

**Begründung zum**

Bebauungsplanes "Kleb II" und der örtlichen Bauvorschriften „Kleb II“ der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

**1 Planungsabsichten****1.1 Anlass der Bebauungsaufstellung**

Der Bebauungsplan „Kleb II“ wird aufgestellt, um den dringend erforderlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Geschosswohnbau kurzfristig decken zu können. Die Gemeinde besitzt im Flächennutzungsplan keine freien Wohnbaugrundstücke mehr. Würde sie auf Neuaufnahmen von Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan im Rahmen der geplanten Flächennutzungsplan-Fortschreibung warten, dann würden nach heutigem Stand noch Jahre vergehen, bis die Flächennutzungsplan-Fortschreibung rechtsgültig und ein Bebauungsplan im „normalen Verfahren“ (aus dem Flächennutzungsplan entwickelt) aufgestellt werden kann.

Ein großer Bedarf besteht bei bezahlbaren Wohnungen für Einzelpersonen, Paare und Familien. In der Gemeinde bestehen nur wenige Geschosswohngebäude. Bei den zurückliegenden Bebauungsplänen lag der Schwerpunkt auf Einzel- und Doppelhäusern.

Um den Bedarf an Geschosswohnbau baldmöglichst decken zu können, wird der Bebauungsplan „Kleb II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Die geplanten Wohngebäude sollen direkt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden. Siehe auch OZ 2

Für den Bebauungsplan wurden verschiedene Bebauungsvorschläge zum Geschosswohnbau seitens der Gemeinde eingeholt, von denen sich der Gemeinderat für einen Entwurf entschied, welcher in Bauabschnitten und mit zwei getrennten Tiefgaragen vorgesehen ist. Dieser Bebauungsvorschlag ist Grundlage für den Bebauungsplan „Kleb II“.

**1.2 Wohnbauflächenbedarf**

Die Gemeinde Malterdingen besitzt derzeit keine frei verfügbaren Wohnbauflächen mehr im Ort. Die bebaubaren Grundstücksflächen befinden sich alle in privater Hand. Über diese noch nicht bebauten Grundstücke kann die Gemeinde Malterdingen nicht verfügen. Daher gehen diese Grundstücke nicht in die Wohnbauflächenberechnung mit ein.

Im Jahr 2017 wurde als vorbereitende Maßnahme für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Wohnbauflächenbedarf für die einzelnen Mitgliedsgemeinden der VVG Emmendingen ermittelt.

Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs siehe OZ 3.1.3

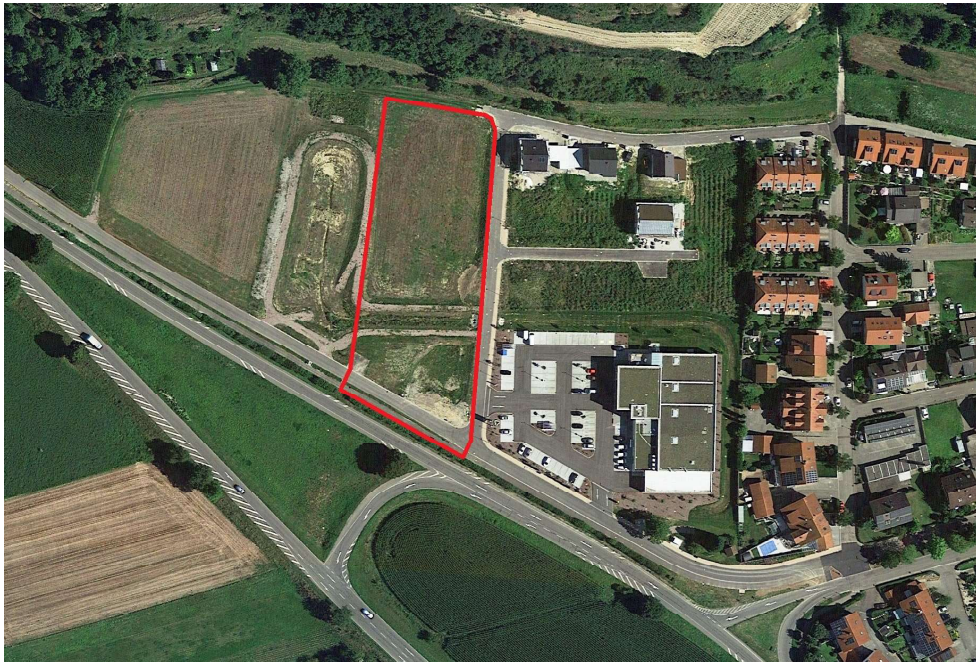
**1.3 Lage und Topographie des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet „Kleb II“ liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Malterdingen und grenzt im Osten an die Straße „Im Kleb“ sowie an die bestehende Wohnbebauung und an den Lebensmittelmarkt (Baugebiet Kleb) an.

Das Planungsgebiet ist nach dem Bau der Straße „Im Kleb“ und dem westlich errichteten Rückhaltebecken für das hundertjährige Hochwasser Brachland. Das Gebiet steigt von Süden nach Norden leicht an.

Im südlichen Bereich verläuft die Hecklinger Straße, welche bis zur westlichen Grenze des Beckens bereits ausgebaut ist. Südwestlich davon verläuft die Bundesstraße B 3, getrennt von der Hecklinger Straße durch eine durchgehende Heckenpflanzung.

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich, getrennt durch einen Feldweg und eine hohe Böschung, Rebanlagen.



## 2 Änderungsverfahren

### 2.1 Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 b BauGB durchgeführt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

#### 2.1.1 Vorgaben für das Verfahren nach § 13 b BauGB

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

#### 2.1.2 Einhaltung der Vorgaben des § 13 b BauGB

Die Aufstellungsbeschlüsse nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Kleb II“ und die örtlichen Bauvorschriften werden am 11.09.2018 mit neuer Abgrenzung des Geltungsbereiches neu gefasst. Die Frist „31.12.2019“ wird eingehalten.

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Planungsgebiet grenzt in seiner gesamten Länge an das bestehende Baugebiet „Kleb“ an, bestehend aus allgemeinem Wohngebiet im nördlichen Teilbereich und einem Lebensmittelmarkt (Sondergebiet) im südlichen Teilbereich.

Die überbaubare Grundstücksfläche im geplanten allgemeinen Wohngebiet (Gesamtfläche Gesamtgröße allgemeines Wohngebiet 6.207 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4) beträgt ca. 2.483 m<sup>2</sup> und somit nur knapp ein Viertel der maximalen Fläche von 9.999 m<sup>2</sup>.

Auf der Gemarkung Malteringen sollen an zwei weiteren Ortsrändern auch je ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt werden (Planungsstände Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB). Diese befinden sich zwar in einem engen zeitlichen Zusammenhang, aber in keinem engen räumlichen und engen funktionalen Zusammenhang.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird das Verfahren durch die Satzungsbeschlüsse im Jahr 2019 abgeschlossen sein.

## **2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

### **2.2.1 Vorgaben für das Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB**

§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

... Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen sind mitanzurechnen.

§ 13 a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend:
  1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nichtvorbereitet oder begründet wird,
  2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
  3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **2.2.2 Einhaltung der Vorgaben des § 13 a BauGB**

1. Die Bestandsaufnahme des Planungsgebietes und der einzelnen Schutzgüter ergab, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, dass keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und dass schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen sind. Siehe auch Anlage Untersuchung der Schutzgüter.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch wurde aufgrund der höheren Lärmeinwirkungen seitens der B 3 und des angrenzenden Verbrauchermarktes auf das Planungsgebiet ein Lärmgutachten erstellt und die Vorgaben des Gutachten als planungsrechtliche Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Lärmpegel sind Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Nördlich des Regenrückhaltebeckens für ein hundertjähriges Hochwasser ist ein wurde eine Ausgleichsfläche angelegt. Die geplante Wohnbebauung wird diese Ausgleichsfläche nicht beeinträchtigen.

2. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand als Erweiterung des bestehenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.
3. Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
4. Die Untersuchung möglicher Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter wurde durchgeführt. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Schutzgüter durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für das Schutzgut Mensch werden gemäß dem Lärmgutachten die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt, so dass auch für den Menschen, bzw. für die zukünftigen Bewohner erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Die Vorgaben des § 13 a, die auch für den § 13 b BauGB gelten, werden ebenfalls im Bebauungsplan „Kleb II“ eingehalten.

### **2.3 Beteiligungsverfahren**

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es gibt aufgrund der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter (siehe Anlage Schutzgüter und artenschutz - rechtliche Belange) keine Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

### **2.4 Verfahrensablauf**

- neuer Aufstellungsbeschluss (aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches) nach § 2 Abs. 1 BauGB: 07.05.2019
- Beschluss zur Durchführung der Offenlage: 07.05.2019
- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB: 24.05. bis 24.06.2019
- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB: 24.05. bis 24.06.2019
- Satzungsbeschluss: 16.07.2019

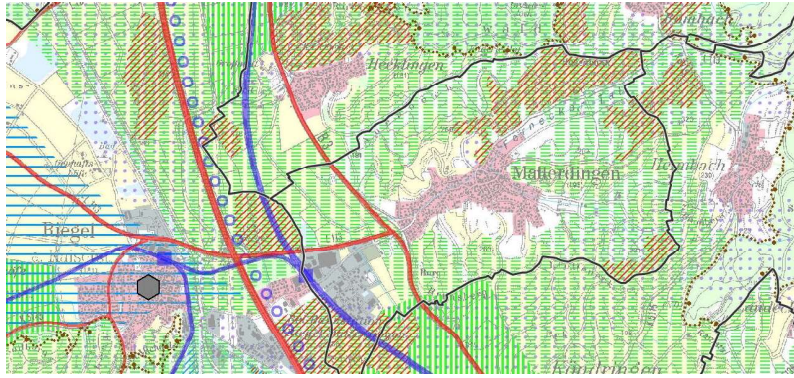
## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein**

#### **3.1.1 Allgemeine Aussagen des Regionalplanes**

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. von 2016 wird zur geplanten Baufläche keine Aussage getroffen. Westlich an die geplante Baufläche grenzt der regionale Grünzug an. Innerhalb des regionalen Grünzugs ist nach OZ 3.1.1 (1) Z der Begründung zum Regionalen Grünzug eine Besiedlung ausgeschlossen. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt somit die Vorgaben des Regionalplans.



### 3.1.2 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

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

#### 2.4.1.1 Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen

- (1) Z Zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen gehören
  - Gemeinde Malterdingen
  - Gemeinde Freiamt
  - Gemeinde Sexau.
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.
- (4) G In begründeten Fällen können höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht, außerdem bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen, bei Kleinzentren und im Umfeld des Europaparks.

#### 2.4.1.2 Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen

- (1) Z Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit
  - Emmendingen
  - Teningen
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Z Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind folgende Bruttowohndichten zugrunde zu legen:
  - in Oberzentren 90 Einwohner pro Hektar
  - in Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar
  - in Unterzentren 70 Einwohner pro Hektar
  - in Kleinzentren und weiteren Gemeinden 50 Einwohner pro Hektar.



- (4) Z In begründeten Fällen können für Ober-, Mittel- und Unterzentren oder deren Ortsteile niedrigere Bruttowohndichte zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägung besteht.
- (5) Z Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

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

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

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg (E-Mail vom 21.09.2017 an die Stadt Emmendingen) ist die Berechnungsvorgabe des Regionalplanes 2016 anzuwenden: „Die Vorgaben des Regionalplans gelten unmittelbar. Ausgangspunkt der Prognose sollten stets die einschlägigen Plansätze des Regionalplans sein. Bei den Zuwachsfaktoren handelt es sich aber - im Gegensatz zu den Bruttowohndichten - nur um Grundsätze der Raumordnung, die einer Abwägung zugänglich sind. Insoweit können ergänzende Erwägungen angestellt werden, bei denen auch auf das Hinweispapier bzw. auf Daten des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen werden kann. Im Übrigen erhält der Regionalplan für die Eigenentwickler-Gemeinden eine beschränkte Öffnungsklausel.“

### 3.1.3 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nach den Vorgaben des Regionalplans

Die Berechnung muss nach den Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein 2017. Siehe OZ 3.1.2

Auszug aus der Wohnbauflächenbedarfsberechnung für das Zieljahr 2035 vom 18.10.2017:

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

Nach Aussage des Regionalverbandes beträgt bei der o.g. Berechnung der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten drei bis fünf Jahre ca. 0,8 ha. Mit der Ausweisung eines ca. 0,62 ha großen allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Kleb II“ wird diese Größe berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleb II“ ist daher aufgrund der Flächenbedarfsberechnung nicht nur möglich, sondern auch erforderlich.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei Anwendung des § 13 b BauGB und Beachtung der gesetzlichen Vorgaben ist trotzdem eine Bebauung im Außenbereich möglich, ohne dabei den Flächennutzungsplan parallel ändern zu müssen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

In dem Deckblatt der punktuellen Flächennutzungsplanänderung ist noch der Überschwemmungsbereich des ehemals berechneten „hundertjährigen Hochwassers“ gemäß der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Diese Darstellung ist nicht mehr aktuell. Im Rahmen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanverfahrens „Kleb“ wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erteilt. Als Ersatz für die „Retentionsfläche im Gebiet „Kleb und Kleb II“ wurde westlich des geplanten Baugebietes „Kleb II“ als Ersatzmaßnahme eine neue Retentionsfläche für beide Baugebiete angelegt.



Auszug FNP 2020 - in der Änderungsfassung vom 2016  
ohne Maßstab

### 3.3 Natura 2000

Das Planungsgebiet liegt weder in einem noch tangiert es ein FFH-Gebiet oder ein Vogelschutzgebiet.

### 3.4 Hochwasserschutz

#### 3.4.1 Durchgeführte Hochwasserschutzmaßnahme im Rahmen Bebauungsplan „Kleb“

Wie in OZ 3.2 (Flächennutzungsplan) beschrieben, war ein Teilbereich der Gesamtfläche „Kleb und Kleb II“ bis zur erteilten Ausnahmegenehmigung ein Teil des Überschwemmungsgebietes „Hundertjähriges Hochwasser“. Durch den Bau des westlich angrenzenden Rückhaltebeckens als Ersatz für das verlorene Volumen in beiden Baugebieten „Kleb“ und „Kleb II“ liegen diese nicht mehr in einem Bereich des „hundertjährigen Hochwassers“ und können nun bebaut werden.

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 Hecklinger Straße 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 HWGK-Hydraulikers beträgt der Volumenverlust bei Realisierung des Baugebietes Kleb 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.“

Derzeit wird im Auftrag des Regierungspräsidiums Freiburg durch das Ingenieurbüro Hydrotec die HWGK mit Berücksichtigung der durchgeführten hochwasserrelevanten Maßnahmen (u.a. „Kleb“) aktualisiert und voraussichtlich noch im Jahr 2019 vorliegen. Danach ist das Planungsgebiet „offiziell“ hochwasserfrei. Es wird davon ausgegangen, dass die neue HWGK bis Ende 2019 vorliegt.

### **3.4.2 HQextrem**

Durch das errichtete kombinierte Regenrückhaltebecken / Retentionsausgleichsbecken sind die Baugebiete „Kleb“ und „Kleb II“ keine Überschwemmungsgebiete „HQ100“ mehr. Die Hochwassersituation hat sich geändert. Aussagen zum HQextrem im Bebaugbiet „Kleb II“ können erst nach Vorlage der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) gemacht werden. Aktuelle Aussagen zu HQextrem und zu deren nachrichtlichen Darstellungen sind daher zu jetzigen Zeitpunkt im Bebauungsplan noch nicht möglich.

### **3.4.3 Grabenverdolung**

Das Niederschlagswasser des Baugebietes „Kleb“, insbesondere des Grundstückes des Lebensmittelmarktes, wird über einen offenen Graben in das westlich gelegene Becken abgeleitet. Ein Teil dieses Grabens liegt im südlichen Teil des Geltungsbereichs „Kleb II“.

Im Bebaugbiet „Kleb II“ soll dieser Grabenabschnitt verdolt werden, um mehr Baufläche gewinnen zu können (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Zur Sicherung der „Verdolung“ wird im Bebauungsplan ein  $3,00 \text{ m}$  breites Leitungsrecht „Kanal“ zu Gunsten der Gemeinde Malterdingen festgesetzt.

Bei dem zu verdolenden Graben handelt es sich um kein Gewässer, sondern um ein Teil der „Abwasseranlage HQ100-Kleb“. Daher ist für die Verdolung des Grabens keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

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

Gemäß der geplanten Nutzung „Wohnen“ wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht auch der festgesetzten Nutzung im östlich angrenzenden Baugebiet „Kleb“.

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 in den benachbarten Baugebieten „Kleb“ und „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.



## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl bei Anrechnung von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen Zufahrten und Nebenanlagen um 50 von Hundert (50 %) überschritten werden. Bei den notwendigen Tiefgaragen für die Grundstücke Plan-Nrn. 1 bis 4 kann dieser Grenzwert nicht eingehalten werden. Daher wird für diese vier Grundstücke die Überschreitungserlaubnis auf „bis zu 75 von Hundert“ (75 %) erhöht.

Die Überschreitung der Obergrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Boden, auch, weil die Dächer der Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind. Wenn alle fünf Baugrundstücke und deren Planung auf die Grundflächenzahl untersucht werden, dann wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB (Überschreitung um bis zu 50 von Hundert) gerade noch eingehalten.

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

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Bei den geplanten Flachdächern und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sich die geplante Bebauung in die bestehende Bebauung höhenmäßig einfügen.

### **4.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der Nachbarbebauung. Es werden Festsetzungen zur maximalen Sockelhöhe und zur maximalen Firsthöhe/Gebäudehöhe getroffen.

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m (gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss).

Die maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe für Hauptgebäude (Differenz Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Gebäude beträgt 10,50 m. Dieses Maß ist auch bei Errichtung von Dachaufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen einzuhalten. Auch hier werden die Gebäudehöhen der benachbarten Bebauung berücksichtigt, um die höhenmäßige Einfügung in den Gebäudebestand zu sichern.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen (Einzelbaufenster) festgesetzt. Die Baugrenzen sind den geplanten Gebäuden angepasst, so dass das Bebauungskonzept auch umgesetzt wird.

## **4.4 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelgebäude zulässig sind. Dies entspricht dem Bebauungsvorschlag und den Planungsvorstellungen der Gemeinde.

## **4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig und können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, mit Ausnahme des Bereiches mit dem verdolten Graben (Beachtung des Leitungsrechtes).

## **4.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

### **4.6.1 Garagen und Stellplatz**

Die Flächen für die oberirdischen Stellplätze sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie sind auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmt. Die oberirdische Parkierung soll ausschließlich auf der Ostseite entlang der Erschließungsstraße Im Kleb erfolgen, um die mittleren und westliche Bereiche der Grundstücke als Frei- und Grünbereiche zu erhalten.

### **4.6.2 Tiefgaragen**

Die Standorte der beiden Tiefgaragenzufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie sind ebenfalls auf das städtebauliche Konzept abgestimmt. Geringfügige Verschiebungen sind möglich.

Die Baugrenzen der Tiefgaragen sind im Zeichnerischen Teil nicht festgesetzt. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Tiefgaragendächer sind auch aus Gestaltungsgründen dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **4.7 Entwässerung**

Das anfallende Regenwasser muss zur Entlastung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückgehalten, gesammelt und gedrosselt wieder abgegeben werden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierzu genaue Vorgaben gemacht. Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Baugebiet „Kleb II“ wurde bereits erteilt.

## **4.8 Grundwasserschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kleb“ wurden Festsetzungen zum Grundwasserschutz und zu den zu beachtenden Grundwasserhöhen getroffen. Diese Festsetzungen gelten auch für den Bebauungsplan „Kleb II“. Das Gebiet „Kleb II“ mit einer Grundstückstiefe von ca. 50 m im Durchschnitt grenzt direkt an das Baugebiet „Kleb“ an. Daher wird angenommen, dass auch auf einem angrenzenden 50,00 m breiten Streifen diese Grundwasserhöhen noch aktuell sind.

## **4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen beziehen sich auf die Errichtung der Straßenbeleuchtung und auf beleuchtete Werbeanlage. Sie dienen dem Insektenschutz und dem Erscheinungsbild des Baugebietes.

## **5. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

### **5.1 Gestaltung der Bauten**

Aus Gründen des Erscheinungsbildes werden grelle Farben und stark reflektierende Flächen an den Gebäude ausgeschlossen. Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien sind davon ausgeschlossen.

### **5.2 Gestaltung der Attika**

Das Bebauungskonzept sieht insgesamt acht Gebäude mit Attikageschossen vor. Zur Sicherstellung des Bebauungskonzeptes und aus Gestaltungsgründen wird bei den zulässigen drei Vollgeschossen festgesetzt, dass das Attikageschoss (oberstes Geschoss) jeweils auf einer Längsseite um mindestens 1,50 m von der Gebäudefassade

zurückzusetzen ist. Bei den geplanten Gebäuden Nr. 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 5.1 und 5.2 ist dies jeweils die Westseite, bei den geplanten Gebäuden Nr. 2 und 4 jeweils die Südseite.

### **5.3 Dachform**

Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig. Höhere Dachneigungen werden aufgrund des Erscheinungsbildes und der Höhenbegrenzung der Gebäude am Ortsrand ausgeschlossen.

### **5.4 Dachneigung**

Wie unter OZ 5.2 beschrieben sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung ist auf das Entwurfskonzept mit Attikageschoss und Flachdach abgestimmt.

### **5.5 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen ebenfalls dem Erscheinungsbild des Baugebietes.

### **5.6 Einfriedung**

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße „Im Kleb“ dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Überschaubarkeit des Straßenraumes nicht höher als 0,80 m sein. Entlang den anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.

### **5.7 Grundstücksgestaltung**

Auch die einzelnen Vorschriften zur Grundstücksgestaltung dienen dem Erscheinungsbild des Baugebietes und der Anpassung der Baugrundstücke an die benachbarte Bebauung.

### **5.8 Abfallsammlung**

Aus Gestaltungsgründen müssen die Containerstellbereiche mit einem Sichtschutz versehen werden (z.B. Eingrünung), damit sie von der Straße aus nicht direkt einsehbar sind.

### **5.9 Stellplatznachweis**

Im Bebauungsplan wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ein erhöhter Stellplatznachweis von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgeschrieben. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Der erhöhte Stellplatznachweis ist erforderlich, weil in der Gemeinde Malterdingen bereits die einzelnen Wohnungen mehr als einen Stellplatz pro Wohnung aufweisen. Dies hängt auch damit zusammen, dass in der Gemeinde viele Pendler wohnen, die auf die Fahrzeuge angewiesen sind. Ein weiterer Grund für den erhöhten Stellplatznachweis ist die fehlende Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum. Die Erschließungsstraßen sind ohne Parkstreifen geplant. Ein Parken in der Straße Kleb würde den Anliegerverkehr und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

## 6 Hinweise

In den Bebauungsplan werden die aktuellen Hinweise zur Wasserwirtschaft, zur Abfallwirtschaft, zum Bodenschutz, zur Geologie, zur Landwirtschaft, zu Pflanzmaßnahmen und zum Denkmalschutz aufgenommen.

## 7 Erschließung

Das Planungsgebiet wurde bereits mit dem Baugebiet „Kleb“ erschlossen.

Die Fahrerschließung und die fußläufige Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über die östlich angrenzende Straße „Im Kleb“.

Für den südlichen Bereich mit den geplanten Gebäuden Nr. 5.1 und 5.2 wird entlang der Hecklinger Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der Verkehrssicherheit und der Sicherstellung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme (durchgehende und geschlossene Schallschutzwand entlang der Hecklinger Straße).

Im Einmündungsbereich der Straße Im Kleb in die Hecklinger Straße wird auf der Westseite (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) zur Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit ein Sichtdreieck mit 3,00 m x 30,00 m festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m über Fahrbahn nicht zulässig.

## 8 Schalltechnische Untersuchung

Das Planungsgebiet liegt im direkten Einwirkungsbereich der B 3. Bereits im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Buchenweg“ und „Kleb“ wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, das in den Baugebieten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz erforderlich sind, weil die vorgegebenen Schallgrenzwerte (zumindest nachts) überschritten werden.

Vom Ing.-Büro Rapp Trans AG wurde die Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung i.d.F. vom 22.03.2019 ist Anlage des Bebauungsplanes. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung OZ 6 wird geschrieben:

„Für das Bebauungsplangebiet Kleb II ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Aufgrund der Lärmeinwirkung der umliegenden Straßenabschnitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 [9] von 45 dB(A) nachts an allen acht Gebäude überschritten.“

An den Südseiten der straßennahen Gebäudereihe 5.1 und 5.2 betragen die Überschreitungen nachts bei bis zu 58 > 45 dB(A) bis zu 13 dB(A). Auch tagsüber wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an allen Gebäuden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind notwendig.

Als weiteren Aspekt dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionen durch den bestehenden Edeka-Markt und die Zahnarztpraxis an den geplanten Gebäuden im Bebauungsplangebiet Kleb II betrachtet. Die Beurteilung erfolgte nach TA Lärm [21]. Nach Angaben des Edeka-Betreibers finden alle Anlieferungen ausschließlich im Tageszeitraum statt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Betriebsgenehmigung des Edeka-Marktes ist so anzupassen, dass Liefervorgänge ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden.
- Abendveranstaltungen bis nach 22 Uhr finden nur im Rahmen seltener Ereignisse statt und sind dann als schalltechnisch unproblematisch zu bewerten.

Die Betriebsgenehmigung des Edeka-Marktes ist so anzupassen, dass Liefervorgänge ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden.

Erdgeschoss und Außenwohnbereiche der straßennahen Gebäudereihe 5.1 und 5.2 sollten durch eine Schallschutzwand gegenüber dem Straßenlärm abgeschirmt werden, die bei einer Oberkante (OK) von 184,75 m ü. NN eine Höhe von mindestens 2,5 m gegenüber der EFHHöhe (bzw. rd. 3 m gegenüber dem Niveau der Hecklinger Straße) aufweist. Die Lärmschutzwand ist in Richtung der Gebäude hochabsorbierend zu verkleiden.

Erst bei einer Erhöhung der Wand auf mindestens 4,6 m über EFH-Höhe (OK 186,85 m ü. NN, das entspricht teilweise mehr als 5 m gegenüber dem Niveau der Hecklinger Straße) wäre auch im 1. OG eine gut wahrnehmbare Pegelabnahme von rd. 3 dB(A) möglich. Diese Variante erscheint sehr aufwändig und wurde bei den Festlegungen zum passiven Lärmschutz nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus sind Festlegungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden notwendig. Empfohlen werden u.a. folgende Maßnahmen:

- Anordnung von Fenstern zum Öffnen in Schlafräumen an den leiseren rückwärtigen und seitlichen Gebäudefronten bzw. Verzicht auf Räume zum Schlafen an der zur B 3 nächst-gelegenen Südfassade von Gebäude 5.1.
- Ausstattung von Räumen an lauten Gebäudeseiten, in denen auch geschlafen wird, mit Lüftungseinrichtungen
- Bemessung der Fenster und sonstigen Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01.
- Schutz von lauten Außenwohnbereichen zur B 3 hin (Südfassaden Gebäude 5.1 und 5.2) durch bauliche Maßnahmen.“

## 9 Städtebauliche Daten

### 9.1 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	ca. 6.207 qm	90,80 %
<u>Straßenverkehrsfläche (Bestand)</u>	<u>ca. 629 qm</u>	<u>9,20 %</u>
Gesamtfläche	ca. 6.836 qm	100,00 %

### 9.2 Gebäude, Wohnungen und Einwohner

Im Planungsgebiet sind geplant:

6 Geschosswohngebäude mit je 6 Wohnungen =	36 Wohnungen
<u>2 Geschosswohngebäude mit je 10 Wohnungen =</u>	<u>20 Wohnungen</u>
8 Wohngebäude mit igs.	56 Wohnungen
56 Wohnungen x 2 Einwohner/Wohnung =	112 Einwohner

## 10 Kosten

Neue Erschließungskosten fallen keine mehr an. Die Erschließungsstraße „Im Kleb“ wurde bereits mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Baugebiet „Kleb“ errichtet.

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Planungskosten für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, den Planungskosten für die Verdolung des Graben und dessen Tiefbauarbeiten, die Planungskosten für die schalltechnische Untersuchung und die Schallschutzwand.

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 16.07.2019

.....  
Allgayer, Stadtplaner