

**Gemeinde Malterdingen
Abrundungssatzung „Boll“ mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 34 Abs. 4 BauGB**

Begründung

17.12.2024

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

Anlage 2

Gemeinde Malterdingen

Fassung

Abrundungssatzung „Boll“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 34 Abs. 4 BauGB

Begründung

1 Planungsanlass

1.1 Anlass der Abrundungssatzung

Das am südwestlichen Ortsrand gelegene Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 419 soll über eine Abrundungssatzung in den angrenzenden „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einbezogen werden. Hierdurch können für die Gemeinde Malterdingen drei wichtige Neubaugrundstücke geschaffen werden. Die vorhandene Ortsrandsituation lässt die Maßnahme zu. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt Emmendingen erfolgte. Die Zustimmung zu einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt vor.

1.2 Planungsziel

Planungsziel der Abrundungssatzung ist die kurzfristige Bereitstellung neuer Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung (junge Familien). Die gesetzlichen Planungsvorgaben wie sparsamer Umgang mit Grund- und Boden (volle Ausnutzung der bestehenden Erschließung, kleinere Baugrundstücke, Beachtung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB) sowie die ökologischen Belange werden berücksichtigt. Die Lage und die fußläufige kurze Verbindung in den Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen sind weitere Vorteile des Grundstückes. Durch die besondere Lage des Grundstückes Flst.Nr. 419 am Ortsrand kann durch die Abrundungssatzung im Prinzip eine „Baulücke“ geschlossen und ein einheitlicher Ortsrand geschaffen werden.

1.3 Einhaltung der Voraussetzungen für eine Abrundungssatzung

Die Voraussetzungen zur Durchführung einer Abrundungssatzung sind gegeben.

- Das Grundstück Flst.Nr. 419 liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils/im Außenbereich.
- Das Grundstück Flst.Nr. 419 grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, zu ca. 66 % seines Umfangs.
- Es findet keine Zersiedlung des Außenbereichs statt, sondern die Schließung einer „Baulücke“.
- Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Die Abrundung beinhaltet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Bei der Abrundung gibt es keine 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 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Die geplante Nutzung im Abrundungsbereich berücksichtigt die Festsetzung von § 34 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben

zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- Die geplante Nutzung im Abrundungsbereich berücksichtigt die Festsetzung von § 34 Abs. 3 Satz 1 BauGB: Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung besteht kein Bebauungsplan. Es gibt auch keine Überlagerung mit einem Bebauungsplan.
- Die Abrundungssatzung dient dem Wohl der Allgemeinheit.
- In der Abrundungssatzung erfolgen nur einzelne planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

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. 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. Durch die Abrundung werden ca. 0,18 ha Wohnbaufläche neu entstehen.

1.5 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Grundstück liegt am südlichen Rand des Baugebietes „Ortsmitte“. Im Westen wird das Grundstück durch die bestehende Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) im Baugebiet „Ortsmitte“ und im Osten durch das Schulgrundstück Flst.Nr. 460 mit den bestehenden Schulgebäuden (Fläche für Gemeinbedarf Schule im Bebauungsplan „Ortsmitte“) begrenzt. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftlichen Flächen an. Die südliche Grenze des Grundstückes Flst.Nr. 419 ist identisch mit der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ bzw. des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

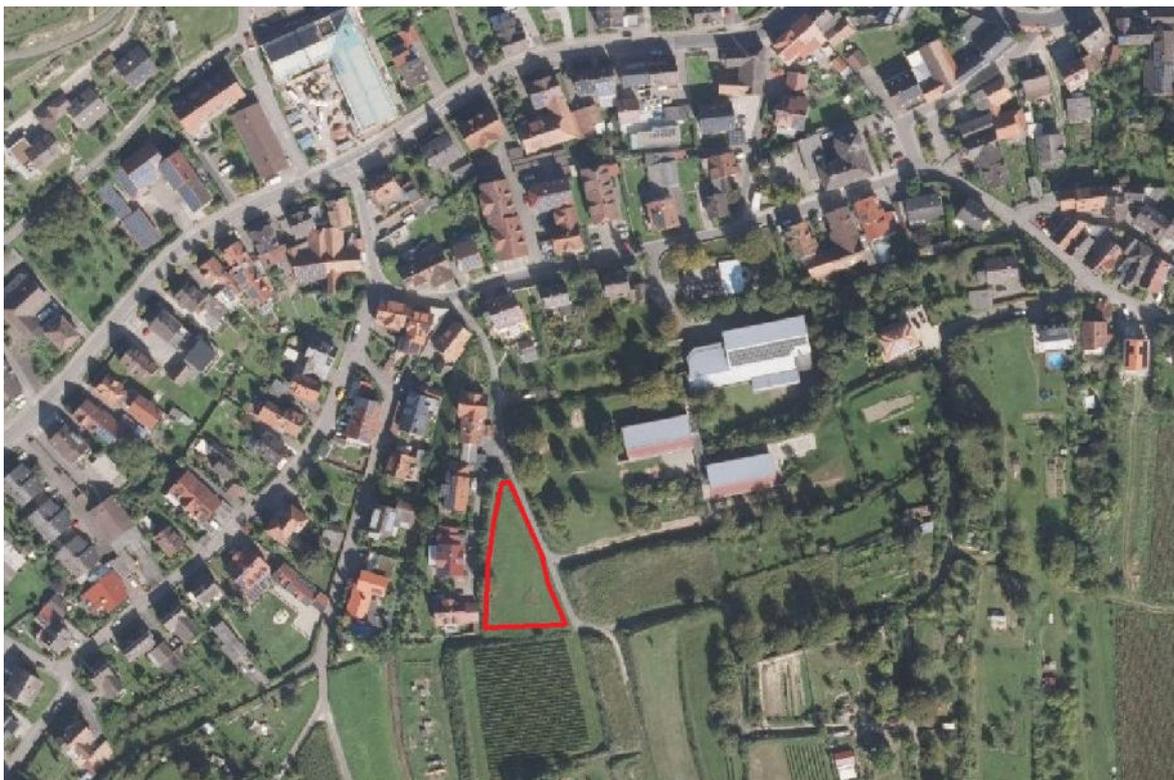
Das Gebiet steigt von Nordwesten nach Südosten terrassenförmig an. Das Grundstück Flst.Nr. 419 bildet eine eigene Terrasse und liegt höhenmäßig zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und dem östlich gelegenen Schulgrundstück.

Der Abrundungsbereich wird von Norden aus über die bestehende Erschließungsstraße Am Boll erschlossen.

Die Abrundung kann daher als „Schließung einer Baulücke“ angesehen und ist kein „Sporn in den Außenbereich“.



Abgrenzung Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung und Abrundung



Luftbild LUBW Emmendingen Geltungsbereich der Abrundungssatzung



Grundstück Flst.Nr. 419, rechts die Straße Am Boll, Blickrichtung nach Nordwesten

1.6 Untersuchung der Schutzgüter

Vom Büro ABL Freiburg Dipl. Biologen Brinckmeier wurden die Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Plananlagen und der faunistische und landschaftsökologische Beitrag erstellt und der Abrundungssatzung beigelegt. Beide Untersuchungen umfassen sowohl den Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Boll“ als auch den angrenzenden Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“.

Die Ergebnisse zum Bereich Boll wurden in die Untersuchung der Schutzgüter der Abrundungssatzung übernommen.

1.7 Verfahrensablauf

Das Abrundungsverfahren „Boll“ wird, wie in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. wie in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenso wird keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt (§ 13 Abs. 3 BauGB).

17.12.2024	Gemeinderat:	Aufstellungsbeschluss der Abrundungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB
09.01.2025	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Abrundungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB
17.12.2024	Gemeinderat:	Billigung des Entwurfs der Abrundungssatzung mit 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 Satzungsbeschluss über die Abrundungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
____.____.____	Verwaltung:	Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 3 BauGB – Inkrafttreten der Abrundungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften

2 Umweltbelange und deren Berücksichtigung

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. Somit ist auch die Festsetzung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung „Boll“ mit örtlichen Bauvorschriften als allgemeines Wohngebiet kein UVP-pflichtiges Verfahren.

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

Für die Abrundungssatzung 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 Abrundungssatzung 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 Untersuchung der Schutzgüter

2.5 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 Prüfmethode n 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
- § 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.
- § 34 (5) BauGB
1. Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 3. keine 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.
- In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.
- § 34 (6) BauGB Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

§ 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 amtswegen 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

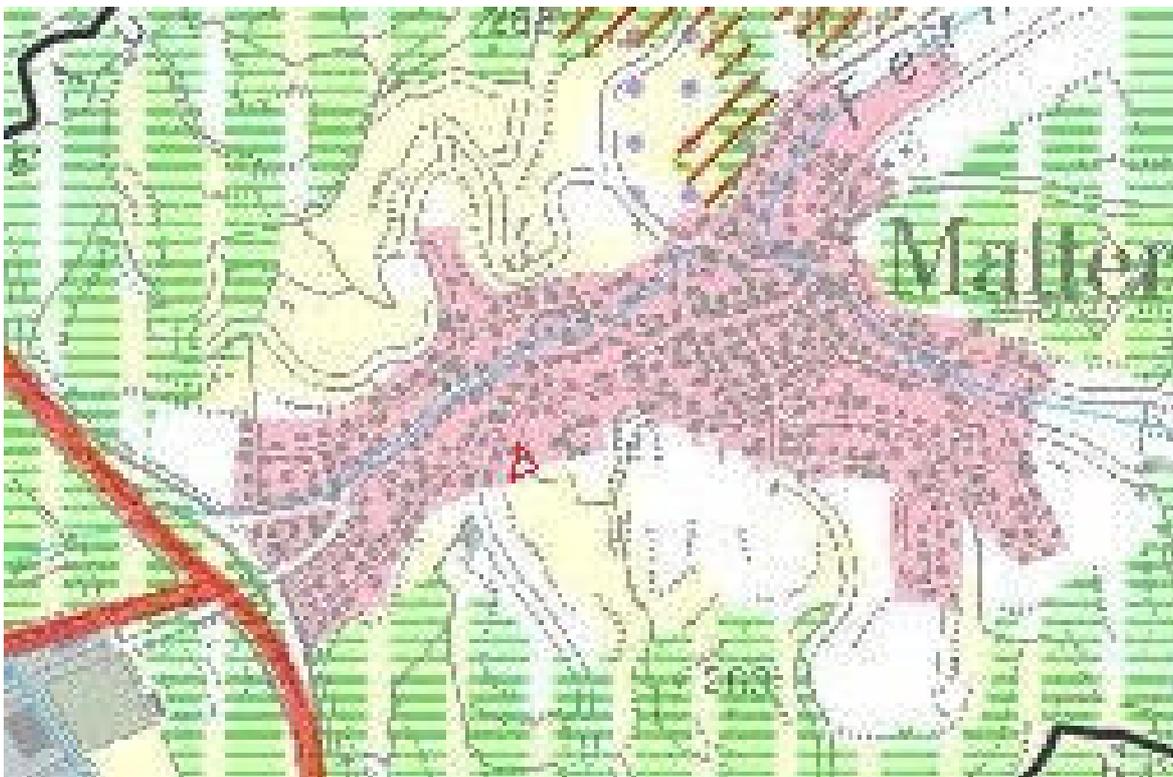
Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

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

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: Das Grundstück Flst.Nr. 419 ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (weiß). An den Abrundungsbereich grenzen keine Schutzgebiete an. In einem Abstand von ca. 250 m südlich des Änderungs- und Abrundungsbereiches befindet sich ein regionaler Grünzug.

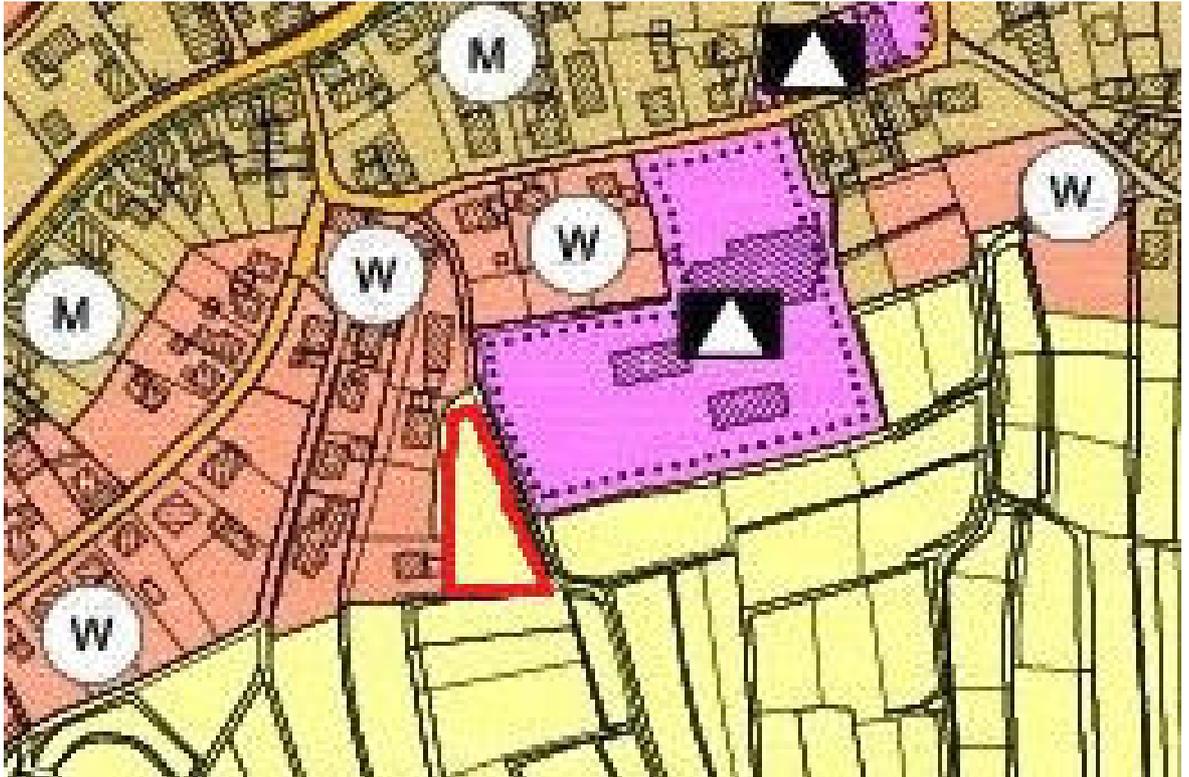


Auszug Regionalplan Südlicher Oberrhein 2018 - Bereich Malterdingen mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung

3.2 Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist das Grundstück Flst.Nr. 419 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach Rechtskraft der Abrundung wird der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt ergänzt.



Auszug Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen Bereich Malterdingen mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung

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 des Abrundungsbereiches 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

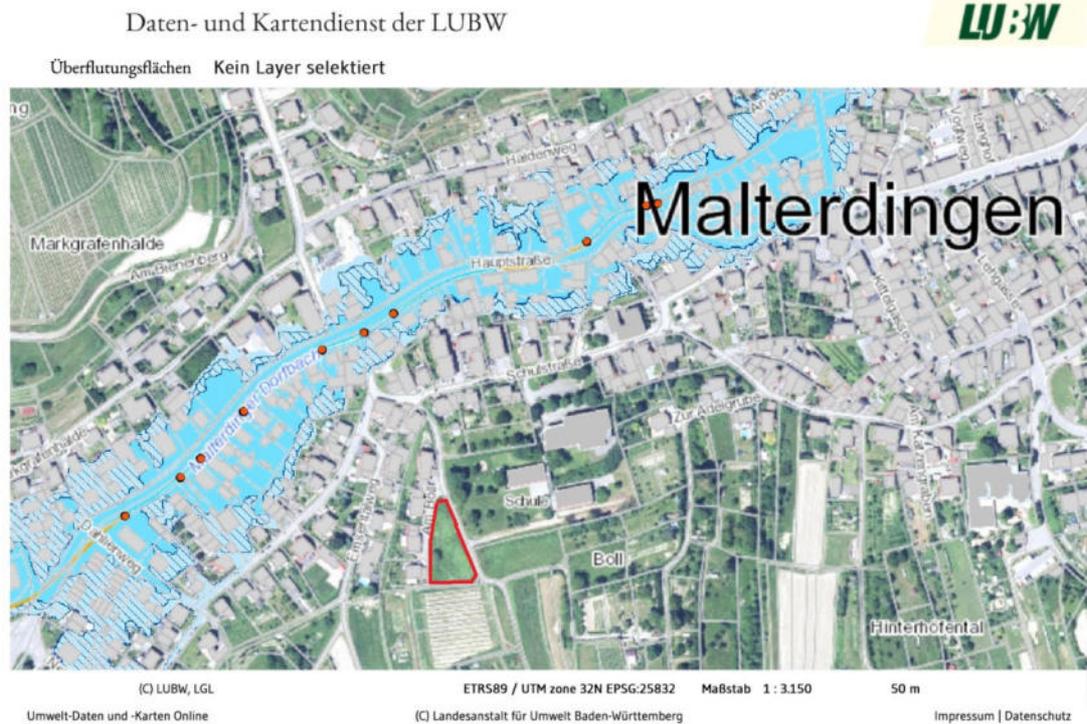
5.1 Überschwemmungsgebiete

Der Abrundungsbereich 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?jsessionId=4136...>



1 von 1

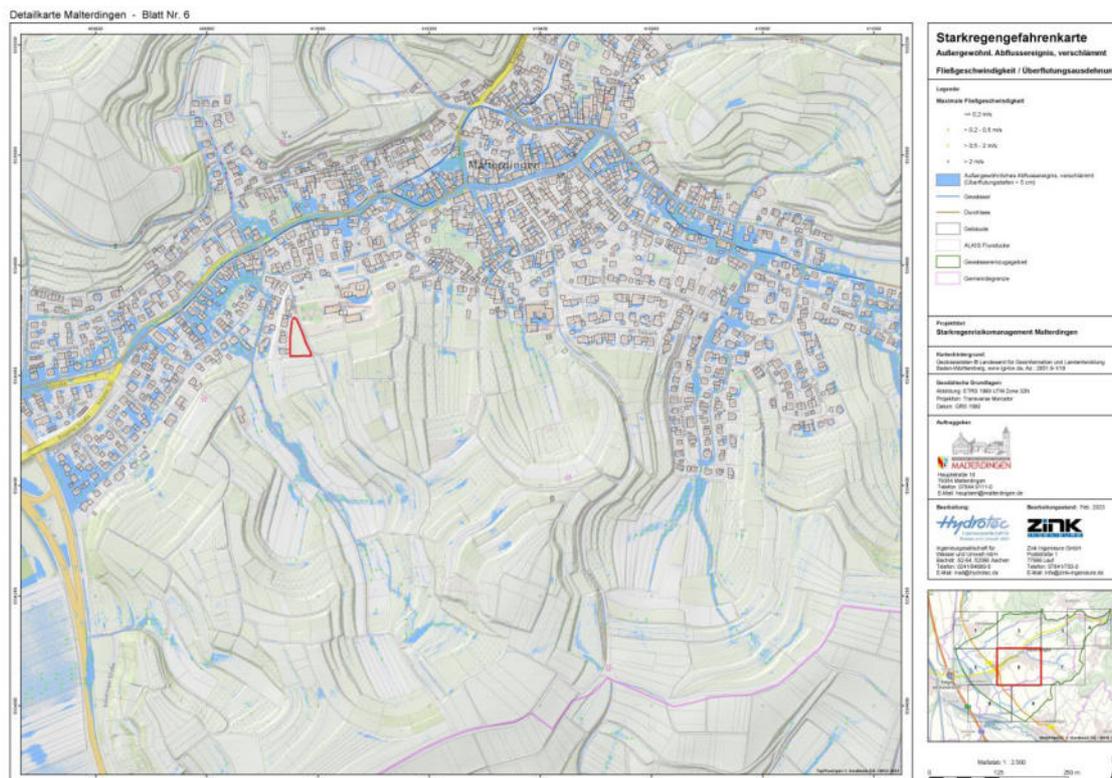
27.11.2024, 16:18

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 Starkregenrisikomanagement erstellt. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage des „Istzustandes“, als ohne die zukünftigen Neubaugelände – siehe auch Gebäudebestand im Lageplan.

Nach der Starkregenkarte von Hydrotec Ingenieurgesellschaft mbH von 2023 ist der Abrundungsbereich von Starkregeneignissen nicht betroffen.



Starkregengefahrenkarte mit Überflutungstiefen 2023, Ingenieurbüro Hydrotec mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Festsetzung ist auf die geplante Wohnbebauung abgestimmt und berücksichtigt die Festsetzung zum allgemeinen Wohngebiet im westlich und nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan „Ortsmitte“. So sind störende Nutzungen innerhalb der Abrundung und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

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

Im Abrundungsbereich werden planungsrechtliche Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen Traufhöhe ü.NN und Firsthöhe ü.NN. getroffen. Diese Höhenfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Die Abrundungssatzung setzt nicht fest, in welchen Geschossebenen die Vollgeschosse zulässig sind.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebäude und um eine zu hohe Verdichtung in der erhöhten Ortsrandlage zu vermeiden wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf nur Einzelhäuser festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Abrundungsbereich wird eine grenzüberschreitende überbaubare Grundstücksfläche mit einem ausreichenden Abstand zum westlichen Böschungsbereich festgesetzt.

6.5 private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der westliche und nördliche Böschungsbereich wird zu dessen Schutz und dem Ortsbild eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte“ aus den gleichen Gründen festgesetzt.

6.6 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 gehen laut der Artenschutzrechtlichen Untersuchung Habitats von verloren. Hierfür müssen Ersatzmaßnahmen geschaffen werden. Für die Neubauten wird festgesetzt, mindestens 2 Vollhöhlen und 2 Halbhöhlen für jedes Gebäude; Kästen / Spaltenquartiere für gebäudebewohnende Vogelarten errichtet werden müssen.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauGB)

7.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zum Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes, insbesondere auf der exponierten Höhenlage, wird, wie im gesamten Baugebiet „Ortsmitte“, die zulässige Dachform auf symmetrische Satteldächer beschränkt.

7.2 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zum Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes, insbesondere auf der exponierten Höhenlage, werden, wie im gesamten Baugebiet „Ortsmitte“, die zulässigen Dachneigungen festgelegt. Diese erlauben auch einen guten Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss.

7.3 Erhöhter Stellplatznachweis (74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Wie im überwiegenden Bereich der Gemeinde Malterdingen ist auch im Geltungsbereich der Abrundung ein erhöhter Stellplatznachweis von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohnung nachzuweisen. Insbesondere in der vorhandenen Ortsrandsituation mit den schmalen Erschließungsstraßen ist ein Abstellen der Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum nicht möglich. Das Abstellen der Fahrzeuge kann nur auf dem privaten Grundstück erfolgen. Bei dem erhöhten Stellplatznachweis wird der ein fahrzeugbestand von durchschnittlich mehr als einem Stellplatz je Wohnung berücksichtigt.

8 Erschließung

Die Erschließung des Abrundungsbereiches erfolgt von Norden über die bestehende Straße Am Boll. Die Straße Am Boll wird bis zur südliche Grenze des Abrundungsbereiches auf eine erforderliche Mindestbreite von 4,50 m ausgebaut. Dies erfolgt im nördlichen Bereich unter Inanspruchnahme eines Geländestreifens von

Baugrundstücken und im südlichen Bereich insbesondere unter Inanspruchnahme eines Geländestreifens des östlich gelegenen Schulgrundstückes. Der Straßenausbau wird in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ planungsrechtlich gesichert.

9 Städtebauliche Daten zum Abrundungsbereich

Im beigefügten Gestaltungsplan ist die vorgesehene Grundstücksaufteilung dargestellt.

9.1 Flächennachweis

- allgemeines Wohngebiet mit den geplanten Baugrundstücken Plan.Nrn. 1 bis 3	ca.	1.541 m ²	86,7 %
- Private Grünfläche	ca.	237 m ²	13,3 %
Gesamtfläche	ca.	1.778 m ²	100,0 %
- Grundstück Plan-Nr. 1 incl. private Grünfläche	ca.	583 m ²	32,8 %
- Grundstück Plan-Nr. 2 incl. private Grünfläche	ca.	592 m ²	33,3 %
- Grundstück Plan-Nr. 1 incl. private Grünfläche	ca.	603 m ²	33,9 %
Gesamtfläche	ca.	1.778 m ²	100,0 %

9.2 Gebäude, Wohnungen, Einwohner

- Zahl der Gebäude	3 Einzelhäuser
- Zahl der Wohnungen (1,5 Wohnungen/Gebäude)	5 Wohnungen
- Zahl der Einwohner (3 Einwohner/Wohnung)	15 Einwohner

10 Kosten

Für den Abrundungsbereich fallen folgende Planungs- und Erschließungskosten an:

- Planungskosten für die Abrundungssatzung
- 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 Entsorgungsanlagen.

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