

**Begründung**

zum Bebauungsplan " Schwabental" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

**1. Planungsabsichten****1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Die vorliegende Planung dient der Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Malterdingen. Durch sie soll die kurz- bis längerfristige Nachfrage nach Bauland gedeckt werden.

Rein rechnerisch befinden sich in der Gemeinde noch einige Baugrundstücke die den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken könnten. Da aber diese Baugrundstücke sich in Privatbesitz befinden und von den Eigentümern nicht veräußert werden, da sie selbst Bauabsichten haben, sind diese auf dem freien Baulandmarkt nicht verfügbar und können daher auch nicht bei der „Baulandreserve“ berücksichtigt und angerechnet werden. Auch die Gemeinde Malterdingen besitzt keine eigenen Grundstücke mehr, die sie an Bauinteressen veräußern könnten. Selbst die gemeindeeigenen Grundstücke im angrenzenden Neubaugebiet „Hundsrücken-Schwabental-Teilbereich Specken“ sind alle mit einer kurzfristiger Bauverpflichtung verkauft.

Zwischenzeitlich liegen für das geplante Baugebiet „Schwabental“ 15 konkrete Bauabsichten vor, für die die Gemeinde schon Optionen zum Erwerb der Grundstücke eingeräumt hat. Darüber hinaus liegen fünf weitere Baubewerbungen von Einheimischen vor.

Im vorliegenden Planungsgebiet befinden sich alle Grundstücke in Gemeindebesitz. Somit hat die Gemeinde direkten Einfluß auf die Grundstücksvergabe, auf die Dauer der Erschließung / Bebauung und auf eine beabsichtigte Abschnittsbildung. Durch die vorhandene Topographie und die beiden Straßenanschlüsse kann die Baugebieterschließung in mehreren beliebigen Abschnitten erfolgen.

Durch die abschnittsweise Erschließung (Erschließung nach Baulandsbedarf) bleiben die nicht sofort benötigten Flächen lange der Landwirtschaft erhalten. Die Bauplätze werden nur nach dem „Einheimischenmodell“ im Sinne der Eigenentwicklung vergeben. Zunächst wird der nördliche Abschnitt zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs erschlossen.

**1.2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemarkung, in guter Zuordnung zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Nördlich grenzt das Baugebiet "Saiberg-Specken" und östlich das Baugebiet „Hundsrücken-Schwabental, Teilbereich Specken“ an.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 (im Rahmen des Gesamtlächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen). Dessen 1. Fortschreibung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und genehmigt. Im Flächennutzungsplan 1985 ist die Fläche bis auf einen kleinen Teilbereich des Höhenrückens im südöstlichen Geltungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine stufenweise Erschließung ist vorzusehen. Nicht sofort benötigte Baulandflächen sollten möglichst lange der Landwirtschaft erhalten bleiben. Somit wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Planung

### 2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem Tal südlich des bestehenden Baugebietes "Saiberg-Specken", über welches es erschlossen wird. Im östlichen Planbereich liegt der Höhenrücken "Hundsrücken" und ein Hohlweg (Bestandteil des BP „Hundsrücken-Schwabental Teilbereich Specken), der nach § 24 a NatSchG ein besonders schützenswerter Biotop ist. Zur Topographie siehe Höhenlinienplan (Anlage 10)

Die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich lassen, wie sich schon im Baugebiet "Saiberg-Specken" gezeigt hat, eine 1- bis 2-geschossige Bebauung zu.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten 1- bis 2-Familienhausgrundstücke wird die Wohnnutzung dominieren. Daher wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der geplanten Nutzung werden von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die unter Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften, die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen gibt es bereits an anderen Stellen in der Gemeinde Standorte.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet ist 1 Vollgeschoß zulässig, zuzüglich einem weiteren Vollgeschoß im Dachraum, wenn die übrigen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes eingehalten werden (z.B. Trauf- und Firsthöhe).



Da im Planungsgebiet teilweise mit feuchten Böden sowie mit Hangdruckwasser und Schichtenwasser zu rechnen ist, wird im Planungsgebiet eine höhere Sockelhöhe festgesetzt. (siehe auch OZ 2.3)

### 2.2.3 Bauweise

Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt, eingeschränkt für den überwiegenden Bereich auf „Einzelhäuser“. Im Nordosten des Geltungsbereiches soll, falls dies vom Bauherren gewünscht, eine kleine Reihenhausbauung ermöglicht werden. Die überwiegende Einzelhausbauung soll eine mögliche Verdichtung des Baugebietes verhindern.

## 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung ist die höhenmäßige Einordnung der Wohngebäude in dieser südlichen Ortsrandlage am Übergang zur freien Natur. Dafür werden entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe getroffen. Die Sockelhöhenfestsetzungen, erfolgen einerseits, als Maß bezogen ab der Oberkante Erschließungsstraße und andererseits als Maß über NN. Bei den Sockelhöhenfestsetzungen wurde auf eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude, bezogen auf die Straße und die Topographie, geachtet.

Im Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude eingeschränkt. Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig und pro Doppelhaushälfte und Reihnhaus maximal zwei Wohneinheiten. Diese Einschränkung dient dem Erhalt des Gebietscharakters, vorgegeben im nördlich angrenzenden Baugebiet „Saiberg-Specken“, wo Einfamilienhäuser dominieren. Weiterhin kann durch diese Festsetzung einer unerwünschten Verdichtung des Baugebietes entgegen gewirkt werden. Auch die Problematik des Stellplatznachweises ist hierbei zu erwähnen.

## 2.4 Verkehr

### 2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Schwabental“ im nördlich angrenzenden Baugebiet "Saiberg-Specken". Die Straßenanschlüsse sind bereits vorgegeben.

### 2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung ist als Ringstraße mit einseitigem Gehweg geplant. Im nördlichen Teil erfolgt jeweils eine Verschwenkung der Straße. Diese beiden Verschwenkungsbereiche bewirken im Baugebiet eine Verkehrsberuhigung.

### 2.4.3 Gehwege

Die Ringstraße (Erschließungsstraße) ist mit einseitigem Gehweg geplant. Zusätzlich ist in der Baugebietsmitte eine fußläufige Querverbindung vorgesehen. Sie schafft unter anderem auch einen direkten Zugang vom östlichen Bereich zur öffentlichen Grünfläche.

#### 2.4.4 Landwirtschaftliche Wege

Der landwirtschaftliche Weg, der im östlichen Bereich durch das Gebiet verläuft, wird aufgehoben. Im südöstlichen Teil wird dafür von der Ringstraße aus eine neue Wegeverbindung zum südlichen Teil des Feldweges geschaffen.

#### 2.4.5 Parkierung

Auf der Erschließungsstraße ist ein geregeltes Parken beabsichtigt. Ein Parkierungskonzept kann bzw. soll erst nach einer vollzogenen Bebauung erstellt werden. Erst dann liegen die Grundstückszufahrten fest, die bei der Ausweisung von Parkstreifen berücksichtigt werden müssen. Vorgesehen ist entweder ein einseitiger Parkstreifen oder versetzte Parkstreifen. Diese „behutsame“ Festsetzung soll in erster Linie Parkmöglichkeiten für Gäste und Besucher schaffen. Weiterhin soll durch diese „behutsame“ Parkierung noch ein gewisser Freiraum in der Straße für spielende Kinder erhalten bleiben. Daher wird auch in den Bebauungsvorschriften ein erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Anwohner sollen zunächst ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abstellen.

#### 2.4.6 Stellplätze

Im Gegensatz zur LBO 1995, wo pro Wohneinheit nur noch ein Stellplatz nachzuweisen ist, wird im Bebauungsplan der Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben. Dabei handelt es sich um einen Erfahrungswert, an dem sich die Planung orientiert. Siehe auch OZ 2.4.5 Parkierung.

#### 2.4.7 Garagen und Stauraum

In den Bebauungsvorschriften wird vor Garagen ein Stauraum von mindestens 2,50 m festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, daß beim Ausfahren aus den Garagen Fußgänger und insbesondere radfahrende Kinder nicht behindert oder gar gefährdet werden. Hierzu wird zusätzlich noch ein Hinweis aufgenommen, daß ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden sollte. So wird der Effekt der Übersichtlichkeit verstärkt. Dies trifft sowohl für die Situation Straße mit Gehweg, als auch Straße ohne Gehweg zu. Hinzu kommt, daß mit dem geringen Flächenmehraufwand auch noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück entsteht.

#### 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen im Grundsatz sichergestellt. Der Erhalt des Grabens im Baugebiet zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient primär zur Entlastung des Kanalsystems. Dieser Graben endet im nördlichen Bereich in einer Versickerungsmulde mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation.



## 2.6 Grünplanung

Das Grünordnungskonzept sieht eine weitgehende Freihaltung des Höhenrückens „Hundsrücken“ vor. Dieser Bereich soll als private Grünfläche festgesetzt und somit geschützt werden. Gleichzeitig dient dieser Grünstreifen auch für Ausgleichsmaßnahmen. Eine Bebauung ist nur im Westteil auf der unteren Terrasse vorgesehen. Dessen rückwärtiger Grundstücksbereich soll als von Bebauung freizuhalten private Grünfläche festgesetzt werden. Dadurch wird eine Grünschneise zwischen den beiden Neubaugebieten erhalten, die in der nördlichen öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ endet. Der Erhalt des Grabens ist ebenfalls ein Teil des Grünordnungskonzeptes. Dieser periodisch wasserführende Graben soll als Vorfluter bzw. Verdunstungsrinne für das eingeleitete Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke dienen. In Verbindung mit den rückwärtigen Gartenbereichen wird hier ein wichtiger innerer Grünzug geschaffen.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept berücksichtigt die vorhandenen und wertvollen Bäume. Dadurch können im Baugebiet fast alle wertvollen Bäume erhalten werden. Diese werden durch eine Pflanzbindung geschützt.

Näheres zur Grünplanung siehe Anlage Nr. 9 vom Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. D. Seliger (Grünordnungsplan, und Begründung Bestandsplan und Wertung, Kompensationsberechnung).

## 2.7 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Grünordnungsplanung beinhaltet auch die Aufarbeitung der umweltschützenden Belange in der Abwägung nach § 1 a BauGB und eine Kompensationsberechnung bezüglich Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen. (siehe Grünordnungsplan Anlage 9).

## 3.0 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfes und der öffentlichen Versorgung sind nicht zu erwarten. Der Kindergarten im angrenzenden Baugebiet "Saiberg-Specken" ist noch nicht ganz ausgelastet. Falls weitere Kindergartenplätze erforderlich sein sollten, so ist hierfür ein neuer Kindergartenstandort im Baugebiet "Bienenberg" vorgesehen.

## 4.0 Städtebauliche Daten

### 4.1 Flächenverteilung

Private Grundstücksfläche WA	ca. 22.207 qm	69,8 %
öffentliche Grünfläche	ca. 426 qm	1,3 %
private Grünfläche (auf dem Höhenrücken)	ca. 5.358 qm	16,8 %
Verkehrsfläche	ca. 3.855 qm	12,1 %
-----		
Gesamtfläche	ca. 31.846 qm	100,0 %

4.2 Bauformen und Siedlungsdichte

35 Einzelhäuser

4 Einzel- und Doppelhäuser

Wohneinheiten

Einzelhäuser	35 HE x 1,5 WoE/HE	=	53 WoE
Einzel-/Doppelhäuser	4 HE x 2 WoE/HE	=	8 WoE
			<u>61 WoE</u>

Einwohner

61 WoE x 3 Ew/WoE	=	183 EW
-------------------	---	--------

Siedlungsdichte

Bruttosiedlungsdichte:	183 Ew ÷ 3,1846 ha	=	58 Ew/ha
Nettosiedlungsdichte:	183 Ew ÷ 2,2207 ha	=	82 Ew/ha

5. Kosten

Kanalisation	DM 920.000,--
Wasserversorgung	DM 300.000,--
Straßenbau (mit Beleuchtung)	DM 560.000,--
	DM 1.780.000,--

6. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, eine Baulandumlegung nach BauGB für das vorliegende Baugebiet durchzuführen.

Gemeinde Malterdingen, den 22. März 1999



B. Bußhardt  
Bußhardt, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 29.09.1998

Karlheinz Allgayer  
Allgayer, freier Architekt und Stadtplaner