

**Gemeinde Malterdingen
Bebauungsplan „Ortsmitte“
mit örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB**

Begründung

17.12.2024

Fassung: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.01. bis 21.02.2025

Anlage 3a

Gemeinde Malterdingen

Fassung

**Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB**

Begründung

1 Bebauungsplanänderung und -erweiterung

1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird durchgeführt, um in der Gemeinde Malterdingen kurzfristig durch eine Nachverdichtung einen weiteren Bauplatz bereitzustellen. Weiterhin wird im Rahmen des Verfahrens die bestehende und sehr schmale Erschließungsstraße Am Boll ausgebaut. Hierfür wird der südliche Abschnitt der Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung wird die vorhandene schmale Erschließungsstraße Am Boll auf eine erforderliche Mindestbreite erweitert, um auch die zweite Rettungszufahrt für große Einsatzfahrzeuge für das angrenzende Schulgrundstück zu sichern. Das Straßengrundstück wird in den Bebauungsplan „Ortsmitte“ aufgenommen.

1.2 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. Die Gemeinde Malterdingen weist eine konstante Bevölkerungszunahme auf. Gegenüber anderen Gemeinden wird auch noch für die nächsten Jahre ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Die geplanten Gebäude und Wohnungen sind für den Bedarf der heimischen Bevölkerung dringend erforderlich, um auch die nächste Generation in Malterdingen halten zu können.

Im Rahmen der laufenden Bebauungsplanaufstellung „Wiesental“ und der dafür erforderlichen punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurde in Abstimmung mit dem Regionalplan Südlicher Oberrhein der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Malterdingen für den Zeitraum von fünf Jahren ermittelt. Unter Berücksichtigung noch nicht bebauter Wohnbaugrundstücke ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,96 ha für fünf Jahre. Davon werden für den Bebauungsplan Wiesental – 1. Abschnitt ca. 0,80 bis 0,9 ha in Anspruch genommen.

1.3 Änderungs- und Erweiterungsverfahren

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auf den östlichen Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 462/1 eine Nachverdichtung (Wohnbau) nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vorgenommen.

Das Bebauungsplan-Änderungs- und Erweiterungsverfahren kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

1.3.1 Vorgaben des § 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, ...Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. 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) Im beschleunigten Verfahren
 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 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.

1.3.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB

(1) §13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplanänderung und -erweiterung dient der Innenentwicklung. Überplant werden dürfen danach Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Der östliche Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 462/1 liegt im Innenbereich. Somit ist die Überplanung des östlichen Teilbereiches, bisher festgesetzte private Grünfläche, wird als allgemeines Wohngebiet.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung mit den erforderlichen Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen für die 1. Änderung und Erweiterung erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der 1. Änderung und Erweiterung beigefügt. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Außenbereich wurden bereits erfolgreich vollzogen.

Für die 1. Änderung und Erweiterung erfolgt eine Untersuchung der einzelnen Schutzgüter. Diese ist ebenfalls der 1. Änderung beigefügt.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

(2) §13a Abs. 2 BauGB

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 werden bei dem Verfahren angewandt (keine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligungen der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Beteiligungen wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt.

(3) §13a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt wird und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Auslegung der Planunterlagen im Rathaus erfolgt.

1.4 Verfahrensablauf der 1. Änderung

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

17.12.2024	Gemeinderat:	neuer Aufstellungsbeschluss für verkleinerten Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 BauGB
09.01.2025	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB
17.12.2024	Gemeinderat:	Billigung der Entwürfe der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
09.01.2025	Verwaltung:	Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
20.01.2025 bis 21.02.2025		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
20.01.2025 bis 21.02.2025		Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____	Gemeinderat:	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschlüsse über die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
___.__.____	Verwaltung:	Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 3 BauGB – Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

1.5 Rechtsgrundlagen

§ 1 (6) Nr.7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (...) die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (...) (und) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; (...).

§ 2 (4) BauGB: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt

dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

- § 2a BauGB: Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens
1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
- Anlage 1 BauGB zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB - Bestandteile des Umweltberichtes
- § 13a (1) 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.
- § 34 (4) BauGB Die Gemeinde kann durch Satzung
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
- § 5 (1) UVPG: Die zuständige Behörde stellt auf der Grundlage geeigneter Angaben des Vorhabenträgers sowie eigener Informationen unverzüglich fest, dass nach den §§ 6 bis 14b für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) besteht oder nicht. Die Feststellung trifft die Behörde ... 3. von amts-

wegen nach Beginn des Verfahrens, das der Zulassungsentscheidung dient.

§ 18 (1) BNatSchG Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 44 (1) BNatSchG Es ist verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote)

§ 4 (1) BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

§ 78 (2) WHG: Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete

1.5 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Malterdingen. Das Gebiet steigt von Norden nach Süden ziemlich steil an.

Die bisher im Bebauungsplan auf Flst.Nr. 462/1 festgesetzte private Grünfläche im Bebauungsplan „Ortsmitte“ liegt nordwestlich des Schulgeländes und ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der beiden westlich festgesetzten Wohnbaugrundstücke über die Straße Am Boll erschlossen.

Der südliche Abschnitt der Straße Am Boll bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Plan-Nr. 419 mit entsprechend notwendiger Verbreiterung wird als Straßenverkehrsfläche komplett in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ aufgenommen, um die Verkehrsfläche rechtlich zu sichern.



Abgrenzung Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung und Abrundung



(C) LUBW, LGL

Maßstab 1 : 2.000

50 m

Luftbild LUBW Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung und Abrundung



Bild 1: Grundstück Flst.Nr. 462/1 Blickrichtung nach Osten, Aufnahme Büro ABL



Bild 2: Straße Am Boll Blickrichtung Süden, links Schulgrundstück, rechts Böschungsbereich Grundstück Flst.Nr. 419

2 Umweltbelange und deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 50 Abs. 1 UVPG müssen bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 der UVPG kein Vorhaben, welches weder UVP-pflichtig ist, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine standortbezogene Vorprüfung erfordert.

2.2 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes muss kein Umweltbericht erstellt werden, wenn keine Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte 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.

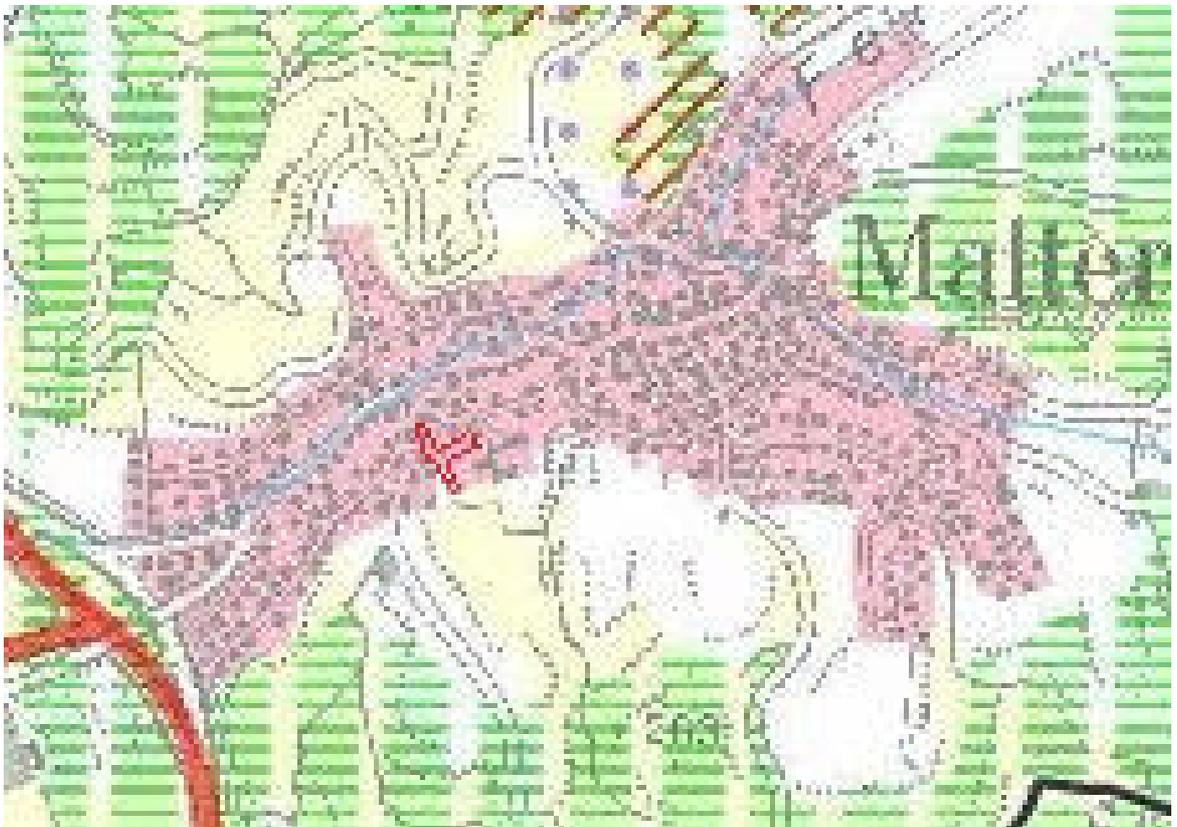
Für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange untersucht. Es kann nachgewiesen

werden, dass für die Planung die o.a. Vorgaben eingehalten werden und kein Umweltbericht erstellt werden muss. Siehe Anlage Belange des Umweltschutzes

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt: der „Innenbereich“ mit dem Grundstück Flst.Nr. 462/1 und der nördliche Abschnitt der Straße Am Boll sind als Siedlungsfläche dargestellt. Die südliche Fortsetzung der Straße Am Boll (landwirtschaftlicher Weg) ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (weiß). An den Änderungs- und Erweiterungsbereich grenzen keine Schutzgebiete an. In einem Abstand von ca. 250 m südlich des Änderungs- und Abrundungsbereiches befindet sich ein regionaler Grünzug.



Auszug Regionalplan Südlicher Oberrhein 2018 - Bereich Malterdingen
M it Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung

3.2 Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen

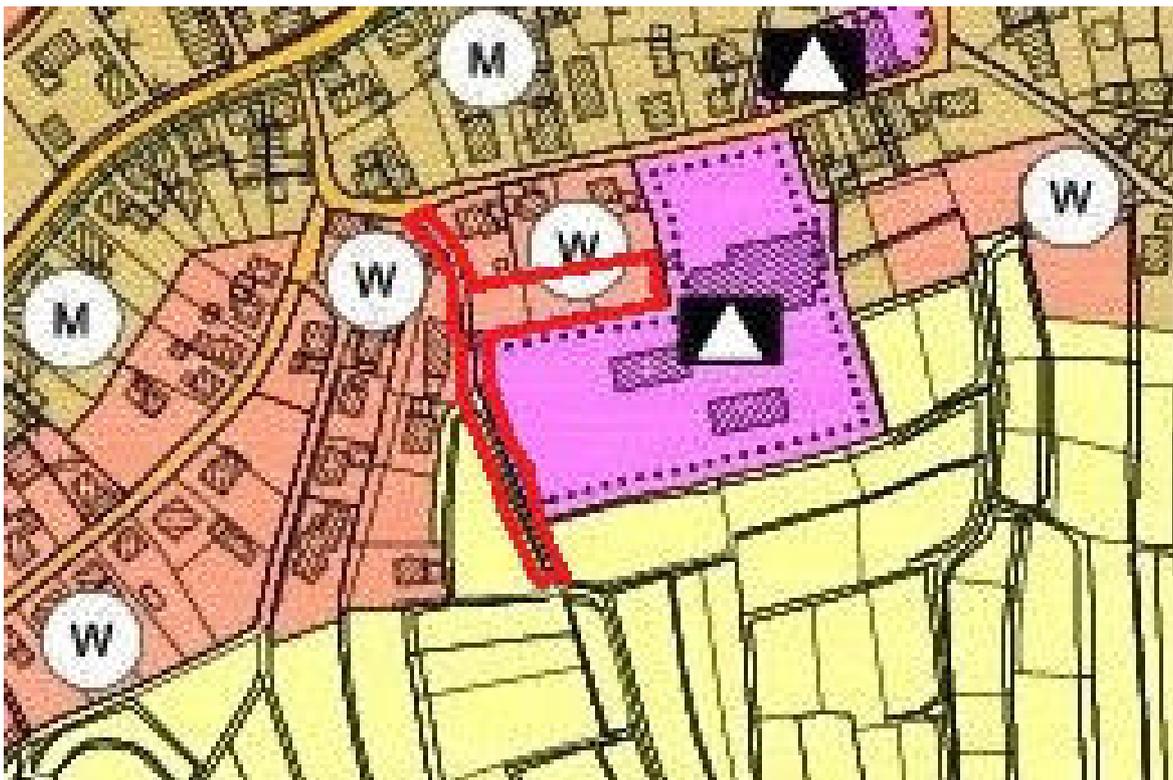
Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung wie folgt dargestellt:

- das Grundstück Flst.Nr. 462/1 und die angrenzende Straße Am Boll (Innenbereich/ Bebauungsplan „Ortsmitte“) sind Wohnbaufläche (W)
- der südliche Abschnitt der Straße Am Boll ist Teil der dargestellten landwirtschaftlichen Fläche (Außenbereich)

- die östliche Straßenerweiterungsfläche und die dafür straßenbautechnisch notwendige Böschung sind Teil des Schulgrundstückes (Innenbereich), dargestellt als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule.

Ein Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung, welche im „Regelfall“ aufgestellt werden, sind nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Überplanung des Innenbereichsgrundstückes mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß der geplanten Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen Bereich Malterdingen

4 Schutzgebiete

4.1 Natura 2000

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

4.2 Biotop und Naturdenkmale

Nach der LUBW sind besonders wertvolle Biotop im Offenland nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützt.

Nach der Kartierung der LUBW „Biotop und Naturdenkmale“ tangiert an der südöstlichen Ecke der verbreiterten Straße Am Boll der Biotop „Hohlweg südlich Malterdingen“ mit der

Biotop-Nr. 178123160758 an. Zur ausführlichen Beschreibung des Biotops siehe OZ 4 des faunistischen und landschaftsökologischen Beitrags.

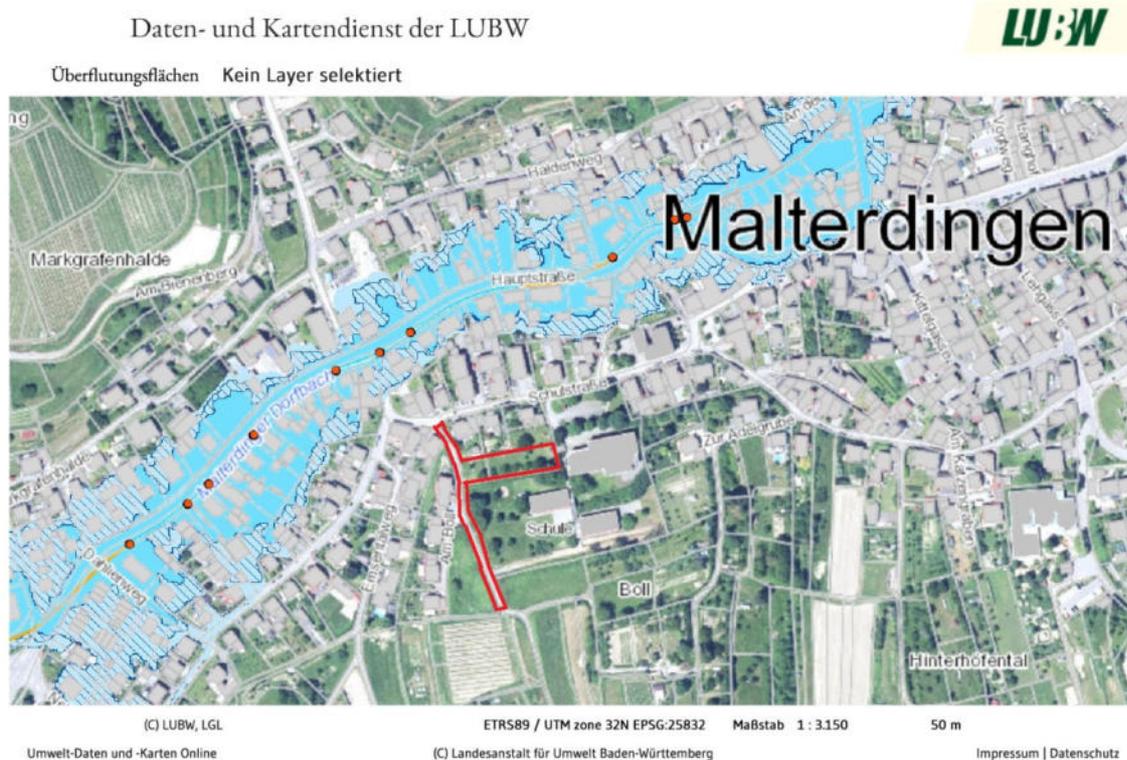
5 Hochwasserschutz

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt aufgrund seiner Höhenlage nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW 2024 außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) und außerhalb der Flächen der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiete (HQextrem).

Karte: Überflutungsflächen - Daten- und Kartendienst der LUBW

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?sessionId=4136...>



1 von 1

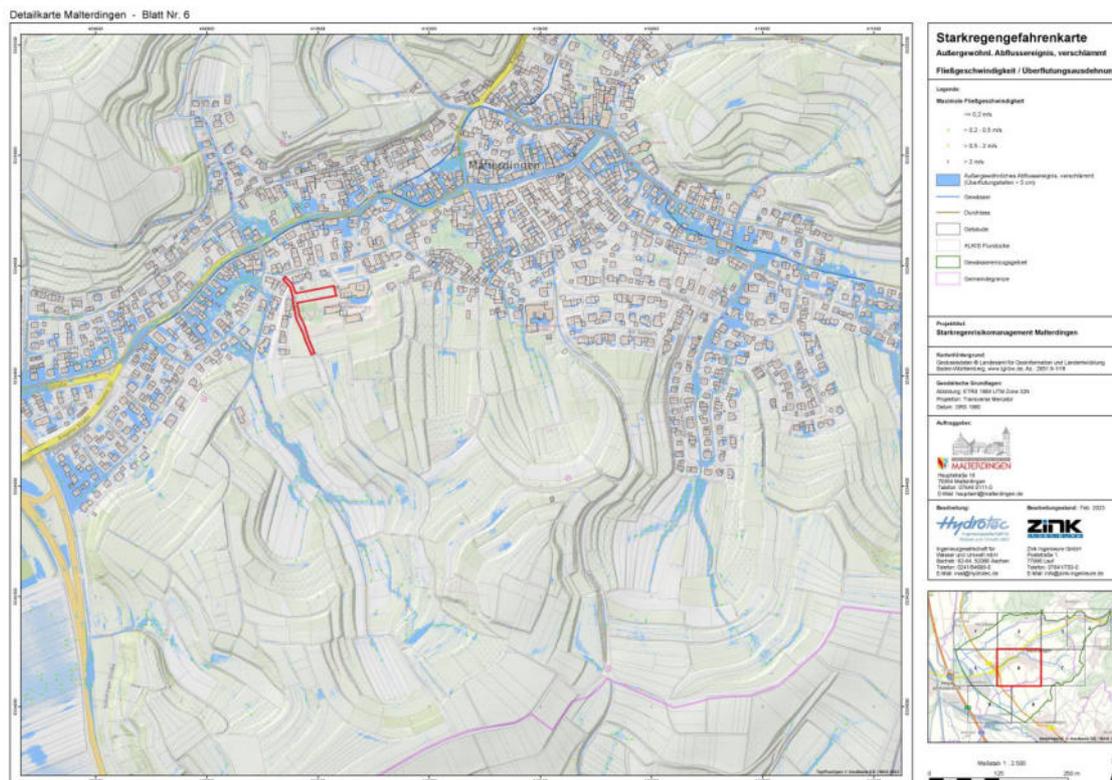
27.11.2024, 16:18

Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW Stand November 2024

5.2 Starkregeneignisse

Für das gesamte Gemeindegebiet wurde von Hydrotec Ingenieurgesellschaft mbH die Starkregensituation untersucht und ein Starkregenerisikomanagement erstellt. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage des „Istzustandes“, als ohne die zukünftigen Neubaugebiete – siehe auch Gebäudebestand im Lageplan.

Nach der Starkregenkarte von Hydrotec Ingenieurgesellschaft mbH von 2023 sind der Änderungs- und Erweiterungsbereich sowie der Bereich der Abrundung von Starkregeneignissen nicht betroffen.



Starkregengefahrenkarte mit Überflutungstiefen 2023, Ingenieurbüro Hydotec mit Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung und Abrundung

6 Untersuchung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Vom Büro ABL Dipl. Biologen Carsten Brinckmeier wurde die Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Ausarbeitung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Diese ist auch Grundlage für die Untersuchung des „Schutzgutes Tiere“ in OZ 6.1. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung ist der Bebauungsplanänderung und Abrundung beigelegt.

Weiterhin wurden vom Büro ABL Dipl. Biologen Carsten Brinckmeier die Schutzgüter detailliert untersucht, insbesondere das Schutzgut „Biotope/Pflanzen“. Diese Untersuchung erfolgte, als man noch von „einem Regelverfahren“ mit Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ausgegangen war. Auch diese vorliegende wird auszugsweise in die Untersuchung der Umweltbelange aufgenommen.

In der Anlage Untersuchung des Umweltschutzes sind die einzelnen Umweltschutzbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und dargestellt. Siehe Anlage

Nach OZ 10 können die Eingriffe in das Schutzgut „Arten/Tiere“ durch die vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen der Artenschutzuntersuchung ausgeglichen werden. Bei der Durchführung der Maßnahmen und dem erforderlichen Monitoring können naturschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung ist somit nach den gesetzlichen Vorgaben „§ 1 (6) Nr.7 BauGB“ möglich und zulässig.

7 Inhalt der 1. Änderung und Erweiterung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der östliche Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 462/1 wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, wie in den anderen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in den qualifizierten Teilbereiche des Bebauungsplanes, ausgeschlossen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur maximalen Sockelhöhe, maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe werden vom westlich angrenzenden Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 462/1 übernommen, um das Gebäude höhenmäßig einzufügen.

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

Aufgrund der Überplanung des Grundstückes (Grünfläche und Baumbestand) gehen laut der Artenschutzrechtlichen Untersuchung Habitats von Singvögeln verloren. Hierfür müssen Ersatzmaßnahmen geschaffen werden. Im Geltungsbereich wird hierfür festgesetzt, dass auf dem Grundstück Plan-Nr. 7 (östlicher Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 462/1) mindestens 2 Vollhöhlen und 2 Halbhöhlen für jedes Gebäude; Kästen / Spaltenquartiere für gebäudebewohnende Vogelarten errichtet werden müssen.

7.1.4 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für die qualifizierten Teilbereiche gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften der qualifizierten Teilbereiche gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

7.3 Verkehrsfläche

Die bestehende Erschließungsstraße Am Boll wird auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 4,50 m bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Flst.Nr. 419 verbreitert. Im nördlichen Teilbereich wird hierfür ein schmaler Streifen der Wohnbaugrundstücke Flst.Nr. 464 und 462/2 in Anspruch genommen. Im südlichen Abschnitt erfolgt die Verbreiterung im Bereich des gemeindeeigenen Schulgrundstückes. Die hierfür straßenbautechnisch notwendigen Böschungsbereiche werden in den Änderungsbereich aufgenommen.

8 Städtebauliche Daten

8.1 Grundstücke

- neues Wohnbaugrundstück WA Plan.Nr. 7 ca. 550 m²

9.2 Gebäude, Wohnungen, Einwohner

- Zahl der Gebäude 1 Einzelhaus
- Zahl der Wohnungen (1,5 Wohnungen/Gebäude) 2 Wohnungen
- Zahl der Einwohner (3 Einwohner/Wohnung) 6 Einwohner

10 Kosten

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich fallen folgende Planungs- und Erschließungskosten an:

- Planungskosten für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung
- Planungskosten für die Artenschutzrechtliche Untersuchung und den Faunistische und landschaftsökologischen Beitrag
- Planungskosten für den Straßenausbau und die Ver- und Entsorgungsanlagen
- Kosten für die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Erschließungskosten für den Straßenausbau und die Ver- und Entsorgungsanlag

Gemeinde Malterdingen, den

Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, Hermann-Herder-Straße 4, 79104 Freiburg
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 17.12.2024

Freier Stadtplaner Michael Dorer