

**Begründung**

zum Bebauungsplan "Kleb" und zu den örtlichen Bauvorschriften "Kleb" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

**1. Allgemeines****1.1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient primär der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auf der Gemarkung Malterdingen zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der heimischen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Dies ist in Malterdingen aufgrund der jetzigen Geschäftsstruktur nicht mehr gewährleistet. Der einzige kleine Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> befindet in der Hauptstraße. Bei einer Aufgabe des Lebensmittelmarktes bestünde die Befürchtung, dass bei einer Aufgabe des Geschäftes aufgrund der Größe keinen Nachfolger mehr geben wird. Jetzt besteht die Absicht eines Betreibers auch in Malterdingen einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu errichten und zu betreiben.

Grundlage für die Standortentscheidung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sind die Gutachterliche Stellungnahme „Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Malterdingen inkl. Auswirkungsanalyse“ mit ergänzender Stellungnahme von GMA - Gesellschaft für Marktforschung und Absatzforschung mbH Ludwigsburg im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Voruntersuchungen und die Untersuchung der Infrastruktur der Gemeinde Malterdingen und die Standortuntersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.

Der Gemeinderat und die Verwaltung begrüßen und fördern diese Absicht des Marktbetreibers durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Kleb“. Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.05.2013.

Zusätzlich ist nördlich des Grundstückes für den geplanten Verbrauchermarkt ein kleines Wohnbaugelände als Erweiterung des Baugebietes „Buchenweg“ geplant.

Die Nachweise für die Erforderlichkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und des Bedarfs der Wohnbaufläche wurden in Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erbracht. Auf diesen Grundlagen und Vorgaben wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt.

Nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung mit dem Feststellungsbeschluss am 04.05.2015 wurde die Offenlagefassung des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

**1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde (des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) im Gewann Kleb. Im Süden grenzt das Gebiet an die L 113, im Südwesten an die B 3, im Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an das terrassiert ansteigende Gelände mit Rebflächen und im Osten an das Baugebiet „Buchenweg“ mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung. Die öffentliche Grünfläche - Grünanlage mit dem Malterdinger Fass liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Es hat von Norden nach Süden und Osten nach Westen ein leichtes Gefälle. Das Gelände ist leicht muldenförmig ausgebildet. Der nördliche Grasweg (innerhalb des Planungsgebietes) liegt geschätzt ca. 0,50 m über dem Gelände.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil befindet sich ein Maisfeld und im östlichen Teil ein Spargelfeld. Bäume und Sträucher sind nur auf der öffentlichen Grünfläche an der B 3 vorhanden.

Das Gelände wird im Süden über den landwirtschaftlichen Weg (Fortsetzung der Hecklinger Straße nach Nordwesten) und im Nordosten über einen Feld-/ Grasweg (Fortsetzung des Buchenwegs) erschlossen.

### **1.3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit frühzeitigen Anhörungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung mit dem Feststellungsbeschluss am 04.05.2015 wird die Offenlage durchgeführt.

### **1.4 Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan muss nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt werden. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes (der einzelnen Schutzgüter) untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargestellt. Bei der Gegenüberstellung des jetzigen Zustandes und der zukünftigen Planung werden die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe ermittelt.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wurden keine der besonders geschützten Tierarten angetroffen. Eine Artenuntersuchung zu Amphibien, Reptilien, Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist daher nicht erforderlich.

Bei den notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf geachtet, dass weitestgehend keine Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten und landwirtschaftlich wertvollen Flächen durchgeführt werden (Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft).

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionalplan**

#### **2.1.1 Regionalplan 1995**

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 trifft für die Gemeinde Malterdingen folgende Aussagen:

Malterdingen ist von einem regionalen Grünzug umgeben. Der Änderungsbereich des FNP liegt außerhalb des regionalen Grünzuges. Der Regionale Grünzug verläuft südlich des Änderungsbereiches entlang der B 3 und westlich im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 5663.

Malterdingen gehört den Naturräumen Niederungen der Breisgauer Bucht (Änderungsbereich), der Vorbergzone mit Vorländern und dem Mittleren Schwarzwald an. Malterdingen liegt auf der Entwicklungsachse im Landesentwicklungsplan und gehört dem ländlichen Raum an. Malterdingen ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Malterdingen hat die gewerbliche Funktion GE: gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (max. ca. 10 ha).

#### **2.1.2 Regionalplan – Fortschreibung 2010 zu Einzelhandelsgroßprojekten**

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes von 2010 wurde der Plansatz 2.9.6 zu Einzelhandelsgroßprojekten neu gefasst. Auszug aus der Fortschreibung zur raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten:



### 2.1.2.1 Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung

Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fußgänger- und Fahrverkehr hingewirkt werden. (Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – PS 2.6.9.1 (G))

Auszug aus der Begründung des Regionalverbandes zu PS 2.6.9.1:

Nach Plansatz 1.2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 ist in allen Teilräumen des Landes auf gleichwertige Lebensverhältnisse und tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Hierzu gehört ausdrücklich auch eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.

### 2.1.2.2 Konzentrationsgebot

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. (Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – PS 2.6.9.2 (Z) 1)

Abweichend hiervon kommen Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zu Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Plansätze 2.6.9.3 bis 2.6.9.5 gelten entsprechend. (Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – PS 2.6.9.2 (Z) 2)

Begründung des Regionalverbandes zu PS 2.6.9.2 (Z) 2:

Ausgenommen von der Standortkonzentration nach PS 2.6.9.2 (Z) 1 werden Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung außerhalb der höherstufigen Zentralen Orte und deren zentralörtliche Versorgungskerne verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit ein Alleinstellungsmerkmal zukommt, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren können. Diese Festlegung soll Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung als Standorte für Lebensmittelbetriebe (Vollversorger) attraktiver machen. Gerade aufgrund der stetig rückläufigen Zahl an Lebensmittelhandwerksbetrieben und kleineren Lebensmittelgeschäften müssen zunehmend Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment die Versorgungsaufgabe mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel und Getränke) übernehmen. Durch die Marktentwicklung weisen diese Lebensmittelhandelsbetriebe zwischenzeitlich häufig Verkaufsflächengrößen auf, die über die Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinausreichen. Für diese Fälle ist die Verträglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsgroßprojektes nachzuweisen. Entsprechend der Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg bilden in diesen Fällen das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot den Prüfrahmen. Satz 2 stellt diesen Bezug auch im Regionalplan deutlich heraus. Dies bedeutet, dass sich entsprechende Einrichtungen auf die örtliche Bezugsebene beschränken müssen und die Grundversorgung anderer Orte im Einzugsbereich nicht gefährden dürfen.

### 2.1.2.3 Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. (Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – PS 2.6.9.3 (Z))

#### **2.1.2.4 Kongruenzgebot**

Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – PS 2.6.9.4 (Z))

#### **2.1.2.5 Integrationsgebot**

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – PS 2.6.9.4 (Z))

#### **2.1.2.6 Einzelhandelsagglomeration**

Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Juli 2010 – OZ 2.6.9.8 (Z))

### **2.2 Flächennutzungsplan**

#### **2.2.1 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde.

Der Bereich des geplanten Wohngebietes und des geplanten Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb war bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan konnte daher nicht als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ betrachtet werden.

Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 auf Gemarkung Malterdingen fasste die Verwaltungsgemeinschaft in ihrer Sitzung am 02.07.2013. Die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung erfolgte vom 01.12.2014 bis 07.01.2015. Den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung fasste der gemeinsame Ausschuss der VVG Emmendingen am 04.05.2015. Die Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Die Genehmigung wird bis Ende September 2015 erteilt sein.

Der Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird am 28.07.2015 gefasst. Die Offenlage ist von Mitte August bis Mitte September geplant. Die Satzungsbeschlüsse sind in der Sitzung am 24.10.2015 geplant, also nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung.

Die Parallelität von Bebauungsaufstellung und Flächennutzungsplanänderung ist gegeben. Der Bebauungsplan wird nach Einhaltung der o.g. Termine somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan - Fassung Genehmigung.



## 2.2.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes - Fassung der Änderung vom 04.05.2015



Auszug FNP 2020 - Bestand ohne Maßstab



Deckblatt für den FNP 2020 - Planung ohne Maßstab Fassung 04.05.2015

### 2.2.2.1 Wohnbaufläche

Im nördlichen Bereich des Gewannes Kleb wird eine ca. 0,68 ha große Wohnbaufläche nach § 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### 2.2.2.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb

Für den Bereich des geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wird ein „sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ nach § 11 Abs. 2 Abs. 2 BauNVO mit einer Größe von ca. 0,8 ha im südlichen Bereich des Gewannes Kleb dargestellt. Die maximale Größe der Verkaufsfläche beträgt 950 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2.3 Verkehrsfläche

Für die Erschließung der beiden o.g. Bauflächen wurden die vorgesehenen Verkehrsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

## 2.2.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet auch Hinweise seitens der Behörden für den Bebauungsplan, die im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.

### 2.2.3.1 Wohnbaufläche „Kleb“

#### 6.1.1 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91:

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster im Internet verwiesen.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan

#### 6.1.2 Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde:

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Im Planungsgebiet betragen die Grundwasserstände: Mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW): 178,40 Mann, Grundwasserhöchststand (HHW): 179,10 Mann.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan

Die Entwässerung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

Berücksichtigung im BP: Die Entwässerung wird in der Begründung beschrieben.

#### 6.1.3 EnBW Regional AG:

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan

#### 6.1.4 Telekom:

In allen Straßen bez. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan

#### 2.2.3.2 Für das sonstige Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb:

##### OZ 6.2.1 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21:

Im Hinblick auf mögliche sortimentsbezogene Auswirkungen auf den Ortskern soll in den Festsetzungen die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente geregelt bzw. ausgeschlossen werden (insbesondere bei Schreib- und Spielwaren).

Berücksichtigung im BP: Regelung in den planungsrechtlichen Festsetzungen

##### OZ 6.2.2 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 44:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender Blend- und Sichtschutz zwischen den geplanten Parkplätzen (einschließlich der Zufahrt) und der Bundesstraße erforderlich.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan

##### OZ 6.2.3 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91:

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster im Internet verwiesen.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan



#### OZ 6.2.4 Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde:

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Im Planungsgebiet getragen die Grundwasserstände: Mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW): 178,40 müNN, Grundwasserhöchststand (HHW): 179,10 müNN.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan

Die Entwässerung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

Berücksichtigung im BP: Die Entwässerung wird in der Begründung beschrieben.

#### OZ 6.2.5 EnBW Regional AG:

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan

#### OZ 6.2.6 Telekom:

In allen Straßen bez. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Berücksichtigung im BP: Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan

### 2.2.4 Alternativstandorte

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden auch für die beiden geplanten Bauflächen Alternativstandorte auf der Gemarkung Malterdingen untersucht.

#### 2.2.4.1 Alternativstandorte für die geplante Wohnbaufläche Kleb

Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden für den Standort „Kleb“ insgesamt sechs Alternativstandorte zur geplanten Wohnbaufläche untersucht und bewertet.

Untersucht wurden:

Standort WA „Kleb“	sehr geeignet
Alternativstandort 1 WA „Talmweg-Erweiterung“	geeignet
Alternativstandort 2 WA „Autal-Erweiterung“	geeignet
Alternativstandort 3 WA „Talmweg-Erweiterung“	geeignet
Alternativstandort 4 WA „Wiesental“	eingeschränkt geeignet
Alternativstandort 5 WA „Emsental“	eingeschränkt geeignet
Alternativstandort 6 WA „Hinterhöfental“	sehr eingeschränkt geeignet

Der Standort „Kleb“ eignet sich am besten für die Neuausweisung einer Wohnbaufläche /eines allgemeinen Wohngebietes. Bei diesem Standort werden die schon stark befahrenen Erschließungsstraßen nicht weiter belastet (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsimmissionen), weil die Hauptorientierungen Westen, Norden und Süden sind. Die Lärmbelastungen durch die B 3 sind nicht erheblich und können durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden. Auch der Eingriff in Natur- und Landschaft sowie in das Landschaftsbild ist bei entsprechenden Maßnahmen nicht erheblich.

#### 2.2.4.2 Alternativstandorte für das sonstige Sondergebiet „Kleb“

Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden für den Standort „Kleb“ insgesamt 15 Alternativstandorte für den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb untersucht und bewertet.

Untersucht wurden:

Standort WA „Kleb“	sehr geeignet
Alternativstandort 1 MD „Hauptstraße 120“	nicht geeignet, nicht realisierbar
Alternativstandort 2 WA „Talmweg-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 3 WA „Aul-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 4 WA „Talmweg-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 5 WA „Wiesental“	nicht geeignet
Alternativstandort 6 WA „Emsental“	nicht geeignet
Alternativstandort 7 WA „Hinterhöfental“	nicht geeignet
Alternativstandort 8 WA „Talmweg-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 9 GE „Riegeler Straße 1“	nicht geeignet
Alternativstandort 10 GE „Riegeler Straße 2“	nicht geeignet
Alternativstandort 11 GE „Kreuzfeld 1“	nicht geeignet
Alternativstandort 12 GE „Kreuzfeld 2“	nicht geeignet
Alternativstandort 13 GE „Kreuzfeld 3“	nicht geeignet
Alternativstandort 11 GE „Kreuzfeld 4“	nicht geeignet
Alternativstandort 12 GE „Kreuzfeld 5“	nicht geeignet
Alternativstandort 13 GE „Kreuzfeld 3“	nicht geeignet
Alternativstandort 14 GE „Stöck 1“	nicht geeignet
Alternativstandort 15 GE „Stöck 2“	nicht geeignet

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurden für den Standort „Kleb“ Alternativstandorte untersucht. Für den Standort „Kleb“ gibt es keine Alternativen, Aufgrund dem Ergebnis des Gutachtens „Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Malterdingen incl. Auswirkungsanalyse“ mit Ergänzung der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA), aus der Sicht der geringsten zusätzlichen Verkehrsbelastung, der Tatsache, dass im Ort selbst keine Fläche mit der erforderlichen Größe von ca. 1,0 ha zu Verfügung steht, die denkmalpflegerische Bedeutung des Ortskerns zu beachten ist und dass an den nördlichen, südlichen und östlichen Ortsrändern aus topographischer und ökologischer Sicht keine Ansiedlung möglich ist, kommt nur der Standort „Kleb“ in Frage.

#### 2.2.5 Flächenbedarfnachweis

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden auch die Bedarfsnachweise für die geplante Wohnbaufläche und das sonstige Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erbracht.

##### 2.2.5.1 Flächenbedarf Wohnbaufläche

Alle im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind mittlerweile überplant, so dass es keine Wohnbauflächenreserven mehr in der Gemeinde Malterdingen gibt. Aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und konstanten Bevölkerungszunahme besteht auch weiterhin ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Im Flächennutzungsplan wurde im Erläuterungsbericht OZ 7.2 der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2020 des Flächennutzungsplanes berechnet. Folgende Vorgaben und Daten wurden dabei berücksichtigt:

- Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr 2020
- derzeitiger Bevölkerungsstand nach Zensus



- Plausibilitätsprüfung vom 23.05.2013
- Bauflächenpotential (verfügbar und nicht verfügbare Baugrundstücke)
- Bevölkerungsrückgang
- Bevölkerungsdichterrückgang

Nach der tatsächlichen Bedarfsberechnung in OZ 7.2.7 des Erläuterungsberichtes zur Flächennutzungsplanänderung ergibt sich somit ein Gesamtflächenbedarf von ca. 0,88 ha Wohnbaufläche in der Gemeinde Malterdingen.

Mit einer Ausweisung eines ca. 0,666 ha großen allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Kleb“ wird die Bedarfsberechnung nicht nur eingehalten, sondern auch noch unterschritten. Mit dem allgemeinen Wohngebiet „Kleb“ kann somit der Bedarf bis zum Jahr 2020 rechnerisch gedeckt werden.

#### 2.2.5.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb

In der Gutachterlichen Stellungnahme „Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Malterdingen inkl. Auswirkungsanalyse“ mit ergänzender Stellungnahme von GMA - Gesellschaft für Marktforschung und Absatzforschung mbH Ludwigsburg wurde auf Grundlage der Strukturdaten auch die erforderliche Größe der Verkaufsfläche berechnet. Nach OZ 4.1 des Gutachtens wurde eine notwendige Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> ermittelt.

In dem Gutachten OZ 12 (Fazit) wird hierzu geschrieben: „Bei dieser Verkaufsflächendimensionierung könnte das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Durch einen Lebensmittelmarkt in der Betriebsform „Vollsortimenter“ mit ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könnte die Grundversorgung der Gemeinde nachhaltig und zukunftsorientiert gestärkt werden. Die Marktdaten machen deutlich, dass bei einem Lebensmittelmarkt mit ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Planumsatz überwiegend mit der Bevölkerung der Standortgemeinde Malterdingen erreicht werden kann. Wesentlich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.“

### 2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan von 1996 wird das Gewann „Kleb“ als mögliche Wohnbaufläche dargestellt.

### 2.4 Örtliches Entwicklungskonzept 2012 der Gemeinde Malterdingen

Das örtliche Entwicklungskonzept 2012 wurde aufgestellt, um die jahrhundert alte Gemeinde Malterdingen auch in Zukunft in ihrer Identität zu bewahren und für die Zukunft zu sichern. Malterdingen hat sich gegen die Sogwirkung der Oberzentren Freiburg und Offenburg und die attraktiven Städte Mittelzentrum Emmendingen im Süden und dem Doppel-Unterkern Kenzingen-Herbolzheim im Norden zu behaupten.

Zu den Schwerpunkten der Gemeindeentwicklung gehört auch, die notwendigen Voraussetzungen für öffentliche Einrichtungen, Einrichtungen der Versorgung des täglichen Bedarfs, die Einrichtung der Vereinslebens und die Bildungseinrichtungen zu schaffen.

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms konnte diesbezüglich ein Grundstück für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Ortskern vorgeschlagen werden. Der Bebauungsplan „Malterdingen West – Teilbereich Haldenweg“, in welchem das Grundstück liegt, wurde im Jahr 2012 entsprechend geändert. Für das Grundstück Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2 an der Ecke Am Bienenberg wurde „Mischgebiet – nur Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Der Grundstückseigentümer war aber bis jetzt noch nicht bereit das Grundstück zu verkaufen.

## 2.5 Natura 2000

Die geplanten Flächen „Wohnbaufläche“ und „Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb“ liegen weder in einem Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet und Vogel-schutzgebiet) noch tangieren sie ein Natura 2000-Gebiet.

## 2.6 Hundertjähriges Hochwasser

Im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten wurde auch der Malterdinger Dorfbach untersucht. Hierfür liegen bereits vorläufige Ergebnisse vor.

Nach Mitteilung des LRA - Untere Wasserbehörde ergibt sich nach dem vorläufigen Berech-nungsergebnisses der HWGK, dass die Verdolung des Dorfbaches unter der Anschlussstelle an die B 3 bzw. der Verdolungseinlauf im Bereich des Dalienwegs nicht ausreichend leis-tungsfähig ist. Infolge dessen kann es zu Ausuferungen kommen, die über die Hecklinger Straße Richtung Baugebiet „Kleb“ fließen. Ein Teil der überplanten Fläche ist daher als Überschwemmungsfläche einzustufen.

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, Typ 2 Detailkarte Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, Extrem HWGK UF M025 156014, erstellt am 21.10.2013 liegt bei

Nach § 78 Abs. 1 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten erstens die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften und zweitens die Errich-tung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann hiervon unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Siehe auch OZ 4.12 Hochwasserschutz

## 2.7 Einzelhandelsregelung im Gewerbegebiet

Aufgrund der bisherigen Situation des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde wurde zur Absicherung eines Standortes für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet (Bebauungspläne „Stöck“, „Riegeler Straße“ und „Kreuzfeld“) Einzelhandel ohne Einschrän-kung zugelassen. Wenn jetzt im Gewann Kleb der neue großflächige Lebensmitteleinzel-handelsbetrieb errichtet wird, soll die Einzelhandelsregelung im Malterdinger Gewerbegebiet geändert werden. Es ist Absicht, den Einzelhandel nur noch ausnahmsweise in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zuzulassen. Weiterhin muss die Verkaufsfläche kleiner sein als die Produktions-/Betriebsfläche. Die Gemeinde wird die betreffenden Bebauungspläne nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kleb“ ändern.

Gleichzeitig soll auch der geplante und im Bebauungsplan „Malterdingen West – Teilbereich Haldenweg“ festgesetzte Standort für einen Lebensmittelmarkt Ecke Hauptstraße/Am Bienenberg aufgegeben werden. Der Bebauungsplan soll ebenfalls geändert werden.

## 3 Standortabwägungen für die neu ausgewiesenen Bauflächen

### 3.1 Neu ausgewiesene Wohnbaufläche

Der Gemeinderat hat sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Entwicklungs-konzeptes 2012 mit einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung abwägend befasst, dies insbesondere unter den Aspekten der einschränkenden Vorgaben durch übergeordnete Planungen (regionaler Grünzug), der Verkehrserschließung (Rücksicht auf zusätzliche Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt) und der Flächenverfügbarkeit. Er sieht in der vorliegenden Wohnbaufläche die zu bevorzugende Möglichkeit dem absehbaren Wohnbauflächenbedarf zu entsprechen. Siehe auch Anlage Flächenbilanz „Wohnbaufläche“ für die Plausibilitätsprüfung)



### **3.2 Begründung des Bedarfs für ein „sonstiges Sondergebiet“ mit der Ausweisung für einen „großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“**

#### **3.2.1 Integration des Standortes im städtebaulichen Zusammenhang und Standortalternativen**

Ein hauptsächliches städtebauliche Entwicklungsziel ist die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Dieses Ziel verfolgt die Politik des Gemeinderats seit langem. U.a. fördert die Gemeinde deshalb die Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des ihr zustehenden Wachstumskontingentes für die Ausweisung und Realisierung von Wohnbauflächen. Die derzeitige Einwohnerzahl bietet nur knapp die Mantelbevölkerung, die die Existenz von eigenständiger Einkaufsmöglichkeit im Ort sichert.

Vorausschauend hat der Gemeinderat an einer der wenigen Stellen im Zusammenhang bebauten Ortsbereich, die dafür überhaupt in Frage kommen, eine Vorbehaltsfläche für Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Trotz nicht vorhandener Mitwirkung und Zustimmung des Grundstückseigentümers hat der Gemeinderat 2012 den Bebauungsplan „Malterdingen West – Teilbereich Haldenweg“ geändert und für das Grundstück Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2, Mischgebiet – nur Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb festgesetzt. Nach der zur Verfügung stehenden Flächengröße ist dort jedoch allenfalls ein kleiner Discounter zu verwirklichen.

Es besteht nun Aussicht zur Ansiedlung eines Vollsortimenters. Diese Chance will die Gemeinde nutzen und durch vorliegende Planung die Möglichkeit hierfür schaffen. Eine der wirtschaftlichen Grundvoraussetzungen hierfür ist eine Mindestgrundstücksgröße von ca. 1,00 ha.

#### **3.2.2 Städtebauliche Integration**

In der Regel wird bei einer derartigen Geländeauswahl und Standortentscheidung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vereinfachend davon ausgegangen, dass die Integration umso eher gegeben ist, je näher sie bei der städtebaulichen Verdichtung eines Ortskerns liegt. Die Flächenaufteilungen nach Nutzungen, der Siedlungszusammenhang und die Gesamtverteilung der Siedlungsfläche von Malterdingen legen jedoch eine genauere und umfassende Betrachtung nahe.

#### **3.2.3 Siedlungscharakteristik von Malterdingen**

Malterdingen ist im Laufe seiner Besiedlungsgeschichte von seinem Ausgangspunkt in der Tallage der Vorbergzone stetig Richtung Westen, weitgehend linear bis zu einer Gesamtausdehnung von Ost-West auf ca. 2,6 km, angewachsen. Die Gründe hierfür lagen zunächst in der Beengung durch die Hangflächen für die Landwirtschaft, insbesondere für den Weinbau, in der zunehmenden Wichtigkeit der externen Verkehrserschließung von Westen her (B 3) als vorgegebene Entwicklungsrichtung, in der Entscheidung für die Entwicklung eines Gewerbegebiets zwischen B 3 und Autobahn und durch den für den ÖPNV stets wichtiger werdenden Bahnhof Riegel-Malterdingen.

Die Gemeinde wirkt dieser Ost-West-Dehnung und der daraus resultierenden Gefahr der dauerhaften Teilung der gemeindlichen Besiedlungsfläche seit langem durch geeignete Maßnahmen entgegen. (siehe auch örtliches Entwicklungskonzept 2012 der Gemeinde Malterdingen)

#### **3.2.4 Standortwahl und bauliche Integration des Sondergebietes**

Unter den vorstehenden beschriebenen Rahmenbedingungen und natürlichen Vorgaben wurde der vorstehende Standort ausgewählt und wie folgt begründet:

In der Regel gilt als Zielvorstellung:

Stärkung einer gegebenenfalls (eventuell im Ansatz) vorhandenen Agglomeration von Versorgungseinrichtungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen durch Synergieeffekt.

Unabhängig von dem oben beschriebenen städtebaulichen Ziel, im Bereich des „Malterdinger Ei“, durch entsprechende Einrichtungen den Ortszusammenhang zu stärken und weiter zu fördern hat der Gemeinderat die Lage/Verteilung entsprechender Einrichtungen im Ortszusammenhang untersuchen lassen (siehe Anlage Übersichtsplan Infrastruktur). Hierbei wurde deren Streuung über das Gemeindegebiet östlich der B 3 erkennbar, so dass sich hieraus für die Ansiedlung des Verbrauchermarktes keine überzeugende Präferenz ergibt. Bei der Bewertung der Erhebung ist auch zu bedenken, dass die einzelnen bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte je nach Nutzungsfrequenz durch die Bevölkerung hinsichtlich ihrer Zentrumsbildung unterschiedlich zu gewichten sind. In der Plandarstellung sind die einzelnen Standorte unter diesem Gesichtspunkt unterschiedlich gekennzeichnet.

### 3.2.5 Städtebauliche Einordnung/Ortsbild

Der Geländebedarf für einen Vollsortimenter schließt nach Lage der Dinge eine Unterbringung im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ aus. Zu einem sind solche Flächen in Malterdingen nicht verfügbar (Baulücken), zum anderen lässt sich die typische bauliche Erscheinung eines Verbrauchermarktes mit davor liegendem Parkplatz nicht in das gewachsene Ortsbild optisch zufriedenstellend integrieren. In diesem Zusammenhang wird auf die architektonische und historische Bedeutung des Malterdinger Ortskerns hingewiesen. Das Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 – Denkmalpflege teilte bereits in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte“ mit, „dass die Anforderungen des Denkmalschutzes für eine „erhaltenswerte Gesamtanlage“ erfüllt werden (Gleichstellung mit den bereits geschützten Stadtkernen Endingen und Kenzingen). Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG durch kommunale Satzung unter Denkmalschutz gestellt werden kann.“

Eine seitliche Anordnung im Norden bzw. im Süden des Ost-West-Siedlungsbandes in der Vorbergzone ist zu einem wegen der Ausformung des Geländes (kleine Seitentalnischen) zum anderen wegen der stark einschränkenden Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes ausgeschlossen. (siehe auch Auszug aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan, regionaler Grünzug)

### 3.2.6 Verkehrserschließung/Erreichbarkeit

Die verkehrliche Beurteilung ist unter 2 Aspekten zu sehen:

- Die Ver- und Entsorgung des Verbrauchermarktes, insbesondere auch unter den Bedingungen der Ruhezeiten, sowie der Erreichbarkeit mit individuellen Verkehrsmitteln und dem ÖPNV, ferner die Eingliederung in die vor vorgegebenen örtlichen Verkehrsströme. Durch die ausgedehnte Erstreckung des Ortes bedingt eine erhöhte Frequenz des Binnenverkehrs sowie des Ziel- und Quellverkehrs (B3, BAB 5, Bahnhof Riegel-Malterdingen).
- In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle der Buslinie SBG 7200 (Freiburg – Herbolzheim) mit Schleife durch den Ort (siehe Anlage Übersichtsplan Infrastruktur). Die Geh- und Radwegverbindungen parallel zur Ortsdurchfahrt im Norden (über Markgrafenhalde und Haldenweg) und im Süden (über Gartenstraße und Schulstraße) sind für Fußgänger und Radfahrer attraktiv.

Bei der Untersuchung des Einzugsbereiches der Malterdinger Kundschaft müssen auch die „Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen“ berücksichtigt werden. Nach den Daten des Statistischen Landesamtes gab es im Jahr 2011 insgesamt 1.039 Berufsauspendler (ein Drittel der Bevölkerung) in Malterdingen. Durch die geographische Lage der Gemeinde müssen alle Auspendler nach Norden (Raum Kenzingen und Herbolzheim), Süden (Raum Emmendingen und Freiburg) und Westen (Richtung Kaiserstuhl und Bahnhof Riegel-Malterdingen) über den Verkehrsknotenpunkt B3/L113 (Malterdinger Ei) fahren. Zusätzlich sind auch noch die berufstätigen Malterdinger im Gewerbegebiet als „Sowieso-Passanten“ zu besichtigen. Auch diese müssen über das Malterdinger Ei fahren. Bei all den o.g. Malterdinger Pendlern handelt es sich um einen potentiellen Kundenkreis, welcher täglich am geplanten Standort „Kleb“ vorbeifährt und auf kürzestem Weg im geplanten Markt einkaufen konnte. Aus dieser Sicht ist der geplante Standort „Kleb“ verkehrlich optimal integriert.



Unter den Beurteilungskriterien 5.1.4 bis 5.1.6 beurteilt die Gemeinde den vorgeschlagenen Standort positiv, in der Summe der Argumente sogar zwingend. Ein Standort im Gewerbegebiet wurde aus Gründen der stark asymmetrischen Lage zu den Wohnbauflächen, einer schlechteren Erreichbarkeit und des sorgsamsten Umgangs mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen ausgeschlossen.

#### **4. Inhalt der Bebauungsplans**

Im Bebauungsplan werden „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und „sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird als Erweiterung des Baugebietes „Buchenweg“ angesehen, an welchem sich die Festsetzungen orientieren.

Die öffentliche Grünfläche im Süden bleibt weitgehend erhalten und wird nur aufgrund des notwendigen Straßenausbaus mit begleitendem Geh- und Radweg verschmälert.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen, weil sie untypisch für das Gebiet sind, teilweise größere Flächen in Anspruch nehmen, teilweise störend sind und im angrenzenden Baugebiet „Buchenweg“ ebenfalls ausgeschlossen sind. Die Anlagen für Verwaltungen sollen im Ortskern angesiedelt werden.

Räume für freiberuflich Tätige und solcher, die in ähnlicher Art ihren Beruf ausüben, sind nach § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

##### **4.1.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb**

Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb geplant. Aufgrund der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 qm) ist die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Zusätzlich sind die, für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern werden die zentrenrelevanten Randsortimente eingeschränkt. Es dürfen nur maximal 20 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden. Zu diesen zentrenrelevanten Randsortimenten gehören u.a. Schreibwaren, Schulbedarf, Papierwaren, Fotoartikel, Bücher, Bekleidung, Heimtextilien, Spielwaren, Elektroartikel und Drogerieartikel.

Gemäß der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Malterdingen“ (BBE) ist der Betrieb als „Vollsortimenter“ zulässig. Die im Gutachten OZ 4.1 ermittelte Größe der Verkaufsfläche mit ca. 950 m<sup>2</sup> wird als Obergrenze in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Im den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Obergrenze von 0,4 im Wohngebiet wurde aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen und einer guten Nutzbarkeit der Baugrundstücke festgesetzt

Im sonstigen Sondergebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Diese ist für die Errichtung des Lebensmittelmarktes ausreichend. Bei Anrechnung der Zufahrt, der Wege und der Stellplätze ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

#### **4.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht auch der Geschossregelung im angrenzenden Baugebiet „Buchenweg“. Die Festsetzung dient der Einfügung der geplanten Gebäude in den Gebäudebestand „Buchenweg“.

Im sonstigen Sondergebiet werden im festgesetzten Baufenster zwei Bereiche bezüglich Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dies richtet sich nach dem Bauvorhaben des geplanten Verbrauchermarktes. Im östlichen Bereich, zum Baugebiet „Am Buchenweg“ ist aufgrund des Bauvorhabens und der Berücksichtigung der östlichen Wohnbebauung nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Oberkante des östlichen eingeschossigen Bereiches entspricht im Mittel der durchschnittlichen Traufhöhe der Wohngebäude. Im westlichen Teil des Verbrauchermarktes sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß dem Bauvorhaben zulässig. Das obere Geschoss dient als Büro, Aufenthalts- und Fortbindungsbereich für das Personal. Der westliche zweigeschossige Gebäudeteil beeinträchtigt nicht das östliche Wohngebiet und das Erscheinungsbild am Ortseingang.

#### **4.2.3 Höhenfestsetzungen**

Die Höhenfestsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 erfolgt über die Oberkante der Erschließungsstraßen mit dem Bezugspunkt Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude). Nach der Rechtsprechung muss das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen berücksichtigt werden. Falls, wie in vorliegenden Bebauungsplan, Bezug auf die Höhe der Erschließungsstraße genommen wird und diese zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht vorliegt, ist das Gebot der Bestimmtheit nicht berücksichtigt. Daher wird der Erschließungsplan vom Büro Zink Ingenieure (Lageplan und Höhenpläne der Straßenachsen) als Bestandteil des Bebauungsplanes Bestimmtheit. Die hinreichende Bestimmtheit ist somit gewährleistet.

Zu Bestimmtheit der Bezugs-Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken an zwei Straßen gelegen) werden in den planungsrechtlichen Vorschriften die Bezugsstraßen (Achsen) für die Höhenfestsetzungen vorgegeben. Im Zeichnerischen sind die Namen der Straßenachsen aus dem Erschließungsplan eingetragen.

Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Höhenfestsetzung über Oberkante Erschließungsstraße, damit für jeden Bauherren die Gebäudehöhen, bezogen auf die Erschließungsstraße, vorstellbar sind.

Im Sonstigen Sondergebiet erfolgt die Höhenfestsetzung über NN (Normal Null). Das Grundstück wurde über NN vermessen. Darauf aufbauend erfolgen die Festsetzungen der Gebäudehöhen. Bei der Wahl von NN können die Höhen exakt ermittelt. Bei der Größe des Grundstücke und der unterschiedlichen Straßenhöhen wären bei Wahl der Erschließungsstraße für die Höhenfestsetzungen und Höhenermittlungen schwierig.

#### **4.2.4 Sockelhöhe**

Eine maximal zulässige Sockelhöhe wird nur für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,50 m über Oberkante Erschließungsstraße. Die Sockelhöhe wird eingeschränkt, damit die geplanten Gebäude sich dem Gebäudebestand und höhenmäßig einfügen.



#### 4.2.5 Traufhöhe

In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 wird eine Traufhöhe mit maximal 6,50 m (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Unterkante Dachhaut) vorgeschrieben. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei der Höhenfestsetzung der Traufe ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden kann und auch gleichzeitig die Einfügung in den Gebäudebestand „Buchenweg“. Siehe auch Schnittansicht.

Die maximal zulässige Traufhöhe für Nebengebäude, Garagen und Carports (Differenz Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt 3,50 m. Diese Regelung orientiert sich am angrenzende Bebauungsplan „Buchenweg“.

Für das sonstige Sondergebiet wird keine Traufhöhe festgesetzt.

#### 4.2.6 Firsthöhe und Gebäudehöhe

In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10,50m (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante First). Dabei wurde die Einfügung in den Gebäudebestand „Buchenweg“ berücksichtigt. Siehe auch Schnittansicht.

Im sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Gebäude über NN festgesetzt. Für den eingeschossigen Bereich sind maximal 190,00 müNN und im zweigeschossigen Bereich maximal 192,40 müNN zulässig. Die Höhenfestsetzungen sind auf das Bauvorhaben Markt abstimmt und lassen noch einen kleinen Spielraum zwischen der derzeitigen Hochbauplanung der maximal zulässigen Höhe zu.

Im sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig, wenn es sich dabei um untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte und Anlagen zur Gewinnung erneuerbaren Energien handelt.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone und Erker) auf einer Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind so festgesetzt, dass einerseits ein ausreichend großer Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück besteht und andererseits ein ausreichender Abstand zu den Nachbargrundstücken besteht. Die seitlichen Grenzabstände orientieren sich an den Grenzabständen der östlichen Reihenhäuser im „Baugebiet Buchenweg“. Bei dem größeren Abstand kann eine zu dichte Bebauung am Ortsrand vermieden werden. Weiterhin können dann immer noch bei Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker, Balkone und Terrassen der Mindestabstand nach Landesbauordnung eingehalten werden.

Im WA 3, Plan-Nr. 13 sind die Grundstücksgröße und das Baufenster auf das beabsichtigte Bauvorhaben Wohngebäude mit Zahnarztpraxis abgestimmt. Die geplanten Baugrundstücke Plan-Nrn. 14 und 15 sind größer bemessen und weisen jeweils größere Baufenster aus. Hier kann seitens der Verwaltung auch der für Malterdingen erforderliche und nachgefragte Geschosswohnbau realisiert werden.

Im Sonstigen Sondergebiet wurde das Baufenster auf das Bauvorhaben Markt abgestimmt. Das Baufenster wird unterteilt in eingeschossigen und zweigeschossigen Bereich.

#### 4.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, eingeschränkt auf nur Einzelhäuser und nur Doppelhäuser. Die Erschließung von Norden und die Grundstückstiefen lassen hier auch eine sinnvolle Doppelhausbebauung zu.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt, aber eingeschränkt auf nur Einzelhäuser. Im WA 2 sollen bei den von Süden erschlossenen Baugrundstücken nur Einzelhäuser zugelassen werden. Siehe auch OZ 4.3.

Im sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, welche im Prinzip der offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne Beschränkung der Baukörperlänge auf 50,00 m. Die Festsetzung ist erforderlich, weil der geplante Markt eine Gebäudelänge von über 50,00 m hat.

#### 4.5 Nebenanlagen

Hierfür gilt § 14 BauNVO. Eine Einschränkung zu Nebenanlagen bezüglich Gestaltung ist nicht erforderlich.

#### 4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Grundstückszufahrten

##### 4.6.1 Garagen und Carports

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Einschränkung erfolgt, damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten freigehalten werden können. Diese Bereiche sollen der Gartennutzung dienen.

Im sonstigen Sondergebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig.

##### 4.6.2 Stellplätze

Für Stellplätze werden keine weitergehenden Vorschriften bzw. Einschränkungen festgesetzt. Gerade im Bereich WA 3 ist eine Einschränkung der Anordnung von Stellplätzen beim möglichen Geschosswohnbau ohne die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohnungen nicht möglich.

Im sonstigen Sondergebiet sind die Stellplätze für Kunden und Angestellte westlich des Marktes vorgesehen. Östlich des Gebäudes sind die Stellplätze aus Gründen des Lärmschutzes nicht zulässig.

##### 4.6.3 Zufahrten

Für das sonstige Sondergebiet werden die Zufahrten von den Erschließungsstraßen Achse 10 und Achse 13 im Zeichnerischen Teil festgesetzt, um die Zu- und Abfahrt zu regeln. Die Zu- und Abfahrten werden aus dem Bauvorhaben des Marktes übernommen. Für die übrigen Bereiche des sonstigen Sondergebietes wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Zusätzlich wird entlang der Erschließungsstraße „Hecklinger Straße“ und deren Erweiterung zur L113 und B 3 ein Bereich „ohne Ein- und Ausfahrt“ zur Verkehrssicherheit festgesetzt. Die Zufahrt zur L 113 darf ausschließlich nur im Knotenpunkt „Buchenweg“ erfolgen.

#### 4.7 Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude nach § 9 Abs.2 Nr. 6 BauGB geregelt. Durch die Einschränkung der Wohneinheiten



kann gleichzeitig die Zahl der Fahrzeuge im Baugebiet beschränkt werden. Dadurch wird gerade der nördliche Erschließungsweg durch Fahrzeuge nicht erheblich belastet und die Anwohner nicht erheblich durch Verkehrslärm gestört.

Je Einzelgebäude sind maximal 4 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3, wo auch ein Geschosswohnbau möglich sein soll, wird die Zahl der Wohnungen nicht eingeschränkt.

## **4.8 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Baugebiet aus Gestaltungsgründen wichtig und von Bedeutung. Gerade an der Ortsrandlage ist eine Durchgrünung des Baugebietes aus Gestalterischen Gründen notwendig. Dies gilt auch für den Kundenstellplatz des Marktes.

### **4.8.1 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche im Süden zur B 3 hin wird durch den notwendigen Straßenausbau mit Geh- und Radweg und der Zufahrt zum Verbrauchermarkt verkleinert. Sie bleibt aber als wichtiger Gestaltungsbereich am Ortseingang im Prinzip bestehen. Lediglich zwei Linden, die östlich stehende Hainbuche und zwei Strauchreihen müssen aufgrund des Straßenausbaus gefällt werden. Diese werden aber gemäß planungsrechtlicher Vorschrift durch zwei neue standortgerechte hochstämmige Laubbäume und einer neuen Strauchreihe ersetzt, sodass sich das Erscheinungsbild nicht wesentlich ändern wird. Im Bereich des Grundstückes Buchenweg 1 kann keine Strauchreihe gepflanzt werden, weil in diesem Bereich der verdohte Dorfbach verläuft. Das Weinfass bleibt an seinem jetzigen Standort erhalten.

### **4.8.3 Pflanzbindungen**

Für die Bäume und Strauchreihen auf der öffentlichen Grünfläche, die erhalten werden können, wird eine Pflanzbindung festgesetzt. Die Bäume gestalten und prägen den Ortseingang und sollen daher planungsrechtlich gesichert werden.

### **4.8.4 Pflanzgebote**

Zur inneren Durchgrünung, ökologischen Aufwertung und städtebaulichen Gestaltung werden Pflanzgebote festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück in den allgemeine Wohngebieten 1 bis WA 3 muss je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste gepflanzt werden.

Eine intensive Eingrünung des sonstigen Sondergebietes nach Norden und Osten hin ist aufgrund des Hochwasserabflussgrabens nicht möglich. Die Eingrünung und Durchgrünung des sonstigen Sondergebietes allseitig erfolgt in Form von 28 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen, ebenso die Begrünung des Kundenparkplatzes. Im Bebauungsplan werden die Baumstandorte nicht vorgegeben, sondern nur die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume. Die Gesamtzahl ergibt sich aus dem Entwurf des Verbrauchermarktes.

Bei Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. So bleibt die Durchgrünung und das Erscheinungsbild des Baugebietes erhalten.

### **4.8.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs- Ausgleichsberechnung im Umweltbericht erforderlich. Diese können aber nur sehr eingeschränkt im Planungsgebiet realisiert werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen können keine bereits durchgeführten Maßnahmen angerechnet werden, weil diese bereits für andere Planungen „aufgebraucht“ wurden. Neben dem Ökokonto gibt es noch einen umfangreichen Maßnahmenkatalog mit geplanten Ausgleichsmaßnahmen, ausgearbeitet von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt. Dieser Maßnahmenkatalog liegt derzeit der unteren Naturschutzbehörde zur

Prüfung vor. Aus diesem Maßnahmenkatalog sollen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Bebauungsplan „Kleb“ umgesetzt werden. Dabei wurde berücksichtigt, dass keine derzeit landwirtschaftlich genutzten und wertvollen Flächen herangezogen werden (Vermeidung einer Doppelbelastung der Landwirtschaft).

Siehe auch Umweltbericht

## **4.9 Schallschutz**

### **4.9.1 Schallschutz bezüglich Verkehrslärm B 3 und L 113**

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 3. Ebenso sind das geplante allgemeine Wohngebiet und das bestehende Wohnbaugebiet „Am Buchenweg“ vom geplanten Verbrauchermarkt betroffen. Daher ist eine Schalluntersuchung notwendig.

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Rapp Trans AG Freiburg im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung Verkehrliche Erschließung der Bericht Teil 3: Schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Siehe auch Anlage

### **4.9.1.2 Schallschutz für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3**

Nach OZ 5 (Zusammenfassung und Empfehlung) der Schalltechnischen Untersuchung wird aufgrund der Lärmeinwirkung der umliegenden Straßenabschnitte der Orientierungswert der DIN 18005 [10] von 45 dB(A) nachts an allen Gebäuden überschritten. An den Südseiten der straßennahen Gebäudereihe betragen die Überschreitungen nachts bei 47 bis 52 > 45 dB(A) rd. 2 bis 7 dB(A). Tageüber wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an 6 der Gebäude um bis zu 5 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind notwendig. Es werden folgende Maßnahmen zum Schallschutz empfohlen:

- Anordnung von Fenstern zum Öffnen in Schlafräumen an den leiseren rückwärtigen und seitlichen Gebäudefronten,
- Ausstattung der Schlafräume an lauten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) mit Lüftungseinrichtungen
- Bemessung der Fenster und sonstigen Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109.

Diese Maßnahmen werden zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin darüber hinaus wird empfohlen, die Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche der straßennahen Gebäudereihe durch eine 3 bis 3,25 m hohe Schallschutzwand gegenüber dem Straßenlärm abzuschirmen.

Die empfohlene Maßnahme zum aktiven Schallschutz wird im Bebauungsplan nicht umgesetzt. Die Einhaltung der notwendigen Grenzwerte kann durch passive Maßnahmen erfolgen. Eine Errichtung einer 3,00 m bis 3,25 m hohen Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 3 wäre eine Sichtbarriere für die Anwohner und würde das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen. Zusätzlich würden durch den Bau der Schallschutzwand erhebliche Zusatzkosten für die Bewohner entstehen. Außerdem handelt es sich hierbei nur um eine Empfehlung und keine Forderung zum Einhalten von Grenzwerten.

### **4.9.1.3 Schallschutz bezüglich Verbrauchermarkt**

Weiterhin wurden im Schallgutachten die Immissionen durch den geplanten Edeka-Markt an den umliegenden (geplanten und bestehenden) Wohngebäuden betrachtet. Die Beurteilung erfolgte nach TA Lärm.

Das Ergebnis ist nach OZ 5 des Schalltechnischen Untersuchung:

- Im Tages- sowie im Nachtzeitraum halten die Beurteilungspegel und die kurzzeitigen Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten ein.



- Das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Einhausung der Anlieferungszone soll mindestens  $R'_{w, res} = 29$  dB betragen.
- Die Nutzung der Parkplätze im Nachtzeitraum, z.B. durch Mitarbeiter, soll sich auf die südlichen Parkplatzbereiche beschränken.
- Falls zusätzliche haustechnische Anlagen wie z.B. Lüfter geplant sind, sind sie möglichst an der Südfassade anzubringen. An der Nord- und Ostfassade können sich diese Anlagen störend auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken. Sollten haustechnische Anlagen an der Nord- oder Ostfassade vorgesehen sein, ist der schalltechnische Aspekt nochmals gesondert zu betrachten und die Schalleistung dieser Anlagen ggf. zu beschränken.
- Die Verkehrserhöhung durch den geplanten Edeka-Markt wird als nicht relevant beurteilt.
- Hinweise auf besonders störende, tieffrequente Geräusche gibt es derzeit nicht.

Die Vorgaben zum Schallschutz werden ebenfalls als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Einhaltung dieser Vorschriften können die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten und erhebliche Schallbelastungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

#### **4.9.1.4 Schallschutz bezüglich Altglascontainerstellplatz**

Die Abstände des vorgesehenen Containerplatzes in der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes beträgt mindestens ca. 77 m Abstand zur geplanten Wohnbebauung (Baufenster) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und mindestens ca. 120 m Abstand zur bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet „Buchenweg“. Durch die großen Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebäuden können Lärmimmissionen seitens dem geplanten Altglascontainerstellplatz ausgeschlossen werden.

### **4.10 Ver- und Entsorgung**

#### **4.10.1 Leitungen**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Erweiterungen der bestehenden Leitungen in den Straßen Buchenweg und Hecklinger Straße bis in das Planungsgebiet. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist somit gesichert.

Zu Sicherung unterirdischer Leitungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 und deren Beachtung hingewiesen.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden so geplant und dimensioniert, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch einmal der westliche Bereich des Planungsgebietes miterschlossen werden kann.

Die Wertstoffcontainer des Verbrauchemarktes werden im eingehausten Anlieferungsbereich stehen. Nur bei Anlieferung wird das Rolltor offenstehen, ansonsten wird es geschlossen sein. Beeinträchtigungen durch die Container sind damit ausgeschlossen.

#### **4.10.2 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

##### **4.10.2.1 Schmutzwasserableitung**

Das Büro Zink Ingenieure, welches die Erschließung des Baugebietes plant, schreibt hierzu:

„Eine Ableitung der Schmutzwasserabflüsse im Freispiegel ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich.“

Die Schmutzwasserabflüsse werden über innerhalb der Erschließungsstraßen in einer Nennweite DN 250 herzustellende Schmutzwasserkanäle gesammelt und über ein Pumpwerk zum weiterführenden Schmutzwasserkanalnetz abgeleitet. Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanalnetzes an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz erfolgt bei Kontrollschacht 41S02.\*

#### 4.10.2.2 Regenwasserableitung

Das Büro Zink Ingenieure, welches die Erschließung des Baugebietes plant, schreibt hierzu:

„Der geplante Hochwasserentlastungsgraben soll für die Ableitung der Regenwasserabflüsse vom geplanten Edeka-Markt und von den südlichen Grundstücken des Baugebietes Kleb genutzt werden. zur Ableitung der Regenwasserabflüsse von den nördlichen Grundstücken und von den Verkehrsflächen werden innerhalb der Erschließungsstraßen Regenwasserkanäle hergestellt und an den Hochwasserentlastungsgraben angeschlossen.

Der Hochwasserentlastungsgraben mündet ca. 50 m westlich der Querung der geplanten Erschließungsstraße in das geplante Erdbecken auf Flurstück 5669. Dieses Erdbecken hat die Funktion, das durch den Bau des Edeka-Marktes und die Erschließung des Baugebietes Kleb verlorengehende Überflutungsvolumen von insgesamt 500 m<sup>3</sup> auszugleichen, wobei im geplanten Hochwasserentlastungsgraben ein Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden kann.

Zusätzlich sollen durch das geplante Erdbecken die durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des geplanten Edeka-Marktes und des Baugebietes Kleb entstehenden, zusätzlichen Abflüsse ausgeglichen werden.

Vorzugsweise sind die entstehenden, zusätzlichen Abflüsse zu versickern. Derzeit wird eine Baugrundbeurteilung erarbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf Grund der vorhandenen bindigen Decklage nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren ist.

Aus den oben genannten Gründen ist geplant, den Regenwasserabfluss vom geplanten Edeka-Markt und vom geplanten Baugebiet Kleb gedrosselt in den Malterdinger Dorfbach einzuleiten. Hierzu ist eine Vorflutleitung DN 300 vom geplanten Erdbecken bis zum Malterdinger Dorfbach mit einer Länge von ca. 150 m herzustellen. Das Leistungsvermögen dieser Leitung beträgt ca. 40 l/s. Die Bundesstraße 3 ist zu queren.

Hierbei ist von Bedeutung, dass sich der Abfluss aus dem geplanten Erdbecken bei großen Abflüssen und hohen Wasserständen im Malterdinger Dorfbach reduzieren wird. Zeitweise wird kein Abfluss aus dem Becken erfolgen. Die maximal mögliche Rückstauenebene im Malterdinger Dorfbach ist zu beachten. Dieser Sachverhalt wurde bei der Bemessung des Rückhalteraaumes berücksichtigt.\*

#### 4.10.3 Elektroversorgung

Für die Stromversorgung des Planungsgebietes wird im sonstigen Sondergebiet an der Erschließungsstraße neben der Fläche für Sammelcontainer eine Trafostation festgesetzt.

#### 4.10.4 Altglascontainerstellplatz

Der für Malterdingen notwendige Containerstellplatz im westlichen Teil der Gemeinde wird in der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes an der südlichen Erschließungsstraße (Achse 13) ausgewiesen. Damit ist auch im westlichen Teil der Gemeinde die Entsorgung des Altglases gesichert. Bisher konnte die Gemeinde aufgrund der Lärmbelastung noch keinen Altglascontainerstellplatz in diesem Bereich ausweisen. In OZ 5.9.1.4 konnte nachgewiesen werden, dass seitens des neuen Standortes keine Lärmbelastungen in den nächstgelegenen Wohngebieten zu erwarten sind. Der Abstand zum südlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 70 m. Die Einwurfszeiten sind vorgeschrieben, sodass bei einer Einhaltung dieser Zeiten in der gesetzlichen Nachtzeit keine Lärmbelastung erfolgt. Die Altglascontainer werden von der Straße aus geleert. Der Zugang ist von der Straße und vom Parkplatz möglich.



Zusätzlich soll auf dieser Fläche auch noch ein Altkleidercontainer aufgestellt werden.

Weitere Altglascontainer sind beim Kindergarten in der Lehgasse, am Ausgang ins Wiesental und im Gewerbegebiet beim Bauhof in der Wiesenstraße aufgestellt.

#### **4.11 Gewässer**

Durch die öffentliche Grünfläche im Süden verläuft der verdolte Malterdinger Dorfbach. Die Planung tangiert den Bach jedoch nicht.

#### **4.12 Grundwasser**

Zum Schutz des Grundwassers werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die zu beachtenden und vorgegebenen Grundwasserpegel wurden in den Bebauungsplan in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Grundwasserschutz aufgenommen. Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW = 178,40 müNN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis zum Grundwasserhöchststand (HHW = 179,10 müNN) müssen die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

Bei dem Verbrauchermarkt ist kein Untergeschoss geplant. Mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von geplant 182,40 müNN ist eine Eingriff ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstück auf Straßenniveau aufzufüllen. Bei den beiden unteren Gebäudezeilen, die über den Stichweg erschlossen werden, beträgt die Höhe der Erschließungsstraße im Westen ca. 182,45 müNN und im Osten ca. 182,80 m. Auch hier kann bei der Errichtung eines Untergeschosses der Eingriff mittleren Grundwasserhöchststand ausgeschlossen werden.

#### **4.13 Hochwasserschutz**

##### **4.13.1 Hundertjähriges Hochwasser**

Nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, Typ 2 Detailkarte Überflutungsflächen bei HQ 10, 50, 100, Extrem HWGK UF M025 156014, erstellt am 21.10.2013, liegt der südliche Bereich des Bebauungsplanes in der dargestellten Überflutungsfläche HQ 100. Der Grund für die Überflutungsfläche ist die Verdolung des Dorfbaches unter der Anschlussstelle der B 3 bzw. dass der Verdolungseinlauf im Bereich des Dallenweges nicht ausreichend leistungsfähig ist. Infolge dessen kann es zu Ausuferungen kommen, die über die Hecklinger Straße Richtung Baugebiet „Kleb“ fließen.

Nach § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Bauen im bzw. eine Überplanung eines solchen Gebietes nicht zulässig.

Das Büro Zink Ingenieure schreibt hierzu in dem Antrag für die Ausnahmegenehmigung vom 17.02.2015 Seite 3 OZ 2. Hochwassergefahrenkarten:

„Das relevante hochwasserführende Gewässer Malterdinger Dorfbach befindet sich im TBG 311. In diesem Bearbeitungsgebiet werden die Hochwassergefahrenkarten im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, durch das Ingenieurbüro Hydrotec Aachen, bearbeitet. Die Hochwasserabflussberechnungen im Bereich des Untersuchungsgebietes erfolgten auf der Basis eines 2D-Stömungsmodells. Festzustellen ist, dass das Untersuchungsgebiet beim HQ 100, ausgehend vom Malterdinger Dorfbach, durchströmt wird, da der Malterdinger Dorfbach bzw. der teilweise verdolte Gewässerabschnitt keine ausreichende Abflussleistungsfähigkeit aufweist, um ein HQ 100 ausuferungsfrei abzuleiten. Aufgrund der topografischen Verhältnisse fließt ein Teilvolumenstrom auf der Nordseite der Hecklingerstraße durch die bestehende Bebauung nach Nordwesten ab, und durchfließt das weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Gelände im Bereich des geplanten Baugebietes. Nach Berechnung des HWGK-Hydraulikers, ist das Überschwemmungsereignis noch von sehr kurzer Dauer, wobei mit einem Scheitelabfluss im

Bereich des geplanten Baugebietes mit  $Q = 0,2 \text{ m}^3/\text{s}$  zu rechnen ist. Nach Berechnung des HWOK-Hydraulikers beträgt der Volumenverlust bei Realisierung des Baugebietes Kleb I  $I = 441,24 \pm 441 \text{ m}^3$ , bei einer Einstaufläche von ca.  $6474 \text{ m}^2$ . Das Gesamteinstauvolumen, das sich zusammensetzt aus der Einstaufläche innerhalb des Baugebietes und auf der Westseite des Baugebietes, beträgt  $I = 757,53 \text{ m}^3 \pm 758 \text{ m}^3$  bei einer Einstaufläche von  $10.594 \text{ m}^2$ . Grundlagen: E-Mail Ingenieurbüro Hydrotec vom 20.05.2014 E-Mail Ingenieurbüro Hydrotec vom 28.11.2014."

#### 4.13.2 Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde ausnahmsweise neue Baugebiete zulassen, wenn die folgenden neun Vorgaben erfüllt sind:

1. Wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.
2. Das neu ausweisende Baugebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen.
3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden darf nicht erwartet werden.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.
5. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.
6. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt wird. Dies wird ausgeschlossen.
7. Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sein.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge müssen beachtet werden. Dies wird ausgeschlossen.
9. Die Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Vom Ing.-Büro Zink wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die hierfür notwendige Untersuchung durchgeführt, mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und der Antrag auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz mit Datum 17.02.2015 bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt gestellt.

Die Ausnahmegenehmigung wurde von der unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 22.04.2015 erteilt.

Siehe auch Anlage 11 (Hundertjähriges Hochwasser)

#### 4.13.3 Hochwasserschutzkonzept

Das Büro Zink Ingenieure schreibt hierzu in dem Antrag für die Ausnahmegenehmigung vom 17.02.2015 Seite 4 und 5 OZ 3. Hochwasserschutzkonzept:

„Zur Verbesserung der Hochwassersituation entlang des Malterdinger Dorfbaches wurden in der Vergangenheit verschiedene Konzepte entwickelt. Für den relevanten Abschnitt des Malterdinger Dorfbaches wurde bisher eine Lösung favorisiert, die eine Vergrößerung des Abflussquerschnittes in Kombination mit einer Teilöffnung des verdolten Malterdinger Dorfbaches vorsieht. Aufgrund des erheblichen Kostenaufwandes ist mit einer kurz- bzw. mittelfristigen Realisierung des Projektes nicht zu rechnen.“

Bedingt durch die geringen Überflutungstiefen, in Kombination mit relativ kleinen Hochwasserabflüssen und einer kurzen Ereignisdauer, könnte das Hochwasserrisiko durch lokal permanent wirkende Hochwasserschutzmaßnahmen auf den entsprechenden Privatgrundstücken bei  $TN = 100 \text{ a}$  deutlich reduziert werden.

Das Gelände im Bereich des BG Kleb wird angehoben, so dass das Baugebiet zukünftig bei  $TN = 100 \text{ a}$  überschwemmungsfrei ist, damit für die geplante Neubebauung ein ausreichender Hochwasserschutz gewährleistet werden kann. Mit dem Ziel, die Hochwassersituation für das östlich angrenzende, bebaute Gebiet nicht zu verschlechtern, ist geplant, im Bereich des



neuen Baugebiets als Ersatz für den bestehenden HQ 100 Flutweg eine neue Ableitung herzustellen.

Im südlichen Bereich des Baugebiets wird im Bereich des EDEKA Grundstückes entlang der östlichen und anschließenden nördlichen Grundstücksgrenze ein Hochwasserentlastungsgraben realisiert. Dieser wird an der westlichen Grundstücksgrenze über einen geplanten Durchlass im Bereich der Erschließungsstraße und einem weiterführenden Entlastungsgraben an die bestehende und geplante Retentionsfläche westlich der Bebauung angebunden. Die Sohle des Hochwasserentlastungsgrabens innerhalb des Baugebiets wird um ca. 0,4 m bis 1,0 m unter Urgeländeniveau abgesenkt. In Kombination mit der trapezförmigen Ausführung des Grabens entlang der östlichen Grundstücksgrenze ergibt sich eine hydrologisch-hydraulische Abflussleitungsfähigkeit, die weit über dem geforderten Mindestwert von  $HQ\ 100 = 0,2\ m^3/s$  liegt. Somit ist sichergestellt, dass insbesondere entlang des östlichen Baugebietsrandes der Hochwasserabfluss rückstaufrei in den neuen Hochwasserentlastungsgraben eingeleitet und abgeführt werden kann. Aufgrund der vorhandenen Leistungsreserven im Hochwasserentlastungsgraben ist geplant, den Graben auch für die Grundstücksentwässerung heranzuziehen. Durch die Konzeption ist sichergestellt, dass der vorhandene HQ 100 Flutweg durch das geplante Baugebiet nicht abgeriegelt wird und der Hochwasserabfluss wie im Ist-Zustand auch in die westlich angrenzende, landwirtschaftliche Fläche abgeleitet werden kann.

Ein Teil des verlorengegangenen Retentionsvolumens bei  $TN = 100\ a$  mit  $441\ m^3$  kann im Bereich des Hochwasserentlastungsgrabens ausgeglichen werden. Das aktivierbare Retentionsvolumen beträgt hier ca.  $100\ m^3$ . Das verbleibende Verlustvolumen von  $341\ m^3$  wird durch Geländeabgrabungsmaßnahmen westlich des geplanten Baugebiets angeglichen. Von der Gemeinde Malterdingen werden die benötigten Grundstücksflächen erworben.

Zur Erzielung von Synergieeffekten werden hier zukünftig weitere Lösungen untersucht, um die Einrichtung für die Hochwasserableitung auch für die Oberflächenentwässerung des Baugebiets durch eine entsprechende Dimensionierung mitzunutzen. Um die Machbarkeit des dargestellten Hochwasserschutzkonzeptes zu überprüfen, erfolgt eine umfassende vermessungstechnische Aufnahme des Geländes. Darauf aufbauend wurde ein Vorplanungskonzept mit hydraulischer Berechnung erstellt. Zukünftig muss das Planungskonzept in enger Abstimmung mit der UWB konkretisiert und ausgearbeitet werden. Dabei sind dann insbesondere auch die eventuell fortgeschriebenen und verbindlich deklaratorisch eingeführten Hochwassergefahrenkarten zu berücksichtigen und die Planung im Bedarfsfall anzupassen."

#### **4.13.4 Ausgleichsmaßnahme im Baugebiet**

Nach dem Maßnahmenplan des Büros Zink Ingenieure wird im Bebauungsplan ein Hochwasserentlastungsgraben mit einem Volumen  $V = 100\ m^3$  festgesetzt. Dieser verläuft entlang der östlichen und nördlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes bis zur westlichen Erschließungsstraße Achse 10. Unter der Straße wird das Wasser weiter in ein Sammelbecken westlich des Baugebietes abgeleitet.

Siehe auch Anlage 10 (Hundertjähriges Hochwasser)

#### **4.13.5 Ersatzmaßnahme außerhalb des Baugebietes**

Nach dem Durchlass unter der westlichen Erschließungsstraße Achse 10 wird das Wasser weiter über einen offenen Graben in das Sammelbecken auf Grundstück Flst.Nr. 5659 eingeleitet. Das Grundstück befindet sich in Eigentum der Gemeinde Malterdingen. Durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen unterer Wasserbehörde und der Gemeinde vor dem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung wurden die Flächen und die Durchführung der Maßnahme rechtlich abgesichert. Siehe auch OZ 4.13.3

Siehe auch Anlage 11 (Hundertjähriges Hochwasser)

#### 4.14 Verkehr

Schon im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden Untersuchungen zum Verkehr vom Büro Rapp Trans AG Freiburg durchgeführt und als Machbarkeitsstudie der Flächennutzungsplanänderung beigegeführt. Zusätzlich wurde zum Bebauungsplan vom Büro Rapp Trans AG eine Bauliche Machbarkeitsuntersuchung und eine Lärmuntersuchung durchgeführt.

##### 4.14.1 Verkehrsuntersuchung

Bei der Machbarkeitsuntersuchung Verkehrliche Erschließung des Büros Rapp Trans AG vom 07.07.2014 (Anlage 10 Teil 1 - Verkehrliche Erschließung) wurde die äußere Erschließung des Wohngebietes und des Verbrauchermarktes überprüft. Bei der Untersuchung wurden Aussagen getroffen zu:

- Den heute bestehenden Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz.
- Dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des geplanten Gebiets (Wohnen und Einkaufen).
- Einer zu erwartenden Verkehrsverteilung der Neuverkehre auf das umliegende Straßennetz.
- Einer gutachterlichen Einschätzung der verkehrstechnischen und städtebaulichen Verträglichkeit
- der Zusatzverkehre respektive der Gesamtverkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz.
- Der ÖPNV-Erschließung (Prüfung Verlegung der Haltestellen).

In OZ 7, Seite 17 (Zusammenfassung und Planungsempfehlungen) wird geschrieben: „Die vorliegende Studie beinhaltet eine Überprüfung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes Kleb in Malterdingen. Die Planungen der Gemeinde sehen hier die Errichtung eines Wohngebietes und eines Lebensmittelmarktes vor.“

Die Prognose der Verkehrserzeugung ergibt ein Verkehrsaufkommen von 218 Kfz-Fahrten/Werktag für das Wohngebiet und 1.158 Kfz-Fahrten/Werktag für den Lebensmittelmarkt. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung dieser Zusatzverkehre ergibt keine zu erwartenden Defizite. An den untersuchten Knotenpunkten wird Verkehrsqualitätsstufe A ermittelt. Die städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit ist gegeben. Änderungen an der bestehenden Straßeninfrastruktur sind aufgrund dieser Ergebnisse nicht erforderlich.

Die Linienführung im Busverkehr über eine neue Haltestelle in der Hecklinger Straße würde zu Nachteilen in Richtung Bahnhof Riegel-Malterdingen führen. Eine Andienung ist nur für Busse ohne Halt am Bahnhof Riegel-Malterdingen zweckmäßig. Dies beschränkt sich daher auf wenige Fahrten pro Tag (überwiegend im Schülerverkehr). Die Erreichbarkeit des Gebietes mittels ÖV ist durch bestehende Haltestellen gewährleistet. Die Errichtung einer Bushaltestelle in der Hecklinger Straße wird daher als nicht erforderlich angesehen.

In einer anschließenden Machbarkeitsuntersuchung wird die verkehrliche Erschließung des Gebietes „Kleb“ unter baulichen Gesichtspunkten weiter untersucht. Die Machbarkeitsuntersuchung muss hierzu insbesondere folgende Aussagen enthalten:

- Einer verkehrssicheren und fahrgeometrisch geeigneten äußeren Erschließung unter besonderer Berücksichtigung des Anlieferverkehrs (Dimensionierung der Knotenpunkte und des Straßenraumes).
- Einer sinnvollen Anordnung der Stellplätze auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Anlieferwege und der Fußgängerströme.
- Einer verkehrssicheren Führung des Radverkehrs in der Hecklinger Straße.“

Im Rahmen der Hochbauplanung Markt wurde der Stellplatzbereich geplant und im Zeichnerischen Teil und im Gestaltungsplan dargestellt. Die beiden Zufahrtbereiche zum Stellplatz wurden als planungsrechtliche Festsetzung in den Zeichnerischen Teil aufgenommen.

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Rapp Trans AG die Bauliche Machbarkeitsuntersuchung erstellt. Siehe OZ 4.14.2



#### 4.14.2 Bauliche Machbarkeitsuntersuchung für die Verkehrserschließung

Bei der Machbarkeitsuntersuchung Verkehrliche Erschließung des Büros Rapp Trans AG vom 05.02.2015 (Anlage 10 Teil 2 - Bauliche Machbarkeitsuntersuchung für die Verkehrserschließung) wurde die bauliche Machbarkeit überprüft und planerisch dargestellt werden. Die Machbarkeitsuntersuchung behandelt Aspekte der Verkehrsplanung. Die Anbindung des geplanten Verbrauchermarktes wird darin unter Berücksichtigung von Verkehrs-sicherheit und Fahrgeometrie untersucht und ggf. alternative Anbindungen gesucht.

In OZ 6, Seite 8 (Zusammenfassung und Planungsempfehlungen) wird geschrieben: „Die Grobplanung (Machbarkeitsuntersuchung) der Hecklinger Straße mit der äußeren Verkehrserschließung des Bebauungsplans Kleb kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden. Die Vorgaben des Gemeindearchitekten [1] und des EDEKA-Architekten [2] wurden berücksichtigt und in den Lageplan integriert.“

In Abstimmung mit der Gemeinde erfolgt die Erschließung des Lebensmittelmarktes für den Lkw-Verkehr über den Knotenpunkt L113 / Buchenweg. Maßgeblich für die gewählte Verkehrsführung sind

- Geringere Beeinträchtigung der Hauptradroute über die Hecklinger Straße
- Fahrgeometrische Befahrbarkeit des Knotens L113 / Buchenweg für Lastzüge (nach Ausbau)
- Fahrgeometrische und sicherheitstechnische Risiken am Knotenpunkt Hecklinger Straße /
- B3 für den Lastzug

Die Verkehrserschließung für den Pkw-Verkehr wird sowohl über die nördliche Hecklinger Straße als auch von der L113 Malterdingen aus ermöglicht.

Die Einschränkungen für den Lkw-Verkehr sind verkehrsrechtlich zu beschildern

- Verbot für Lkw auf der Gemeindeverbindungsstraße nördlich des B-Plans Kleb
- Abbiegeverbot für Lkw zwischen Hecklinger Straße und L113 Malterdingen aus/in Richtung B3 Malterdinger Ei

Im Planungsbereich zwischen Malterdingen und der Erschließung Kleb wird der Radverkehr über einen gemeinsamen Geh- und Radweg gesichert geführt. Die Option einer Verlängerung des Radweges nach Norden wird berücksichtigt. Ein möglicher Ausbau dieser Radwegeverbindung wäre ggf. Aufgabe der Straßenbauverwaltung. Zu klären ist der Handlungsbedarf, d.h. ob die bestehende Führung über die Gemeindeverbindungsstraße den Anforderungen entspricht. Hierzu soll nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium die landesweite Befahrung des Netzes durch geschulte Radfahrer abgewartet werden.“

Im Bebauungsplan und bei der Verkehrsplanung werden die Planungsempfehlungen des Büros Rapp Trans AG umgesetzt. Der auszubauende Verkehrsknotenpunkt „Hecklinger Straße - Hauptstraße“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Verkehrsregelung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes. Entlang der Fortsetzung der Hecklinger Straße (Achse 13) wird entlang der Nordseite der Straße ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg zur sicheren Führung der Fußgänger und Radfahrer bis zur westlichen Erschließungsstraße (Achse 10) gebaut.

#### 4.14.3 Fahrerschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist bereits vorgegeben durch den landwirtschaftlichen Weg als Fortsetzung der Hecklinger Straße im Südosten und dem Buchenweg im Nordosten.

Die Hapterschließung des Baugebietes erfolgt über die Fortsetzung der Hecklinger Straße durch Ausbau des bestehenden landwirtschaftlichen Weges (Achse 13) und der neuen westlichen Erschließungsstraße (Achse 10). Die südliche Straße Achse 13 wird gemäß des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Anlieferung mit 5,50 m breiter Fahrbahn und einem einseitigen 3,00 m breiten Geh- und Radweg errichtet. Die Hapterschließung des Verbrauchermarktes erfolgt über eine südliche Zufahrt von der Achse 13 aus. Die westliche Erschließungsstraße (Achse 10) ist die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes im Norden. Die Fahrbahnbreite beträgt hier 5,00 m und der einseitige Gehweg 1,50 m.

Der nördliche Feldweg wird aufgrund seiner Erschließungsfunktion mit 5,00 m Breite ohne Gehweg errichtet. Er dient der Erschließung der nördlichen Bauzeile im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und hat den Charakter eines Wohnweges. Der Ausbau erfolgt bis zum Buchenweg. Um einen Eingriff in den nördlich angrenzenden Böschungsbereich zu vermeiden, hat die Straße einen ausreichenden Abstand zur Böschungsunterkante. Der Streifen zwischen Fahrbahn und Böschung wird Verkehrsgrün. Durch den Anschluss an den Buchenweg erhält man eine Ringerschließung, mit dem Vorteil, dass kein Wendepunkt erforderlich ist und dass das Müllfahrzeug durchfahren kann.

Die Erschließung der mittleren und südlichen Gebäudezeilen (allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3) erfolgt ebenfalls über einen 5,00 m breiten Wohnweg ohne Gehweg. Für die Personenwagen wird ein Wendepunkt mit einem Radius von 6,00 m gebaut. Aus Kostengründen und aus Gründen der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung wird kein größerer Wendepunkt gebaut. Daher kann das Müllfahrzeug diesen kurzen Stichweg wegen fehlender Wendemöglichkeit nicht befahren.

Das Erschließungskonzept ist eine Ringerschließung mit einer südlichen und westlichen Haupteinschließung. Dadurch kann eine Verkehrszunahme im Buchenweg weitestgehend ausgeschlossen werden. Ein höheres Verkehrsaufkommen im Buchenweg würde die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigen und insbesondere die Sicherheit der Kinder und Fahrradfahrer gefährden.

#### **4.14.4 Sichtschutz B 3**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender Blend- und Sichtschutz zwischen den geplanten Parkplätzen (einschließlich der Zufahrt) und der Bundesstraße erforderlich. Dieser ist bereits durch die durchgehende ca. 2,00 m hohe Heckenpflanzung zwischen der B 3 und dem Feldweg/der Fortsetzung der Hecklinger Straße vorhanden. Erst im östlichen Bereich bei der Unterquerung des verdolten Dorfbaches unter der B 3 endet die Heckenpflanzung im östlichen Teil. Vorschriften zum Blend- und Sichtschutz müssen daher nicht im Bebauungsplan erfolgen. Die Aussage wird aber als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso muss auch ein ausreichender Blend- und Sichtschutz zwischen den Straßen Achse 10 und Achse 13 und der B 3 gewährleistet sein.

#### **4.15 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften für das allgemeine Wohngebiet orientieren sich, wie schon die planungsrechtlichen Vorschriften, am angrenzenden Bebauungsplan „Buchenweg“. Für das sonstige Sondergebiet werden ebenfalls Gestaltungsvorschriften erlassen, so auch zu Werbeanlagen für den Markt.

##### **4.15.1 Gestaltung der Gebäude**

Bei der Gestaltung der Gebäude sind grelle Farben und reflektierende Flächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien. Durch den Ausschluss können Beeinträchtigungen durch Reflektionen vermieden werden. Grelle Farben im Baugebiet würden das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

##### **4.15.2 Gestaltung der Dächer**

Im gesamten Planungsgebiet sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Hierbei werden die angrenzende Bebauung und die Ortsrandlage berücksichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Dachneigung von 30° bis 38° und im sonstigen Sondergebiet eine Dachneigung von 10° bis 20° festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt eine Dachneigung von 20° bis 25°, ebenso sind hier auch dauerhaft begrünte Flachdächer zulässig.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild der westlichen Bebauung am Ortsrand.



### 4.15.3 Werbeanlagen

Für den geplanten Verbrauchermarkt werden auch Vorschriften zu Werbeanlagen erlassen. Diese Vorschriften entsprechen weitgehend den Vorschriften zu Werbeanlagen im Gewerbegebiet, so dass auch hier ein einheitliches Erscheinungsbild in der Gemeinde vorhanden ist. Die Werbeanlagen dürfen u.a. nicht blinken und nicht beweglich sein. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf 8,00 m beschränkt. Gerade am Ortsrand und bezüglich der angrenzenden Bundesstraße 3 sind aus Gestaltungsgründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit Vorschriften zu Werbeanlage auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes notwendig. Weitergehende Regelungen erfolgen auch in der Vorschrift zur Straßenbeleuchtung und zu beleuchteten Werbeanlagen.

### 4.15.4 Stellplatznachweis

#### 4.15.4.1 Stellplatznachweis im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ein erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben. Dieser ist erforderlich, weil in den Erschließungsstraßen keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind. Weiterhin sind viele Einwohner der Gemeinde Berufspendler und auf das Auto angewiesen. Daher muss in vielen mit zwei Fahrzeugen je Wohnung gerechnet werden. Ein erhebliches Zuparken der Erschließungsstraßen soll dadurch vermieden werden. Bei der geplanten Wohnbebauung mit der Einschränkung der Wohneinheiten kann der erhöhte Stellplatznachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Auch auf den beiden größeren Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 3 können aufgrund der Grundstücksgrößen und keiner Einschränkung der zulässigen Wohnungen je Gebäude der Stellplatznachweis auf dem Grundstück erfolgen.

#### 4.15.4.2 Stellplatznachweis für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb

Nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze Baden-Württemberg sind bei Verkaufsstellen mit mehr als 700 qm Verkaufsnutzfläche „1 Stellplatz je 10 – 30 qm Verkaufsnutzfläche“ nachzuweisen. Auf dem ca. 0,8 ha großen Grundstück ist der erforderliche Nachweis flächenmäßig möglich.

Bei der Einschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 950 qm sind demnach 32 bis 95 Kundenstellplätze erforderlich. Im Gestaltungsplan sind insgesamt 81 Stellplätze dargestellt. Die Vorgaben der o.g. Vorschrift werden eingehalten.

### 4.15.5 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Straßenraumes darf die Einfriedung entlang den Erschließungsstraßen nicht höher als 0,80 m, gemessen ab Hinterkante Fahrbahn, betragen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m. Diese Höhe bietet einen ausreichenden Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken und beeinträchtigt nicht das Erscheinungsbild des Baugebietes und lässt noch eine ausreichende Durchlüftung zu.

### 4.15.6 Grundstücksgestaltung

Die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen auf Straßenniveau aufgefüllt werden, damit die Gebäude nicht im Gelände optisch „versinken“. Weiterhin können die Grundstücke / Gebäude bei dieser Höhenlage im natürlichen Gefälle entwässert werden. Ebenso können Eingriffe in den Grundwasserbereich vermieden werden.

Aus Gestaltungsgründen und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes müssen bei der Neugestaltung der Außenanlagen die Grundstücksverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

#### 4.15.7 Straßenbeleuchtung

Die Vorschriften zur Straßenbeleuchtung dienen primär dem Schutz von Insekten.

#### 4.16 Landwirtschaft

Westlich an das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Beachtung der guten fachlichen Praxis kann es bei der Bewirtschaftung zur Emission von Stäuben, Geräuschen oder Gerüchen kommen. Gegebenenfalls wäre auch die Abdrift von landwirtschaftlichen Pflanzenschutzmitteln nicht auszuschließen. Die westlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Malterdingen. So kann die Gemeinde den Spritzmitteleinsatz kontrollieren, insbesondere bei der angrenzenden Spalierobstreihe.

### 5 Städtebauliche Daten

allgemeines Wohngebiet	ca. 6.660 qm	33,65 %
SO Lebensmitteleinzelhandel	ca. 8.081 qm	40,83 %
öffentliche Grünflächen - Anlage	ca. 718 qm	3,63 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 35 qm	0,18 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 4.206 qm</u>	<u>21,71 %</u>
Gesamtfläche	ca. 19.790 qm	100,00 %

### 6 Kosten

Kostenschätzung Stand 27.07.2015 (Büro Zink Ingenieure):

Hochwasserschutz		
- Herstellung Graben und anteilig Becken mit Ableitung	ca.	150.000,00 €
Erschließung		
Kanalisation (einschl. Hausanschlüsse)		
- Schmutzwasserkanal (einschl. Pumpwerk)	ca.	380.000,00 €
- Regenwasserkanal (einschl. anteilig Becken mit Ableitung)	ca.	225.000,00 €
Wasserversorgung		
- Wasserleitung (einschl. Hausanschlüsse)	ca.	130.000,00 €
Verkehrsanlagen		
- Erschließungsstraßen und Rad- und Gehweg	ca.	620.000,00 €
<u>Honorarkosten, Gebühren (gesamt)</u>	<u>ca.</u>	<u>300.000,00 €</u>
Gesamtkosten	ca.	1.805.000,00 €



## 7 Überlagerung mit Bebauungsplan „Buchenweg“

Der Bebauungsplan „Kleb“ überlagert den angrenzenden Bebauungsplan „Buchenweg“ im Nordosten (Bereich Buchenweg) und im Südosten (Bereich Fortsetzung Hecklinger Straße und östlicher Teilbereich der öffentlichen Grünfläche) gemäß Darstellung im Zeichnerischen Teil. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kleb“ werden die überlagerten Bereiche im Bebauungsplan „Buchenweg“ aufgehoben. Die Einbeziehung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Buchenweg“ sind notwendig, weil diese Bereiche für die Erschließung des sonstigen Sondergebietes ausgebaut werden müssen.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....  
Bußhardt, Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen  
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159  
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 06.10.2015

.....  
Allgayer, Stadtplaner