschosswohnbau in den Gebäudebestand zu integrieren. Der Geschosswohnbau ist im Einmündungsbereich der Straße Fernecker Tal in die L 113 vorgesehen, so dass die „rückwärtig“ geplante Neubebauung und die bestehende Wohnbebauung im Baugebiet „Talmweg“ durch das Verkehrsaufkommen des Geschosswohnbaus nicht beeinträchtigt wird. Der geplante Geschosswohnbau wird im Maß der baulichen Nutzung und in Gestaltung auf einander abgestimmt. Er fügt sich höhenmäßig in die angrenzende Bebauung und die geplante Bebauung östlich der Straße Fernecker Tal ein.

1.4 Bedarf an Baugrundstücken und Wohnungen

Die Gemeinde Malterdingen besitzt keine freien Baugrundstücke mehr. Alle Baugrundstücke, welche in den letzten ca. 10 bis 15 Jahren entstanden sind, sind bebaut. Alle noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum, über das die Gemeinde nicht verfügen kann. Eine Verpflichtung zur Bebauung des Grundstückes ist nicht möglich.

Die Bevölkerungsprognose und deren Basisdaten werden vom Regionalplan vorgegeben – siehe auch OZ 4.1.3 und Anmerkung seitens der Planung und OZ 4.1.4 mit aktueller Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in der Region Südlicher Oberrhein.

Neben den amtlichen Bevölkerungszahlen und Prognosen müssen auch noch weitere Aspekte bei der Ermittlung des Bedarfs berücksichtigt werden.

Malterdingen ist ein bevorzugter Wohnort, welcher aufgrund seiner baulichen Entwicklung seit längerer Zeit eine konstante Bevölkerungszunahme aufweist.

Neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze muss auch parallel neuer Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung geschaffen werden, um die Fachkräfte am Ort halten zu können. Neue Angebote von Baugrundstücken und insbesondere das immer wichtiger werdende Angebot an Wohnungen (auch Mietwohnungen) muss berücksichtigt werden. In den letzten Jahrzehnten beschränkte sich der Wohnungsbau im ländlichen Raum und dessen Neubaugebieten gemäß der Nachfrage auf Einfamilienhäuser. Die Nachfrage nach Wohnungen/Mietwohnungen war nicht gegeben. Daher wurde der Bau von Geschosswohnbau/Mietwohnungen erheblich vernachlässigt. Mietwohnungen sind daher Mangelware im ländlichen Raum und so auch in Malterdingen. Gerade der, in Malterdingen lebende junge Bevölkerung muss eine Wohnmöglichkeit angeboten werden, um die junge Generation in der Gemeinde halten zu können. In letzter Zeit musste diesbezüglich drei jungen Paaren eine Absage erteilt werden, weil die Gemeinde kein entsprechendes Wohnungsangebot hatte. Die Folge ist der Wegzug aus Malterdingen. Für die Altersstruktur und die demographische Entwicklung hat dies (erhebliche) negative Folgen. Bei konstantem Wegzug junger Bürger/Familien wird sich das Durchschnittsalter erhöhen und eine Überalterung einsetzen.

Die Infrastruktureinrichtungen in Malterdingen mit den sehr guten regionalen und überregionalen Verkehrsanschlüssen, den noch vorhandenen Geschäften und dem neuen Lebensmittelmarkt am westlichen Ortsrand, der medizinischen Versorgung mit Internist, Zahnarzt und Apotheke, den kulturellen Einrichtungen, der Grundschule, dem erweiterten Kindergarten und dem neu geplanten Mehrgenerationenhaus sowie das aktive

Vereinsleben und der hohe Freizeitwert und Erholungswert der Gemeinde und der Region sind wichtige Gründe für den Wohnstandort Malterdingen. Diese können aber nur weiter bestehen und gesichert werden, wenn die Bevölkerungszahl nicht rückläufig ist und in ihrer Altersstruktur bestehen bleibt oder sich verbessert. Hierzu gehören wiederum die jungen Einwohner/jungen Familien unter 30 Jahren, die über eigenen Wohnraum am Ort gehalten werden können.

Im Zeitraum seit der letzten Zensus-Umstellung weist Malterdingen eine konstante Bevölkerungszunahme auf. In der Fortschreibung der der „IREUS-Studie“ von 2019 werden unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen von Demographie, Wirtschaft und Infrastruktur neue Bevölkerungsprognosen erstellt. Für den Zeitraum bis 2025 wird eine weitere Bevölkerungszunahme für alle 44 Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs prognostiziert. Bis auf zwei Städte soll auch eine weitere Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2035 erfolgen. Auch diese aktuelle Prognose muss bei der Bevölkerungsprognose und Ermittlung von Bauflächen für die Gemeinde Malterdingen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan mit dem Angebot von Einfamilienhäusern und auch einer entsprechenden Zahl von Wohnungen/Mietwohnungen leistet einen wichtigen Beitrag dazu. Durch das beschleunigte Bebauungsplanverfahren mit Überplanung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB mit Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019 und dem Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 kann relativ kurzfristig (unter Berücksichtigung der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) den neuen und erforderlichen Wohnraum in unterschiedlicher Form bereit gestellt werden. Ansonsten müsste bis zur Wirksamkeit der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen gewartet werden, um ein neues Bebauungsplanverfahren mit Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken durchzuführen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde noch nicht eingeleitet. Aus Erfahrung der letzten Fortschreibung und von anderen Flächennutzungsverfahren kann von einem Planungszeitraum von ca. 5 bis 10 Jahren ausgegangen werden.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan „Talmweg II“ und die örtlichen Bauvorschriften „Talmweg II“ werden im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b aufgestellt.

Nach § 13a BauGB werden die, im Innenbereich liegenden Flächen überplant. Diese Flächen dienen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Hierzu gehören die überlagerten Bereiche der Bebauungspläne „Ortsmitte“ und „Talmweg“.

§ 13b BauGB beinhaltet die noch nicht überplanten und angrenzenden Außenbereichsflächen zwischen der L 113, des Hochwasserrückhaltebeckens und des Dorfbaches.

Im Zeichnerischen Teil ist die Grenze zwischen dem Bereich § 13a BauGB und dem Bereich § 13b BauGB dargestellt.

2.1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

2.1.1.1 Gesetzliche Vorgaben § 13a BauGB

- (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, ...
- (2) Im beschleunigten Verfahren
 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und Satz 1 entsprechend;
 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- (3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,
 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB:

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.1.1.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, Neuordnung und Innenentwicklung für den überlagerten Bereich mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ und dem Bebauungsplan „Talmweg“. Durch die Aufgabe der Fensterbaufirma im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ kann dieses Areal neu überplant und die bisher bestehende Lärmproblematik, verbunden mit dem Bestandsschutz der Fensterbaufirma, gelöst werden. Das Areal der Fensterbaufirma wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auf dem Areal sind seitens des Grundstückseigentümers fünf Geschosswohngebäude in direkter Ortskernnähe mit Mietwohnungen geplant. Aufgrund der Aufgabe der Fensterbaufirma und der Festsetzung des Areals als allgemeines Wohngebiet kann nun das Bauverbot auf den östlich angrenzenden Baugrundstücken beidseitig der Straße „Fernecker Tal“ bebaut werden. Im Bebauungsplan „Talmweg“ bestand für diese Grundstücke ein Bauverbot, so lange die Fensterbaufirma besteht.

Die Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche nach Abs. 1 Nr. 1 mit 20.000 m² wird weit unterschritten. Mit den anderen Bebauungsplänen „Kleb II“ am westlichen Ortseingang an der B 3 (2019 in Kraft getreten) und geplanter Bebauungsplan „Wiesental“ am nördlichen Ortsrand steht der Bebauungsplan „Talmweg II“ weder in räumlichem noch funktionalem Zusammenhang. Auch ein enger zeitlicher Zusammenhang ist nicht gegeben. Das Baugebiet „Kleb II“ wird demnächst bebaut. Die Neubebauung im geplanten Baugebiet „Talmweg II“ (jetziger Außenbereich) ist erst dann möglich, wenn alle CEF-Maßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden. Der Bebauungsplan „Wiesental“ befindet sich in der Aufstellung. Ausgleichsflächen für die CEF-Maßnahmen werden für den Bebauungsplan „Wiesental“ noch teilweise ermittelt. Danach können die einzelnen Maßnahmen auf diesen Flächen im Detail ausgearbeitet werden. Eine zeitlich gleiche Erschließung mit dem Baugebiet „Talmweg II“ wird daher ausgeschlossen. Durch die unterschiedlichen Verfahrensstände und insbesondere durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen vergrößern sich die zeitlichen Abstände bezüglich des Baubeginns unter den drei Bebauungsgebieten.

Die Nutzungsänderung wird im Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch eine Berichtigung (Deckblatt) angepasst.

Die Planung dient der Schaffung neuer und ortkernnaher Wohnungen und Wohngebäuden.

Die Belange der einzelnen Schutzgüter wurden untersucht. Siehe Anlage „Schutzgüter“

Speziell für das Schutzgut „Arten“ wurde vom Büro ABL - Dipl. Biologe Brinckmeier in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Untersuchung, speziell zu den besonders geschützten Arten Fledermäuse, Singvögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Schmetterlinge durchgeführt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, welche vor Baubeginn durchgeführt und abgeschlossen werden müssen) ausgearbeitet. Es wurde nachgewiesen, dass durch die Planung keine „nicht ausgleichbaren Eingriffe“ entstehen. Siehe Anlage „Artenschutz“

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen. Im weiten Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine Betriebe, von denen ein schwerer Unfall nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen könnte.

Neben der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde auch die Hochwassersituation und der Hochwasserschutz für die Gemeinde Malterdingen vom Ing.-Büro Zink in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Vergrößerung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) „Fernecker Tal“) ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden in einem einstufigen Verfahren (Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB), ohne die frühzeitigen Beteiligungen (nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes angepasst. Alle Vorgaben des § 13a BauGB werden somit eingehalten.

2.1.2 Verfahren nach § 13b BauGB

2.1.2.1 Gesetzliche Vorgaben § 13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

In einem Bebauungsplan, welcher nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind die Bauflächen für eine Wohnbebauung zu sichern.

2.1.2.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben § 13b BauGB

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 11.09.2018 durch den Gemeinderat Malterdingen gefasst.

Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind nach der erneuten (2.) Offenlage im Frühjahr 2021 geplant.

Das Planungsgebiet „Talmweg II“ bzw. die geplante Neubebauung grenzt im Südwesten und Südosten an den bestehenden Ortsrand (Baugebiet „Talmweg“) an.

Die neu überplante Fläche, festgesetzt mit allgemeinem Wohngebiet, hat eine Größe von ca. 9.980 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 und einer Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 3.740 m².

Werden zwei oder mehrere Bebauungspläne nach § 13b BauGB aufgestellt, dann ist zu prüfen, ob diese in einem räumlichen, funktionalen oder zeitlichen Zusammenhang stehen.

Abgeschlossen ist:

- Bebauungsplan „Kleb II“ nach § 13b BauGB (Satzungsbeschluss Juli 2019)
Derzeit werden die Gebäude errichtet. Die Wohnungen sind weitestgehend vergeben.

In Aufstellung befinden sich derzeit:

- Bebauungsplan „Talmweg II“ nach §§ 13a und 13b BauGB (Satzungsbeschluss 2021)
- Bebauungsplan „Wiesental“ nach § 13b BauGB (Satzungsbeschluss 2021)
- Bebauungsplan „Ortsmitte“ 1. Änderung nach §§ 13a und 13b BauGB (Satzungsbeschluss 2021)

Ergebnis der Überprüfung:

- Alle Bebauungsplanverfahren stehen in keinem räumlichen Zusammenhang.
- Alle Bebauungsplanverfahren stehen in keinem funktionalen Zusammenhang.
- Die Bebauungsplanverfahren „Talmweg II“, „Wiesental“ und „1. Änderung Ortsmitte“ stehen in einem zeitlichen Zusammenhang.
- Daher dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen der drei zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplanverfahren zusammen addiert eine maximal Größe von 9.999 m² haben.

Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen nach „§ 13b BauGB“ betragen im:
(Baufläche x Grundflächenzahl)

- Bebauungsplan „Talmweg II“:	ca.	3.740 m ²
- 1. Änd. Bebauungsplan „Ortsmitte“	ca.	477 m ²
- „Restfläche“ für Bebauungsplan „Wiesental“	ca.	5.782 m ²
Gesamtfläche	ca.	9.999 m ²

Somit liegt die anzurechnende überbaubare Grundstücksfläche aller drei zu berücksichtigenden Bebauungsplanverfahren unter dem vorgeschriebenen Wert von „unter 10.000 m²“.

Durch die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Bebauungsplan „Talmweg II“ kann der neu überplante Bereich östlich der Straße „Fernecker Tal“ erst nach deren Durchführung und dem Nachweis einer erfolgreichen Umsetzung erschlossen und bebaut werden. Der Bebauungsplan „Wiesental“ befindet sich derzeit ebenfalls in Aufstellung. Durch die erforderlichen und noch im Detail auszuarbeitenden Maßnahmen und deren Umsetzung wird eine Bebauung im zukünftigen Baugebiet „Wiesental“ erst nach der Erschließung des Baugebietes „Talmweg II“ möglich sein. Die Erschließung und Bebauung wird sich dadurch verschieben. Eine zeitgleiche Erschließung und Bebauung wird daher ausgeschlossen.

Die Baugrundstücke werden für die Errichtung von Wohngebäuden gesichert. Als Art der baulichen Nutzung wird „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist nur „Wohnen“. Alle anderen, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zur Sicherung der „Wohnnutzung“ ausgeschlossen werden.

Alle Vorgaben des § 13b BauGB werden somit eingehalten.

2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Belange des Artenschutzes und der Wasserwirtschaft wurden bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Emmendingen in mehreren Besprechungen abgestimmt und nachgewiesen, dass auch aus Sicht des Artenschutzes und der Wasserwirtschaft ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann.

11.09.2018	Gemeinderat:	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
23.07.2020	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB
07.07.2020	Gemeinderat:	Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
23.07.2020	Verwaltung:	Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
31.07.2020 bis 31.08.2020		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
31.07.2020 bis 31.08.2020		Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
27.10.2020	Gemeinderat:	Informationsveranstaltung für die Interessensgemeinschaft aufgrund vieler kritischer Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage zum Teilbereich „Geschosswohnbau“
27.10.2020	Gemeinderat:	Festlegung der Änderungen zum Teilbereich „Geschosswohnbau“
17.11.2020	Gemeinderat:	Billigung der überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Beschluss zur Durchführung der erneuten (2.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
17.12.2020	Verwaltung:	Bekanntmachung der erneuten (2.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
28.12.2020 bis 01.02.2021		Durchführung der erneuten (2.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
28.12.2020 bis 01.02.2021		erneute (2.) Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
11.05.2021	Gemeinderat:	Billigung der überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Beschluss zur Durchführung der erneuten (3.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

20.05.2021	Verwaltung:	Bekanntmachung der erneuten (3.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
28.05.2021 bis 28.06.2021		Durchführung der erneuten (3.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
28.05.2021 bis 28.06.2021		erneute (3.) Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
27.07.2021	Gemeinderat:	Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (3.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
13.01.2022	Verwaltung:	Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 3 BauGB – Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

2.3 Belange des Umweltschutzes

Bei der Bebauungsplanung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere des Artenschutzes nach § 1 Abs. & Nr. 7 BauGB untersucht und berücksichtigt. Hierfür wurde vom Büro ABL, Dipl. Biologen Brinckmeier eine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet.

2.3.1 Schutzgüter

Gemäß Vorgabe des § 13a BauGB wurden die einzelnen Schutzgüter (Arten, Biotope, Gewässer, Boden und Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, archäologische Schutzgüter und Mensch) untersucht und nachgewiesen, dass es keine „nicht überwindbaren Eingriffe und nicht ausgleichbaren Eingriffe“ innerhalb des Planungsgebietes gibt. Siehe hierzu auch die Anlagen „Untersuchung der Schutzgüter“ und „artenschutzrechtliche Untersuchung“.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nach den §§ 13a und 13b BauGB sind für den Eingriff bezüglich Boden und Vegetation keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nur für den Artenschutz müssen Ausgleichsmaßnahmen, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgen. Dies wurde im Rahmen der sehr detaillierten und mit der unteren Naturschutzbehörde schon früh abgestimmten artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Büro ABL Dipl. Biologen Brinckmeier ausgearbeitet. Im Bebauungsplangebiet selbst sind hierzu Nistkästen aufzuhängen und entlang des Dorfbaches entsprechende Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Außerhalb des Bebauungsplangebietes müssen neue Ersatzlebensräume z.B. für umzusiedelnde Eidechsen geschaffen werden. Näheres hierzu siehe Anlage 8 „Artenschutzuntersuchung“.

2.3.3 Ausgleichsflächen

Die Gemeinde Malterdingen hat zwischenzeitlich die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Artenschutz sichergestellt und erworben.

Im Gewann Litzental werden auf zwei Terrassengrundstücken neue Biotope für Eidechsen geschaffen. Auf Grundstück Flst.Nr. 6027 wurden schon neue Lebensräume in Form von Steinriegel und Holzhaufen angelegt. Zusätzlich wurde die Vegetation auf die Eidechsen und deren Nahrungsgrundlage angepasst. Im Oktober 2020 konnten in einer ersten Fangaktion im Baugebiet Zauneidechsen erfolgreich auf dieses Grundstück umgesiedelt werden. Das oberhalb davon liegende Grundstück Flst.Nr. 6028 wird derzeit ebenfalls in gleicher Weise umgestaltet. Angrenzende Bäume beider Grundstücke dienen dem Aufhängen notwendiger Nistkästen für Vögel.

Zwei weitere Bereiche liegen im Fernecker Tal, östlich des Planungsgebietes. Die Grundstücke befinden sich ebenfalls schon in Gemeindeeigentum. Das Grundstück Flst.Nr. 2877/3 bei der Wasserentnahmestelle mit Anlage einer Wasserzone, gespeist von der Wasserentnahmestelle, wird als Lebensraum für den Teichrohrsänger und dessen Nahrungsgrundlage umgestaltet. Östlich davon, im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 2895 bis 2899 werden neuen Lebensräume für Teichrohrsänger, Helmarzurjungfer, großen Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer angelegt. Dazu gehören Flachwasserzonen, Schilfzonen und Hochstaudenzonen. Die Planungen für die Maßnahmen liegen vor und werden demnächst nach Vorlage der wasserrechtlichen Genehmigung zum Eingriff in den Malterdinger Dorfbach umgesetzt.

Auf Grundstück Flst.Nr. 5947 im Gewann Krummfuß wird eine Fläche für Zauneidechsen und den Wendehals mit Nisthilfen sowie für seine Nahrungsgrundlage angelegt werden. Für weitere Höhlenbrüter mit Bezug zum Grünland sollen ebenfalls Nisthilfen angeboten werden. Die Maßnahmen werden 2021 umgesetzt.

Der südliche Steilhangbereich dieses Grundstückes bietet sich aus CEF-Maßnahmenfläche für den Bebauungsplan „Wiesental“ an. Hier können im Hangbereich freizuhaltende Einbuchtungen für Wildbienen angelegt werden.

Weitere Maßnahmen erfolgen auf den nordöstlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 6942. Auch hier liegt wieder der Schwerpunkt bei der Errichtung von Habitaten für Zauneidechsen.

Auf Grundstück Flst.Nr. 6884 im Gewann Hundsrücken wird eine Fläche für Eidechsen angelegt. Auf dem Grundstück sind unterschiedliche Bereiche mit Pflanzmaßnahmen von Sträuchern und Weiden sowie Freiflächen vorgesehen. Sie bietet sich ebenfalls als neuen Lebensraum für die Schlingnatter an. Die Maßnahmen sind ausgearbeitet und werden 2021 umgesetzt.

Weitere Maßnahmen mit Schwerpunkt der Errichtung von Habitaten für Zauneidechsen werden auf den Grundstücken Flst.Nr. 4403 im Gewann Im weiten Litzental und Flst.Nrn. 4019 und 5725 im Gewann Bienenberg durchgeführt. Auch hier sind Maßnahmen ausgearbeitet und werden 2021 umgesetzt.

Die o.a. Maßnahmen auf den einzelnen Ausgleichsflächen stellen den aktuellen Planungsstand Frühjahr 2021 dar.

Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Büro faktorgruen ausgearbeitet und umgesetzt.

2.4 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Talmweg II“ überlagert im westlichen Teil die Bebauungspläne „Ortsmitte“ (Flst.Nr. 2860/1) und „Talmweg“ (Flst.Nrn. 7164, 7169, 7170, 7171, 7172,

7173 und 7174 sowie im südöstlichen Bereich Flst.Nr. 7140 und jeweils zwei Teilbereiche der Flst.Nrn. 22/1 und 7163). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Talmweg II“ werden die überlagerten Bereiche in den Bebauungsplänen „Ortsmitte“ und „Talmweg“ aufgehoben. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Überlagerungsbereiche dargestellt.

3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Tallage im Fernecker Tal am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Malterdingen. Es umfasst drei Teilbereiche: das Areal der Fensterbaufirma (Bebauungsplan „Ortsmitte“), die noch nicht bebauten Baugrundstücke beidseitig der Straße „Fernecker Tal“ (Bebauungsplan „Talmweg“ und den Außenbereich Bereich zwischen der L 113 im Norden, dem Rückhaltebecken im Nordosten und dem Malterdinger Dorfbach am Südosten.

Das Grundstück der Fensterbaufirma ist im Bebauungsplan „Ortsmitte“ gemäß der Nutzung und den zu erwartenden Immissionen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrundstücke beidseitig der Straße „Fernecker Tal“ sind im Bebauungsplan „Talmweg“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Wohnbebauung dieser Grundstücke war bisher gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Talmweg“ aufgrund möglicher Immissionen seitens der noch bestehenden Fensterbaufirma und deren Bestandsschutz nicht zulässig.

Der „Außenbereich“ zwischen der L 113, des Rückhaltebeckens und des Malterdinger Dorfbaches ist Grünland mit gärtnerischen/landwirtschaftlichen Nutzungen. Das Gelände fällt von der L 113 zum Dorfbach leicht ab. Nach der geologischen Karte, Blatt 7812, wird der Untergrund überwiegend von einer Decklage aus feinkörnigen Abschwemmmassen (i.d.R. umgelagerter Löss) aufgebaut.

Durch den Bebauungsplan „Talmweg“ ist die Erschließung bereits über zwei Zufahrten von der Straße „Fernecker Tal“ im Westen und im Südosten vom Baugebiet „Talmweg“ über den Malterdinger Dorfbach vorgegeben.



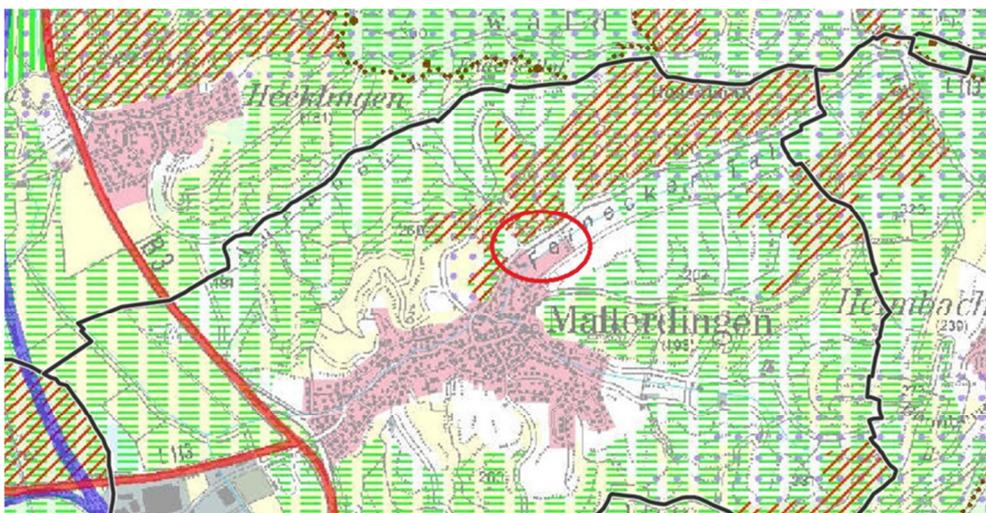
Luftbild der LUBW

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

4.1.1 Aussagen des Regionalplanes zum Planungsgebiet

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 sind der westliche Teilbereich (überlagerte Bereiche mit den Bebauungsplänen „Ortsmitte“ und „Talmweg“ als Siedlungsfläche und der östliche Außenbereich als landwirtschaftlich Fläche dargestellt. Nördlich an die L 113 grenzen der regionale Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an - siehe auch Planausschnitt aus dem Regionalplan. Weitere Aussagen zum Planungsgebiet werden im Planteil des Regionalplanes nicht getroffen.



Auszug Regionalplan Südlicher Oberrhein 2018 – Bereich Malterdingen

4.1.2 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 behandelt in OZ 2.4.1 die Siedlungsentwicklung - Wohnen. Hierbei wird unterschieden zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung (OZ 2.4.1.1) und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (OZ 2.4.1.2).

2.4.1.1 Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen

- (1) Z Zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen gehören
 - Gemeinde Malterdingen
 - Gemeinde Freiamt
 - Gemeinde Sexau.
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.

- (4) G In begründeten Fällen können höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht, außerdem bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen, bei Kleinzentren und im Umfeld des Europaparks.

2.4.1.2 Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen

- (1) Z Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit
- Emmendingen
 - Teningen
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Z Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind folgende Bruttowohndichten zugrunde zu legen:
- in Oberzentren 90 Einwohner pro Hektar
 - in Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar
 - in Unterzentren 70 Einwohner pro Hektar
 - in Kleinzentren und weiteren Gemeinden 50 Einwohner pro Hektar.
- (4) Z In begründeten Fällen können für Ober-, Mittel- und Unterzentren oder deren Ortsteile niedrigere Bruttowohndichte zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägung besteht.
- (5) Z Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

Für die Mitgliedsgemeinde Malterdingen wird seitens des Regionalplanes ein Zuwachsfaktor von 0,25 % pro Jahr angesetzt.

Anmerkung seitens der Bebauungsplanung:

Änderungen bezüglich Zuwachsfaktor nach OZ 2.4.1.1 (4) G und Dichtefaktor nach OZ 2.4.1.2 (4) Z sind erst im Rahmen des FNP-Fortschreibungsverfahrens möglich und können daher bei der vorliegenden Bedarfsberechnung noch nicht berücksichtigt werden.

Die, in OZ 2.4.1.2 (4) G „Zugrundelegung höherer Wohnflächenbedarfe in begründeten Fällen und in vertretbarem Maß“, trifft für Malterdingen zu:

- Malterdingen weist eine konstante Bevölkerungszunahme auf.
- Malterdingen weist einen Geburtenüberschuss auf.
- Malterdingen weist eine positive Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung auf.
- Malterdingen liegt auf der Landesentwicklungssachse „Freiburg – Offenburg“
- Malterdingen liegt auf der europäisch bedeutsamen Rheintal-Bahnlinie.
- Malterdingen weist eine optimale Verkehrsstruktur und Anbindungen an regionale und überregionale Ziele auf (Anschluss A 5, Anschluss B 3, Anschluss Deutsche Bahn mit Bahnhof Riegel-Malterdingen, regionale Busverbindungen).
- Malterdingen ist ein attraktiver Gewerbestandort in der Region.
- Malterdingen liegt im Umfeld des Europa Parks.
- Malterdingen liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Freiburg.

Daher wäre ein höherer Zuwachsfaktor im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung berechtigt.

4.1.3 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nach den Vorgaben des Regionalplans

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg (E-Mail vom 21.09.2017 an die Stadt Emmendingen) ist die Berechnungsvorgabe des Regionalplanes 2016 anzuwenden:

„Die Vorgaben des Regionalplans gelten unmittelbar. Ausgangspunkt der Prognose sollten stets die einschlägigen Plansätze des Regionalplans sein. Bei den Zuwachsfaktoren handelt es sich aber - im Gegensatz zu den Bruttowohndichten - nur um Grundsätze der Raumordnung, die einer Abwägung zugänglich sind. Insoweit können ergänzende Erwägungen angestellt werden, bei denen auch auf das Hinweispapier bzw. auf Daten des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen werden kann. Im Übrigen erhält der Regionalplan für die Eigenentwickler-Gemeinden eine beschränkte Öffnungsklausel.“

Die Berechnung muss nach den Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein 2016 erfolgen. Siehe OZ 3.1.2

Auszug aus der Wohnbauflächenbedarfsberechnung für das Zieljahr 2035 vom 18.10.2017:

3.152 EW x 0,25 %/Jahr x 18,75 Jahre =	148 Einwohner
148 Einwohner : 50 Einwohner/ha =	2,96 ha
Bedarf nach Regionalplan	2,96 ha Wohnbaufläche
- Wohnbauflächen im FNP	- 0,00 ha Wohnbaufläche
- gemischte Bauflächen im FNP	- 0,00 ha Wohnbaufläche
<u>- gemeindeeigene noch nicht bebaute Grundstücke</u>	<u>- 0,00 ha Wohnbaufläche</u>
Bedarf an Wohnbauflächen bis 2035	2,96 ha Wohnbaufläche

Nach Aussage des Regionalverbandes beträgt bei der o.g. Berechnung der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten drei bis fünf Jahre ca. 0,8 ha.

4.1.4 Nachweis des Flächenbedarfs der neu ausgewiesenen Baugebiete

Gemäß der Vorgabe des Regionalplanes OZ 2.4.1.1 (2) G und des Regionalverbandes wird der Flächenbedarf nachgewiesen. Der jährliche Zuwachsfaktor der Bevölkerungszahl wird mit 0,25 % zum Planungszeitpunkt angesetzt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes war 11.09.2018. Die Berechnung erfolgt ab 2019 mit einer Einwohnerzahl von 3236 nach Zensus. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird am 27.07.2021 gefasst. Die schon begonnenen CEF-Maßnahmen für den Artenschutz werden nach dem Satzungsbeschluss weiter umgesetzt. Erst nach dem Nachweis einer erfolgreichen Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann die Erschließung des Baugebietes erfolgen. Danach ist die Errichtung der Wohngebäude möglich. Bei der konstanten großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass in ca. zwei bis drei Jahren die meisten Wohngebäude errichtet und bezogen werden können. So kann von einem Zeitraum von ca. fünf bis sechs Jahren ausgegangen werden. Angesetzt werden bei der Berechnung sechs Jahre, also das Zieljahr 2025. Ausgehend von der Einwohnerzahl von 3236 im Jahr 2019 wäre dies eine jährliche Zunahme von ca. acht Einwohnern. Bei sechs Jahren wird nach der Berechnung eine Einwohnerzunahme von ca. 48 Einwohnern prognostiziert. Bei einer vorgegebenen Einwohnerdichte von 50 Ew/ha ist dies umgerechnet ein Flächenbedarf

von ca. 0,96 ha Wohnbauland. Im Bebauungsplan werden neu ca. 0,98 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem ermittelten Flächenbedarf nach der Vorgabe des Regionalplanes. Der Regionalverband geht bei einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren von einem Bedarf von ca. 0,8 ha aus. Die Größe der Neuausweisung von allgemeinem Wohngebiet kann vom Regionalverband gerade noch mitgetragen werden.

4.1.5 Pressemitteilung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein

In der aktuellen Pressemitteilung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 13.03.2021 wird weiterhin ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum für die Region Südlicher Oberrhein prognostiziert und auf die neueste Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verwiesen, welches zeigt dass „ in den nächsten 20 Jahren zwischen Achern und Auggen mit einem Zuwachs von rund 50.000 Einwohnern zu rechnen sein, ein Plus von rund 4,6 Prozent gegenüber heute zu rechnen ist.“ Weiterhin wird in dieser Mitteilung geschrieben: „Basisjahr der Berechnungen des BBSR ist das Jahr 2017. Ob man diesen zurückliegenden Zeitpunkt ansetzt oder sich der aktuellen Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2020 bedient, die Prognose zeigt jeweils eine klare Kaskade: Während für Deutschland insgesamt schon in etwa fünf Jahren erneut mit einer abnehmenden Bevölkerung zu rechnen ist, werden für Baden-Württemberg bis 2040 moderate Zugewinne erwartet. Für die Region Südliche Oberrhein und insbesondere die Stadt Freiburg liegen die prognostizierten Zuwächse jeweils deutlich über dem Bundes- und Landesschnitt – und im Übrigen auch über den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts (mit gleichem Basisjahr).“ Auch diese Mitteilung ist ein weiteres Argument für die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in angemessenem Rahmen.

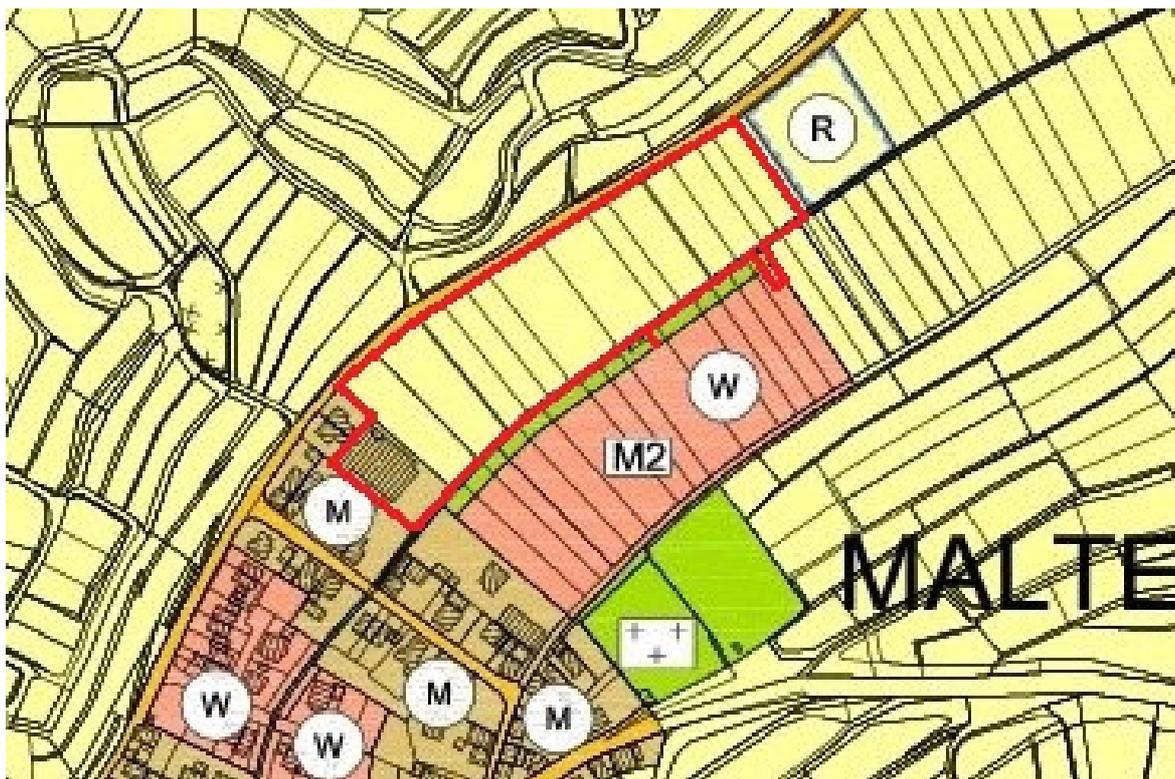
4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist der Bereich des Planungsgebietes wie folgt dargestellt:

- das Areal der Fensterbaufirma ist gemäß der gewerblichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt (Übernahme aus Bebauungsplan „Ortsmitte“)
- der Bereich der Straße „Ferneckertal“ mit beidseitigen Baugrundstücken sind noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Übernahme aus Bebauungsplan „Talmweg“)
- der noch nicht überplante Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt aktualisiert.

Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist aber bei den §§ 13a und 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt aktualisiert.



Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen – Auszug Bereich Malterdingen Nordost

4.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der Kartierung der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

4.4 Biotope und Naturdenkmale

Nach der Kartierung der LUBW „Biotope und Naturdenkmale“ ist nur der nordöstliche Abschnitt des Dorfbaches als „Offenlandbiotop“ kartiert. Das nordöstlich gelegene Rückhaltebecken ist ebenfalls als „Offenlandbiotop“ kartiert.

4.5 Hochwasserschutz

Der Malterdinger Dorfbach ist als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Auch für den Malterdinger Dorfbach wurden die Hochwassergefahrenkarten im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellt. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (Stand. 08.12.2015) entstehen im Randbereich des Malterdinger Dorfbaches kleinere Überflutungsflächen HQ_{extrem} und geschützter Bereich bei HQ_{100} . Ein Hochwasserschutz wird durch das nordöstlich an das Baugebiet angrenzende Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Ferneckertal realisiert. Der Damm des Hochwasserrückhaltebeckens wird gemäß der aktuellen Neuberechnung durch das Ing.-Büro Zink und unter Berücksichtigung der neu geplanten und später noch möglichen Neubaugebieten erhöht, so dass auch zukünftig der Hochwasserschutz für die Gemeinde Malterdingen gewährleistet ist.



Luftbild mit Überflutungsflächen LUBW

5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 bis 13a BauNVO)

Das Planungsgebiet wird gemäß der beabsichtigten Nutzung, wie das angrenzende Baugebiet „Talmweg“ als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß den Vorgaben des § 13b BauGB wird nur die Nutzung „Wohnen“ zugelassen. Alle anderen, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zur Sicherung der „Wohnnutzung“ ausgeschlossen werden. Diese Vorschrift gilt für alle vier Teilbereich, also auch für den Bereich, welcher nach § 13a BauGB überplant wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bei den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ebenfalls am angrenzenden Bebauungsplan „Talmweg“, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 mit den geplanten Geschosswohngebäuden wird das Maß auf die Bauvorhaben abgestimmt. Die Höhenentwicklung berücksichtigt dabei auch die westlich angrenzenden Wohngebäude und die Bebauung im den Teilbereichen WA 1 bis WA 3.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Sockelhöhe, einer maximal zulässigen Traufhöhe, einer maximal zulässigen Firsthöhe/Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Höhe für Nebenanlagen und Garagen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 orientieren sich die Höhenfestsetzungen an denen des Baugebietes „Talmweg“, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen.

5.2.1.1 Maximale Sockelhöhen

Die maximal zulässige Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) werden über NN (Normal Null) festgesetzt und orientieren sich an der Höhenentwicklung der geplanten Erschließungsstraße. Dies entspricht in etwa auch der Regelung im Baugebiet „Talmweg“. Durch den neuen hydrogeologischen Kurzbericht I vom 20.10.2020 für die Fassung der 2. Offenlage und den hydrogeologischen Kurzbericht II vom 28.04.2021 mit Ermittlung des MHW in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde konnte festgestellt werden, dass es im Gegensatz zu früheren Aussagen im Planungsgebiet keine hohen Grundwasserpegel gibt. Bei dem tiefer liegenden Antreffen von Wasser handelt es sich um Schichtenwasser. Aufgrund dieser neuen Erkenntnis können die geplanten Gebäude in allen Teilbereichen, im Gegensatz zur Fassung der Offenlage, tiefer gegründet werden.

Durch die Höhenlage der neuen inneren Erschließungsstraße, die Vorschrift, die Grundstücke straßenseitig auf Straßenniveau aufzufüllen und die Festsetzungen zu den einzelnen Sockelhöhen können auch auf den Grundstücken zwischen der inneren Erschließungsstraße und des Malterdinger Dorfbaches Untergeschosse/Kellergeschosse errichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 4 und mit Geschosswohnbau wird nach dem neuen hydrogeologischen Gutachten eine Gründung bis 2,60 m unter Geländeoberfläche empfohlen, was auch im Bebauungsplan eingehalten wird. Durch die tiefere Gründung der geplanten Gebäude kann das Garagengeschoss des Geschosswohnbaus als Tiefgarage errichtet werden.

5.2.1.2 Maximale Traufhöhen

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufhöhe für die Teilbereiche WA 1 bis WA 3 erfolgen über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und sind auf eine zweigeschossige Bebauung abgestimmt. Die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m (von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) wird vom Bebauungsplan „Talmweg“ übernommen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist die Traufhöhenfestsetzung mit 7,20 m auf das Mansarddach abgestimmt.

5.2.1.3 Maximale Firsthöhen/Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe/Gebäudehöhe erfolgen über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. Die Firsthöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind auf eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigeren Dachneigung abgestimmt. Die maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m (von Oberkante

Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dach/First) wird vom Bebauungsplan „Talmweg“ übernommen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf die Bauvorhaben und das Mansarddach abgestimmt. Sie orientiert sich ebenfalls am angrenzenden Gebäudebestand. Durch die Errichtung eines Mansarddaches statt eines Satteldaches oder Walmdaches ist eine höhenmäßige und gestalterische Einbindung in den Bestand besser möglich.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die maximal zulässige Firsthöhe nur durch Kamine überschritten werden. Photovoltaik- und Solaranlagen können optimal auf den geneigten Dächern liegend errichtet werden, so dass keine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe erfolgt.

Im Teilbereich WA 4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die beiden südlichen und mittleren Gebäude mit 204,55 m ü.NN und für das nördliche Gebäude an der Rieshofstraße mit 204,85 m ü.NN festgesetzt. Diese sind auf das Bauvorhaben abgestimmt. Von den maximal zulässigen Sockelhöhen von 195,50 m ü.NN bzw. 195,75 m ü.NN ergeben sich bei deren Übernahme Gebäudehöhen von ca. 9,05 m bzw. 9,10 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. Für das nördlich angrenzende Doppelhaus Riedhofstraße 16/18 wurde eine Firsthöhe von 204,08 m ü.NN ermittelt. Die Differenz zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 beträgt nur 0,55 m bis 0,60 m und wird aus städtebaulicher Sicht als unerheblich und „sich einfügend“ angesehen.

Im Teilbereich WA 4 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 0,30 m durch Photovoltaikanlagen überschritten werden, um diese errichten zu können. Bei der Dachneigung von 2° bei dem flachgeneigten Dachbereich des Mansarddaches ist diese geringe Überschreitung für die Errichtung erforderlich.

5.2.1.4 Maximale Höhe von Nebenanlagen und Garagen

Die maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen und Garagen wird auf 3,00 m über Gelände begrenzt, um überhohe Nebengebäude auszuschließen.

5.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird abgestimmt auf die Grundstücksgrößen und wird mit 0,3 und 0,4 festgesetzt. Bei den größeren Doppelhausgrundstücken wird die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt, um durch Nebenanlagen, Stellplätzen usw. die Versiegelungsmöglichkeit zu beschränken.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf das Bauvorhaben abgestimmt, um die geplante Tiefgarage für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal 0,8 betragen. Durch die Überschreitung des GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen der Flachdachanteile der Hauptgebäude und dem nicht überbauten Bereich des Garagengeschosses erfolgt aber ein ökologischer und wasserwirtschaftlicher Ausgleich, so dass die Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeglichen werden kann.

5.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auch diese Festsetzung orientiert sich am Baugebiet „Talmweg“.

Bei der gemeinsamen Tiefgarage für die fünf geplanten Geschosswohngebäude im Teilbereich WA 4 ragt das nördliche Gebäude minimal ca. 0,40 m aus dem bestehenden Gelände raus. Durch das, zum Malterdinger Dorfbach abfallende Gelände ragen die beiden südlichen Gebäude bis zu ca. 1,80 m aus dem bestehenden Gelände. Insgesamt wird das unterste Geschoss (Garagenebene) ein Untergeschoss (Tiefgarage), welches nach der Landesbauordnung kein Vollgeschoss ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind für den Geschosswohnbau maximal drei Vollgeschosse zulässig. Durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufhöhe ist das oberste (dritte) Vollgeschoss nur im Dachraum (Dachgeschoss mit Mansarddach) möglich.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese wird in allen Bereichen eingeschränkt, dem Planungskonzept, orientiert am Baugebiet „Talmweg“ und dem geplanten Geschosswohnbau, angepasst. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je nach Grundstücksgröße, Stellung der Gebäude auf den Grundstücken und der Erschließung nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden bei dem geplanten Geschosswohnbau nur Einzelhäuser zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Einschränkung erfolgt aufgrund der Grundstücksgröße, der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung und damit verbunden auch eines höheren Verkehrsaufkommens.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Teilbereichen über Einzelbaufenster festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern im Teilbereich WA 4 werden die Standorte der fünf Gebäude vorgegeben. Eine städtebauliche Fehlentwicklung durch überdimensionale Großbauten wird verhindert.

Bei den Grundstücken Plan-Nrn. 1 bis 15 und 28 entlang der L 113 wird der Mindestabstand von 20,00 m (Anbauverbotszone) der überbaubaren Grundstücksfläche zum befestigten Fahrbahnrand der L 113 unterschritten. Um dies zu ermöglichen, wird beim Regierungspräsidium Ref. 45 ein Antrag gestellt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden zusätzlich noch Baugrenzen für die geplante Tiefgarage festgesetzt. Diese Baugrenzen haben zu den angrenzenden einen Abstand von 2,50 m. Die Errichtung der Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze ist somit nicht möglich.

5.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Stellung der Gebäude (Firstrichtung des Hauptdaches) im Zeichnerischen Teil vorgegeben. Diese orientiert sich am Ortsrand im nördlichen Bereich sowie am Grundstückszuschnitt.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 4 mit Mansarddächern wird keine Firstrichtung festgesetzt.

5.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Planungsgebiet nur eingeschränkt zulässig. Dadurch kann die Errichtung überdimensionaler Nebengebäude, wie im angrenzenden Wohngebiet „Talmweg“, verhindert werden. Hierzu gehören eine Größenvorgabe von max. 40 m³ und nur eine ausnahmsweise Zulassung im vorderen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Besonders die wichtigen und einsehbaren Vorgartenbereiche werden so von störenden Nebenanlagen freigehalten.

5.7 Flächen für Garagen, Stellplätze u. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Zeichnerischen Teil sind die Flächen für Garagen und deren Zufahrten sowie die überdachten Stellplätze (Carports) auf den Grundstücken der Doppelhausbebauung festgesetzt.

Für die Anlage der Stellplätze und deren Zufahrten werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Der Bauherr soll hier frei wählen können, sofern keine anderen Festsetzungen getroffen sind, wie z.B. Zufahrtsverbot oder private Grünfläche.

Die Grundstückszufahrten werden in ihrer Breite eingeschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 beträgt die maximale Breite 6,00 m, abgestimmt auf eine Doppelgarage und deren Zufahrt bzw. zwei Stellplätze. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 mit einer Gemeinschaftsgrößergarage muss die Zufahrt breiter sein und wird daher mit maximal 7,50 m festgesetzt. Für den Geschosswohnbau im WA 4 wird entlang der Erschließungsstraße ein Abschnitt für die Garagenzufahrt vorgegeben, weil die endgültige Zufahrt noch nicht vorliegt. Die Zufahrt weist aus Gründen der Verkehrssicherheit einen ausreichenden Abstand zu den Straßenkurven auf.

Entlang der L 113 wird östlich der Einmündung der Straße „Fernecker Tal“ aus Gründen der Verkehrssicherheit ein „Ein- und Ausfahrtsverbot“ festgesetzt. Davon ausgenommen ist das Grundstück der Trafostation, welches direkt angefahren werden muss.

5.8 Maximale Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet wird die maximal zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden eingeschränkt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dies soll im gesamten Planungsgebiet erfolgen. Durch die „Verhältniszahl zur Grundstücksfläche“ kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Obergrenzen der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen auf den Grundstücken eingehalten werden. Die Festsetzung „Einzelhaus“ betrifft die Bauweise und nicht die Zahl auf einem Grundstück zulässiger Gebäude. Daher könnte bei der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen bezogen auf ein Einzelhaus eine höhere Anzahl von Wohnungen auf dem Grundstück entstehen, als dies planerisch beabsichtigt ist. Gerade beim geplanten Geschosswohnbau könnten so in einem Einzelhaus zwei Gebäude gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit der doppelten Anzahl von Wohnungen entstehen, als vorgesehen sind.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Grundstück wird daher bezogen auf die Grundstücksfläche bezogen, d.h. dass je angefangene x m² eine Wohnung zulässig ist. Hierbei wird erfolgen für die einzelnen Teilbereiche WA 1 bis WA 4 unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen. Bei dieser Festsetzungsmöglichkeit können die vorgesehenen Obergrenzen zur Anzahl der Wohnungen auf den einzelnen Grundstücken nicht überschritten werden.

5.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.9.1 Gewässerrandstreifen

Zum Schutz des Malterdinger Dorfbaches wird ab Oberkante Bachböschung ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Dieser ist von einer Bebauung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen liegt größtenteils innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Malterdinger Dorfbaches.

5.9.2 Sichtdreiecke im Straßeneinmündungsbereich

Im Einmündungsbereich der Straße „Fernecker Tal“ in die klassifizierte Straße L 113 sind innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke mit 3 m x 70 m bauliche Anlagen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Zulässig sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m ab Hinterkante Gehweg/Fahrbahn.

Im Einmündungsbereich des inneren Straßenabschnittes in die Straße Fernecker Tal wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls ein Sichtdreieck mit den Maßen 3 m x 30 m nach Norden festgesetzt. Das Sichtdreieck muss in der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Oberkante Erschließungsstraße von Sichthindernissen freigehalten werden.

5.9.3 Anbaubeschränkung entlang der L 113

Entlang der L 113 im Abschnitt zwischen der Einmündung der Straße Fernecker Tal und dem Hochwasserrückhaltebecken gilt nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Straßengesetz eine Anbaubeschränkung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand. In diesem Bereich dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für den o.a. Abschnitt, weil es sich hier um keinen Erschließungsbereich, sondern nur um einen Verknüpfungsbereich handelt. Hierzu fand eine Online-Besprechung zwischen Regierungspräsidium Freiburg Ref. 27.1, dem Landratsamt Emmendingen – Straßenbauamt, Bürgermeister Bußhardt und dem Planer statt.

Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg Ref. 47.1 ist keine Befreiung/Genehmigung auf Unterschreitung des 20,00 m Abstandes möglich. Nach der Planung gibt es entlang der L 113 keine Erschließungsbereiche, sondern nur Verknüpfungsbereiche. Daher gibt es keinen Grund für eine Abweichung.

Aber die Gemeinde kann die Stellungnahme abwägen und bei einer ausreichenden Begründung den Abstand zwischen befestigtem Fahrbahnrand und der Bebauung/Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche unterschreiten. Wichtig dabei ist immer, dass die Verkehrssicherheit und der Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet sind.

Bei der Besprechung einigte man sich auf folgenden Kompromiss: Freihaltung eines mindestens 4,50 m breiten Schutzstreifens ab befestigtem Fahrbahnrand. Dieser Schutzstreifen muss öffentlich und frei bleiben.

Die Gemeinde wird ab Grenze des befestigten Fahrbahnrandes einen 4,50 m breiten Streifen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit freihalten und im Bebauungsplan festsetzen. Die geforderte Breite des Schutzstreifens ergibt sich aus der „Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS)“. Nach Überprüfung der aktuellen Straßenplanung weist der befestigte Fahrbahnrand der L 113 einen weitestgehend einheitlichen Abstand von 1,50 m zur südlichen Grenze des Straßengrundstückes auf. Im Zeichnerischen Teil wird der 4,50 m breite Schutzstreifen dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem ca. 1,50 m breiten Bankett der L 113 (außerhalb) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der 3,00 m breiten öffentlichen Grünfläche. Auf der öffentlichen Grünfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Baumpflanzungen ausgeschlossen.

Der Lärmschutz seitens der L 113 ist durch die schalltechnischen Untersuchung und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Bei einer Einhaltung eines 20,00 m breiten Schutzstreifens ab Grenze befestigter Fahrbahnrand wäre im Bereich zwischen der L 113 und dem Malterdinger Dorfbach keine „sinnvolle“ Bebauung mehr möglich, weil aufgrund der Breite des Planungsgebietes eine beidseitige Bebauung entlang der inneren Erschließungsstraße nicht mehr möglich ist. Die Freibereiche der Wohngebäude wären nicht mehr nach Süden orientiert, sondern nach Westen. Dadurch wäre der innere Bereich dem Verkehrslärm viel mehr ausgesetzt. Eventuell müsste noch eine Lärmschutzwand errichtet werden, welche die (Erschließungskosten) weiter erhöhen würde. Weiterhin würde sich bei der Einhaltung des 20,00 m breiten Schutzstreifens ein Verlust an Baufläche ergeben. Dies widerspricht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zusätzlich muss auch noch ein Gewässerrandstreifen entlang des Malterdinger Dorfbaches berücksichtigt werden.

Aus den o.a. Gründen, der Zusage des Regierungspräsidiums Freiburg, dass bei Einhaltung eines 4,50 m breiten (öffentlichen) Schutzstreifens die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (zugestimmte Kompromisslösung und der Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen) werden die festgesetzten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Zeichnerischen Teil beibehalten.

5.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Straßenbreite und einem einseitig vorgeschlagenen Parkstreifen wird aus dem Bebauungsplan „Talmweg“ übernommen.

Die Erschließungsstraße übernimmt die bereits vorgegebene Straßenbreite mit 7,50 m und deren Aufteilung in 5,00 m breiten Fahrstreifen und 2,50 m breiten Parkstreifen aus dem Baugebiet „Talmweg“. Die Darstellung des Parkstreifens ist, wie im Bebauungsplan „Talmweg“, nicht verbindlich. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 m empfohlen. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Das Baugebiet „Talmweg II“ ist, wie im Baugebiet „Talmweg“, als 30er-Zone vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird über einen Weg zum Kinderspielplatz im Baugebiet „Talmweg“ fußläufig angeschlossen. Dies sichert einen kurzen und gefahrlosen Fußweg für die Kleinkinder zum Kinderspielplatz.

5.11 Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.11.1 Transformatorenstation

Im Einmündungsbereich der Straße „Fernecker Tal“ in die L 113 wird ein Standort mit einer Grundfläche von 5,00 x 5,00 m für die Errichtung einer Transformatorenstation in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgesetzt. Das Grundstück ist direkt von der L 113 anfahrbar und zugänglich. Die Kabelverlegung in das Baugebiet kann über das Straßengrundstück Flst.Nr. 114/22 erfolgen. Das Sichtdreieck tangiert geringfügig das Grundstück der Transformatorenstation im vorderen Bereich. Da aber die eigentliche Transformatorenstation deutlich kleiner als das Grundstück ist und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein wird, kann dieses dennoch errichtet werden.

5.11.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitung liegen bereits in der bestehenden Straße „Fernecker Tal“. An dieses Leitungsnetz des Baugebietes „Talmweg“ wird das Planungsgebiet angeschlossen. Die bestehenden Leitungen sind dafür ausreichend dimensioniert. Das Neubaugebiet „Talmweg II“ wird, wie auch die anderen Neubaugebiete im Generalentwässerungsplan der Gemeinde berücksichtigt.

5.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.12.1 Öffentliche Grünflächen

Östlich der Einmündung der Straße „Fernecker Tal“ in die L 113 wird eine 3,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Verbindung mit dem ca. 1,50 m breiten Bankett der L 113 bildet die öffentliche Grünfläche den vorgegebenen 4,50 m breiten und freizuhaltenden Schutzstreifen entlang der L 113. Der Schutzstreifen muss öffentlich sein. Daher kann die Grünfläche nicht als private Grünfläche festgesetzt werden.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes wird eine öffentliche Grünfläche als Wirtschaftsweg für die Dammunterhaltung festgesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird aus dem überlagerten Bebauungsplan „Talmweg“, Flst.Nr. 7168, nachrichtlich aus dem Bebauungsplan „Talmweg“ übernommen. Diese bleibt als öffentliches Grundstück bestehen, weil über das Grundstück ein Regenwasserzulauf in den Malterdinger Dorfbach verläuft.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Flst.Nr. 7170“ am Dorfbach und „Flst.Nr. 7164“ im Einmündungsbereich der Straße „Fernecker Tal“ in die L 113 werden umgewidmet. Das Grundstück am Dorfbach bleibt Teil des Gewässerrandstreifens, wird aber als private Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich wird teilweise private Grünfläche und Teil der straßenseitigen Baugebietseingrünung und teilweise als Baufläche ausgewiesen.

5.12.2 Private Grünflächen

Entlang des Dorfbaches wird eine 5,00 m breite private Grünfläche mit der Funktion Gewässerrandstreifen festgesetzt. Für die Grünfläche gelten entsprechende Pflanzgebote und Pflanzunterhaltungen, die auch dem Artenschutz dienen.

Westlich der Straße „Fernecker Tal“ wurde die 5,00 m breite private Grünfläche entlang des Dorfbaches aus dem überlagerten Bebauungsplan „Ortsmitte“ nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Gewässerunterhaltung zu Gunsten der Gemeinde ist nicht erforderlich, weil das Gewässer bereits von Südosten aus über die öffentliche Grünfläche unterhalten werden kann.

5.13 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.13.1 Gewässerschutz

Südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt der Malterdinger Dorfbach an. Entlang des Dorfbaches wird ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen ab Oberkante Bachböschung zu Schutz des Dorfbaches festgesetzt. Dieser ist von einer Bebauung freizuhalten, entsprechend zu gestalten und zu unterhalten. Der Gewässerrandstreifen ist bis auf den Bereich Brücke der Straße Fernecker Tal über den Dorfbach identisch. Ein Geh- und Fahrrecht für die Unterhaltung des Dorfbaches zu Gunsten der Gemeinde Malterdingen ist nicht erforderlich. Auf der Südostseite des Dorfbaches ist im Bebauungsplan „Talmweg“ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, über welche die Gewässerunterhaltung und -pflege erfolgen kann. Bei der geringen Gewässerbreite ist daher nicht auch noch auf der Nordwestseite ein Geh- und Fahrrecht für die Gewässerunterhaltung erforderlich.

Das Grundstück Flst.Nr. 2856 im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist kein Gewässergrundstück mehr und kann daher überplant werden. Im Kataster ist dieses noch als WAG gekennzeichnet. Früher diente es zur Ableitung von Regenwasser in den Dorfbach. Das Regenwasser wird schon seit Jahren von der L 113 über einen Kanal in den Malterdinger Dorfbach geleitet.

5.13.2 Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bodengutachtens, welches als Grundlage das Bodengutachten des Bebauungsplanes „Talmweg“ hatte, wurden bezüglich Grundwasser hohe Grundwasserspiegel im Baugebiet ermittelt. Diese würden ca. 0,70 m bis 1,00 m unter Geländeoberkante liegen. Seitens des Gutachtens wurde für den Bebauungsplan ein Grundwasserpegel angegeben, welcher durch die geplanten Gebäude nicht unterschritten werden darf. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde vorgegeben, diese Höhenvorgabe zu übernehmen. Diese Daten wurden für die Ausarbeitung der Gebäudegründungen und Festsetzung der Sockelhöhen als Grundlage genommen. Besonders auf die Höhenstellung des geplanten Geschosswohnbaus im Teilbereich WA 4 mit einer Tiefgarage im unteren Geschoss hatte dies erhebliche Auswirkungen.

Bei neuen Schürfungen bis ca. 6,00 m Tiefe auf dem Teilbereich WA 4 im Herbst 2020 konnte aber kein Grundwasser festgestellt werden. Es wurde vermutet, dass es sich bei dem Wasser im Untergrund um Schichtenwasser handelt.

Das Büro BfUE Geotechnik & Umweltschutz wurde aufgrund den neuen Erkenntnissen beauftragt, basierend auf den Ergebnissen bisheriger Untersuchungen und den Befunden im Zuge eines Ortstermins am 02.10.2020, eine neue hydrogeologische Bewertung der Grundwasserverhältnisse vorzunehmen. Diese hydrogeologische Bewertung ist dem Bebauungsplan als Anlage 9 beigefügt.

Zum Boden wird u.a. in der hydrogeologischen Bewertung geschrieben (Auszug aus OZ 2): „... Diese Wechsellagerung aus äußerst gering durchlässigem Material (Schluff mit hohem Tonanteil) und gering durchlässigen Schichten mit geringen Feinsandanteilen führt zu einer ausgeprägten Schichtenwasserführung des Baugrundes. Ein Grundwasserleiter im eigentlichen Sinne liegt nicht im untersuchten Tiefenbereich bis 6,00 m unter Geländeoberkante vor; das in den Untersuchungsbohrungen und -schürfen angetroffene Wasser stellt vielmehr die beschriebene Schichtenwasserführung dar.“

Zu mittleren und höchsten Schichtwasserständen wird in der hydrogeologischen Bewertung geschrieben (Auszug aus OZ 2.4: „... Es kann daher im südöstlichen Teil der Gesamtfläche von einem mittleren Flurabstand von ca. 2,60 m ausgegangen werden. Der für die Abdichtung von Bauwerken anzusetzende Bemessungswasserspiegel ist jeweils an der Geländeoberkante anzusetzen, da nach starken Niederschlagsereignissen aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes eine verzögerte Versickerung stattfindet, und die Wassersättigung daher bis zur Geländeoberkante reichen kann.“

In der Zusammenfassung der hydrogeologischen Bewertung (OZ 4) wird geschrieben:

- „- Die bisherigen Untersuchungen zeigten eine Schichtenwasserführung in den Schwemmlößablagerungen im geplanten Baugebiet „Talmweg II“.
- Die Wasserführung ist im Wesentlichen auf feinsandige Lagen vorhanden; tonhaltige Lagen innerhalb der Schwemmlößablagerungen bilden hierbei stauende Schichten.
- Messungen der Wasserstände in 10 Aufschlüssen im südöstlichen Teil des Baugebietes zeigten einen mittleren Flurabstand von ca. 2,60 m. Dieser Wasserspiegel wird als maximale Einbindetiefe für Kellergeschosse empfohlen.
- Unterhalb der Kellergeschosse sind durchlässige Kies-Sand-Gemische einzubauen um eine Umleitung bzw. ein Stauen von zeitweise auftretendem Schichtenwasser zu vermeiden.
- Die Abdichtung der Bauwerke ist bis zur Geländeoberkante druckwasserdicht auszubilden.“

Die Vorgaben und Empfehlungen der hydrogeologischen Bewertung vom 20.10.2020 werden in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die neue, tatsächliche „Grundwassersituation“ können die geplanten Gebäude im Planungsgebiet, im Gegensatz zur Fassung der Offenlage, tiefer gegründet werden, was für das Erscheinungsbild und insbesondere für die höhenmäßige Einfügung des geplanten Geschosswohnbaus sehr wichtig ist.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen der 2. Offenlage wurden noch in Abstimmung mit dem Amt die mittleren Grundwasserhöchststände ermittelt. Im Hydrogeologischen Kurzbericht II vom 28.04.2021 wird als Ergebnis geschrieben (OZ 3 Zusammenfassung):

„Die bisherigen Untersuchungen zeigten eine Schichtenwasserführung in den Schwemmlößablagerungen im geplanten Baugebiet „Talmweg II“. Die Wasserführung ist im Wesentlichen auf feinsandige Lagen vorhanden; tonhaltige Lagen innerhalb der Schwemmlößablagerungen bilden hierbei stauende Schichten.

Die Erkundung der Tiefenlage des MHW führte zu einer Unterteilung der Gesamtfläche des Baugebietes in drei Bereichen mit unterschiedlichen Flurabständen.

Die Abdichtung der Bauwerke ist bis zur Geländeoberkante druckwasserdicht auszubilden.“

Teilbereich A: Bereich zwischen L 113 und innerer Erschließungsstraße
Teilbereich B: Bereich zwischen innerer Erschließungsstraße und Malterdinger Dorfbach
Teilbereich C: Bereich WA4 – Geschosswohnbau

In OZ 2.1 des Hydrogeologischen Kurzberichtes II wird als Untersuchungsergebnis zum MHW geschrieben:

„Für den Teilbereich A ist ein mittlerer Flurabstand zum MHW von 2,72 m vorhanden. Hier ist eine Unterkellerung der Bauwerke ohne Einschränkung möglich. Die Empfehlungen zur Abdichtung sind hierbei zu beachten.

Im Teilbereich B beträgt der Flurabstand zum MHW 1,65 m.

Der Teilbereich C weist aufgrund der durch frühere Anfüllungen höher liegende Geländeoberfläche einen Flurabstand zum MHW von durchschnittlich 3,07 m auf. Der MHW ist hier auf NN +190,84 m (gemittelt) anzusetzen.

Der für die Abdichtung von Bauwerken anzusetzende Bemessungswasserspiegel ist jeweils an der Geländeoberkante anzusetzen, da nach starken Niederschlagsereignissen aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes eine verzögerte Versickerung stattfindet, und die Wassersättigung daher bis zur Geländeoberkante reichen kann.“

Die Festsetzungen zum Grundwasserschutz (Gründung der geplanten Gebäude) erfolgen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Hydrogeologischen Kurzberichtes II vom 28.04.2021. Die Zustimmung seitens der unteren Wasserbehörde zu den Mittleren Grundwasserpegeln liegt vor.

Im Teilbereich B (Bereich zwischen innerer Erschließungsstraße und Malterdinger Dorfbach) beträgt der MHW 1,65 m unter bestehendem Gelände. Da aber die Grundstücke straßenseitig auf Straßenniveau aufgeschüttet werden müssen und die Sockelhöhenfestsetzung sich an der Höhe der Erschließungsstraße orientieren und die Erschließungsstraße deutlich über dem bestehenden natürlichem Gelände liegen wird, ist eine Unterkellerung mit Beachtung des MHW auch in diesem Bereich möglich.

Die beiden Hydrogeologischen Kurzberichte I und II sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

5.13.3 Regenrückhaltung

Im Planungsgebiet ist das anfallende Regenwasser von den Dachflächen gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben über Zisternen zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Bei der Berechnung des anfallenden Regenwassers können die begrünten Dachflächen berücksichtigt werden. Begrünte Dächer haben neben kleinklimatischen und ökologischen Funktionen auch die Funktion einer Regenrückhaltung. Ca. 70 % des Regenwassers wird über ein begrüntes Dach zurückgehalten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde werden auch für die geeigneten Dächer Begrünungen zugelassen. Die Mindestdachneigung von 20° lässt eine problemlose Dachbegrünung zu.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht möglich. Nach dem Geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik OZ 4.7 sind die schwach bindigen bis bindigen Erdstoffe der Decklage nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist.

5.13.4 Hochwasserschutz

Die Hochwasserschutzsituation wird in OZ 4.5 beschrieben.

Ein Hochwasserschutz wird durch das nordöstlich an das Baugebiet angrenzende Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Ferneckertal realisiert. Als Ausgleich für die geplante zusätzliche Regenwassereinleitung aus dem Baugebiet ist eine Anhebung des Stauziels im Bereich des HRB Ferneckertal um mindestens $h = 0,2$ m und einer Dammerhöhung um mindestens $h = 0,06$ m erforderlich. Die Maßnahme erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Nach Aussage der wasserwirtschaftlichen Untersuchung kann durch wild abfließendes Hochwasser bei Starkregenereignissen aus der Fläche ein Überflutungsrisiko resultieren.

Seitens der unteren Wasserbehörde wurde hingewiesen, dass „ein Teil des Bebauungsplangebietes sich im Bereich eines HQextrem sowie im „geschützten Bereich bei HQ100“ befindet. Der „geschützte Bereich“ würde überflutet werden, wenn im konkreten Fall das unmittelbar oberhalb befindliche Hochwasserrückhaltebecken Ferneckertal keine Funktion hätte. Dies ist jedoch nicht mit einem Dambruchszenario zu verwechseln. Daher wird bezüglich HQextrem eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen. Als Planungshilfe werden daher die „Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ der Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung als Anlage beigelegt.

5.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.14.1 Artenschutz Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß den Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung planungsrechtliche Vorschriften zu Nisthilfen für Vögel und zu Fledermausquartieren aufgenommen. Diese Maßnahmen sind an den jeweiligen Gebäuden anzubringen. Alternativ dazu können die vorgeschriebenen Maßnahmen auch außerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Der Bauherr/Grundstückseigentümer muss aber für die Durchführung der Maßnahme und deren Unterhaltung finanziell aufkommen. Zur Absicherung der Maßnahme ist in diesem Fall ein Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn/Grundstückseigentümer abzuschließen.

5.14.2 Artenschutz Insektenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind entsprechende Außenleuchten zu errichten. Hier wird auch auf den Hinweis zur Lichtverschmutzung verwiesen.

5.14.3 Artenschutz innerhalb des Gewässerrandstreifens

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens (private Grünfläche) entlang des Malterdinger Dorfbaches werden ebenfalls seitens des Artenschutzes entsprechende Pflanzmaßnahmen und deren Unterhaltung vorgeschrieben.

5.14.4 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege

Zur Grundwasseranreicherung und zur Regenrückhaltung sind die Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie die Parkstreifen innerhalb der Erschließungsstraße mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

5.14.5 Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungen verboten.

5.15 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.15.1 Vorhandene Lärmsituation L 113

Die nordwestlich angrenzende und klassifizierte Landesstraße L 113 ist bezüglich Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm zu untersuchen. Derzeit steht das Ortseingangs- und Ortsausgangsschild auf Höhe der Einmündung der Straße „Fernecker Tal“ in die L 113. Das heißt, dass östlich der o.g. Straßeneinmündung die Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h aufgehoben ist. Der Lärmpegel ist somit höher, als innerhalb der Ortschaft.

5.15.2 Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt – Straßenbauamt im Jahr 2019 wurde seitens des Amtes mitgeteilt, dass das Ortsschild nach Osten auf Höhe des Regenrückhaltebeckens versetzt werden kann. Der Antrag auf Versetzen des Ortsschildes wurde gestellt und 2021 seitens des Straßenbauamtes gebilligt. Entlang des gesamten Planungsgebietes besteht somit eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

5.15.3 Untersuchung des Verkehrslärms

Die L 113 ist eine Verbindungsstraße nach Freiamt und weist daher auch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf. Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens zumindest zur Nachtzeit entsprechende Schallschutzmaßnahmen in Form von einzuhaltenden Schalldämmwerten für Außenbauteile festzusetzen sind.

Für den zu untersuchenden Abschnitt der L 113 zwischen östlichem Ortsausgang Malterdingen und der Gemeinde Freiamt liegen keine aktuellen Verkehrszählungen vor.

Die Notwendigkeit von Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen kann nur über eine schalltechnische Untersuchung erfolgen. Hierfür wurde vom Ing.-Büro Rapp Trans AG eine „Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm L 113“ durchgeführt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage 9 beigefügt.

5.15.4 Untersuchung des Verkehrslärms

In der Schalltechnischen Untersuchung wird in OZ 4.4.2 das Plangebiet wie folgt beschrieben:

„Die Beurteilungspegel berechnet nach RLS-19 im Plangebiet sind anhand von Rasterlärmkarten in der Anlage 5.1 bis 5.6 Stockwerksweise dargestellt. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen in allgemeinen Wohngebieten am Tag bei 59 dB(A) und in der Nacht bei 49 dB(A). Bei der Schallausbreitungsberechnung werden die Gebäude der Umgebung miteinbezogen.“

Die Ergebnisse zeigen, dass die Baugrenzen in der ersten Baureihe Richtung L 113 aus Richtung Nordwesten von Verkehrslärm betroffen sind. Am Tag nehmen die Überschreitungen in allen Stockwerken bereits über die Hälfte der Fläche der Baugrenzen in Richtung L 113 ein. In der Nacht sind die Beurteilungspegel des Verkehrslärms in den betrachteten Baugrenzen an der L 113 fast gänzlich überschritten. Maßnahmen im Plangebiet zum Schutz gegen den Verkehrslärm sind somit notwendig und werden in Abschnitt 5 näher betrachtet.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden in OZ 5 Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz empfohlen.

Im Bebauungsplan werden nach Abwägung die empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen, aufgelistet in OZ 5.2 der Untersuchung, als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen und die Anordnung schutzbedürftiger Räume.

In der Zusammenfassung OZ wird noch geschrieben, dass aus den schalltechnischen Berechnungen keine Lärmschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft hervorgehen.

5.16 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planungsgebiet werden Pflanzgebote von Bäumen zur Durchgrünung des Baugebietes auf den Grundstücken und im Straßenraum und Pflanzgebote zum Artenschutz im Gewässerrandstreifen festgesetzt. Es sind standortheimische Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Freihaltung eines 4,50 m breiten Schutzstreifens ab Grenze befestigter Fahrbahnrand) erfolgen entlang der L 113 keine Baumpflanzungen.

Zum Schutz des Dammes des HRB Ferneckertal müssen auf den Grundstücken Plan-Nrn. 15 und 16 die Bäume einen Mindestabstand von 10,00 m bis Böschungsunterkante Damm aufweisen (gemessen von Stammmitte). Pappeln sind auf diesen Grundstücken ausgeschlossen.

6 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich weitestgehend an den örtlichen Bauvorschriften des angrenzenden Bebauungsplanes „Talmweg“, um ein einheitliches Erscheinungsbild beider Baugebiets zu erhalten.

6.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

6.1.1 Dachformen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind, wie im Baugebiet „Talmweg“ sowohl Satteldächer, Zeltdächer als auch Walmdächer zulässig. Diese Dächer passen gestalterisch zueinander und bieten dem Baugebiet eine gewisse Abwechslung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind für den Geschosswohnbau Mansarddächer mit einem begrünten flachgeneigten Teil zulässig. Sie erlauben eine sehr gute Ausnutzung des Dachgeschosses und fügen sich allseitig in die Umgebungsbebauung ein, was bei einem Satteldach mit Giebel nicht der Fall wäre. Durch das allseitige Mansarddach wird das begrünte Flachdach von der Straße bzw. von den Grundstücken nicht wahrgenommen.

6.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind auf die einzelnen Dachformen abgestimmt und entsprechen bei den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 denen im Baugebiet „Talmweg“.

6.1.3 Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen sich höhenmäßig auf dem Dach einfügen.

Gauben und Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig. Sie müssen sich aus gestalterischen Gründen der jeweiligen Dachfläche in ihrer Länge unterordnen und zum Ortgang und First einen ausreichenden Abstand einhalten.

6.1.4 Dacheindeckung

Bei der Erscheinungsweise spielt auch das Material und die Farbe der Dacheindeckung eine wichtige Rolle. Daher sind nur nicht glänzende Ziegel in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Anlagen für die Stromgewinnung und Solaranlagen als technische Dachaufbauten zulässig.

Für den flachgeneigten Teilbereich des Mansarddaches und Garagen mit Flachdach wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Zusätzlich sind Dachbegrünungen der neigten Dächer Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig. Dies ist aus mikroklimatischen wasserwirtschaftlichen Gründen, besonders im Sommer, wichtig. Zusätzlich stellen Grasdächer eine Verbesserung der Niederschlagswasserrückhaltung dar.

6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gestalterisch dem Hauptgebäude angepasst werden, damit diese nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind begrünte Flachdächer.

6.3 Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aus Gründen des Erscheinungsbildes müssen Doppelhäuser bzw. die beiden Doppelhaushälften einheitlich gestaltet sein.

6.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von Werbeanlagen im Wohngebiet wird aus Gründen des Erscheinungsbildes in Größe und Gestaltung eingeschränkt.

6.5 Gestaltung der unbebauten Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.5.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke sind aus Gestaltungs- und ökologischen Gründen als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Reine, tote Steingärten sind ausgeschlossen. Bereiche mit Steinstrukturen sind nur erlaubt, wenn sie gleichzeitig einen Lebensraum für Tiere sicherstellen und deren Anteil an der Gesamtfläche der nicht überbauten Fläche nicht mehr als ein Viertel betragen.

6.5.2 Standflächen für Müllbehälter

Freistehende Müllbehälter im Vorgartenbereich beeinträchtigen teilweise erheblich das Erscheinungsbild der Bereiche zwischen dem Wohngebäude und der Erschließungsstraße. Daher sind diese Standorte entsprechend mit natürlichen Einfriedungen in Form von Hecken einzugrünen.

6.5.3 Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird auf maximal 0,80 m über Oberkante Straßenrand festgesetzt. Damit wird Einsehbarkeit beim Ausfahren vom Grundstück in den Straßenraum gewährleistet und die Gefährdung, insbesondere von Kleinkindern auf der Wohnstraße, minimiert.

6.6 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die einzelnen Baugrundstücke sind straßenseitig auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Weitere Regelungen zur Abgrabungen und Aufschüttungen werden aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Talmweg“ übernommen.

6.7 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Aus Gestaltungsgründen ist je Gebäude nur eine Freiantenne zulässig.

6.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen werden, wie in allen Baugebieten, ausgeschlossen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt nur noch unterirdisch.

6.9 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Wie im Baugebiet „Talmweg“ wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² ein erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt. Erfahrungsgemäß werden kleine Wohnungen meist von nur einer Person bewohnt, welche auch nur ein Fahrzeug besitzt. Für Wohnungen von mehr als 50 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Durch kann ein Zuparken der öffentlichen Straßen eingeschränkt und öffentlichen Parkmöglichkeiten für Besucher freigehalten werden. Bei der Regelung für Wohnungen bis 50 m² kann eine nicht erforderliche Grundstücksversiegelung vermieden werden.

6.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Die Anlagen müssen nach den allgemeinen anerkannten und Regeln der Technik hergestellt, unterhalten und betrieben werden. Dadurch wird sichergestellt, dass keine veralteten Regelungen berücksichtigt werden.

7 Hinweise

In den Bebauungsplan werden alle aktuellen Hinweise zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft, zur Geologie, zur Ökologie, zum Artenschutz, zum Denkmalschutz und zum Gesundheitsschutz aufgenommen.

8 Erschließung

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist bereits durch den Bebauungsplan „Talmweg“ vorgegeben. Über zwei Zufahrten wird das Baugebiet „Talmweg II“ erschlossen: von der Straße „Fernecker Tal“ von Westen und von Südosten aus.

Eine direkte Zufahrt von der L 113 für den Bereich östlich der Einmündung der Straße Fernecker Tal in die L 113 ist ausgeschlossen. In diesem Bereich ist entlang der L 113 zum Erhalt der Verkehrssicherheit ein „Ein- und Ausfahrtsverbot“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, welches nur im Bereich der Trafostation unterbrochen wird.

8.2 Innere Fahrerschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Fahrstraße, angeschlossen an die beiden Zufahrten und beidseitiger Grundstückerschließungen. Für die Errichtung des Brückenbauwerks als Verbindung zum Baugebiet „Talmweg I“ wird bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. Diese Straße ist Erschließungsstraße und keine Durchfahrtsstraße. So beschränkt sich der Verkehr nur auf den Anliegerverkehr.

Der Bereich WA 4 wird direkt von Norden über die L 113 und des ersten Straßenabschnittes der Straße Fernecker Tal erschlossen. Das Verkehrsaufkommen seitens des Geschosswohnbaus im Planungsgebiet beschränkt sich somit nur auf den nördlichen Abschnitt der Straße Fernecker Tal. Das eigentliche Neubaugebiet und das bestehende Baugebiet „Talmweg“ werden durch das Verkehrsaufkommen des Geschosswohnbaus nicht beeinträchtigt.

8.3 Fußwegverbindung

Aus dem Baugebiet wird im Bereich der Fahrbahnverschwenkung der Erschließungsstraße eine direkte fußläufige Verbindung über den Malterdinger Dorfbach zum Kinderspielplatz im Baugebiet „Talmweg“ geschaffen. So können die Kleinkinder auf kurzem und sicherem Weg den Kinderspielplatz erreichen. Das Brückenbauwerk kann ohne Eingriffe in den Böschungsbereich des Dorfbaches errichtet werden. Für die Errichtung des Brückenbauwerks wird bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

9 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde in der Straße „Fernecker Tal“ angeschlossen.

9.1 Transformatorenstation

Für das Neubaugebiet muss eine neue Transformatorenstation errichtet werden. Diese wird in Abstimmung mit dem Energieversorger in Größe und Standort am nordwestlichen Baugebietsrand festgesetzt. Die Verlegung der Leitung in die Straße Fernecker Tal soll über das angrenzende Straßengrundstück (Weg) Flst.Nr. 114/22 erfolgen. Die Trafostation ist direkt über die L 113 anfahrbar. Das festgesetzte freizuhaltende Sichtdreieck für den Einmündungsbereich der Straße Fernecker Tal in die L 113 tangiert das Grundstück nur geringfügig, so dass die Trafostation (bauliche Anlage) in der

erforderlichen Größe errichtet werden kann. Der Bereich „ohne Zu- und Abfahrt“ ist im Bereich der Trafostation aufgehoben, um dessen direkte Zufahrt sicherzustellen.

9.2 Regenrückhaltung

Auf den Grundstücken ist das anfallende Regenwasser zurückzuhalten, in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt wieder abzuleiten. In der planungsrechtlichen Vorschrift OZ 1.13.3 (Regenrückhaltung) ist dies geregelt. Ein Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück ist wegen des Untergrundes nicht möglich. Über begrünte Flachdächer kann ebenfalls eine Regenrückhaltung erfolgen. Dies ist bei den Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet WA 4 vorgesehen. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde werden auch für die geeigneten Dächer in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 Begrünungen zugelassen. Auch begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zur Regenrückhaltung. Ihr „Rückhaltevolumen“ kann bei der Berechnung der Größe der Retentionszisternen berücksichtigt werden.

10 Städtebauliche Daten

10.1 Flächenbilanz gesamtes Planungsgebiet

allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4)	ca.	14.401 m ²	75,17 %
- davon Bestand (WA und MI) ca. 4.428 m ²			
- davon Planung ca. 9.973 m ²			
private Grünfläche	ca.	1.147 m ²	5,99 %
öffentliche Grünfläche	ca.	921 m ²	4,81 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	ca.	25 m ²	0,13 %
Verkehrsfläche	ca.	2.664 m ²	13,90 %
Gesamtfläche	ca.	19.158 m ²	100,00 %

10.2 Flächenbilanz Teilbereiche

überlagerter Bereich „BP Ortsmitte“ nach § 13a BauGB	ca.	1.718 m ²	11,95 %
überlagerter Bereich „BP Talmweg“ nach § 13a BauGB	ca.	3.534 m ²	8,97 %
nicht überplantes Grundstück Flst.Nr. 2858/1 nach § 34 BauGB	ca.	571 m ²	2,98 %
neu überplanter Bereich nach § 13b BauGB	ca.	13.335 m ²	69,60 %
Gesamtfläche	ca.	19.158 m ²	100,00 %

10.3 Gebäude, Wohnungen und Einwohner

Im Planungsgebiet sind geplant und geschätzt:

- 5 Geschosswohngebäude (WA 4) mit igs. 32 Wohnungen =	ca. 32 Wohnungen
- 4 Doppelhäuser (WA 3) mit 1 Woh./Doppelhaushälfte =	ca. 8 Wohnungen
- 1 Einzel-/Doppelhaus (WA 2) mit 2 Woh./Gebäude =	ca. 2 Wohnungen
- <u>19 Einzelhäuser (WA 1) mit ø 1,5 Woh./Gebäude =</u>	<u>ca. 29 Wohnungen</u>
insgesamt	ca. 71 Wohnungen

Davon entfallen auf:

- die überlagerten Bereiche „Ortsmitte“, Talmweg“ u. „§ 34 BauGB“	ca. 37 Wohnungen
- <u>den neu überplanten Bereich</u>	<u>ca. 34 Wohnungen</u>
insgesamt	ca. 71 Wohnungen

10.4 Einwohner

- | | |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| - beim Geschosswohnbau im WA 4: 2 Ew./Woh. x 32 Woh. = | ca. 64 Einwohner |
| - in WA 1 bis WA 3: 3 Ew./Woh. x 39 Woh. = | ca. 117 Einwohner |
| insgesamt | ca. 181 Einwohner |

10.5 Siedlungsdichten

- | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| - Bruttosiedlungsdichte: 181 Einwohner: 1,9158 ha = | ca. 95 Einwohner/ha |
| - Nettosiedlungsdichte: 181 Einwohner: 1,4401 ha = | ca. 126 Einwohner/ha |

11 Kosten

11.1 Planungskosten

- Planungskosten für den Bebauungsplan
- Planungskosten für die Tiefbauplanung
- Planungskosten für den Hochwasserschutz und die Regenrückhaltung
- Planungskosten für die artenschutzrechtliche Untersuchung
- Planungskosten für das Bodengutachten

11.2 Kostenschätzungen für die einzelnen Maßnahmen

- | | |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen | liegen noch nicht vor |
| - Maßnahmen zum Hochwasserschutz | liegen noch nicht vor |
| - Straßenbau | ca. 277.300,00 € |
| - Brücken – Bachquerungen | ca. 109.300,00 € |
| - Trennkanalisation | ca. 277.300,00 € |
| - Wasserhaltung | ca. 42.000,00 € |
| - Wasserversorgung | ca. 63.000,00 € |
| - <u>Erdarbeiten Gasversorgung</u> | ca. 8.400,00 € |
| Gesamtkosten | liegen noch nicht vor |

Gemeinde Malterdingen, den 27. Juli 2021



Hartwig Bußhardt
Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 27.07.2021



Freier Stadtplaner Michael Dorer

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Talmweg II" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Malterdingen vom 27. Juli 2021 übereinstimmen.

Malterdingen, 10. Januar 2022



Bußhardt, Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Talmweg II" wurde am 13. Januar 2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Malterdingen ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 13. Januar 2022 in Kraft getreten.

Malterdingen, 13. Januar 2022



Bußhardt, Bürgermeister

