

Stand: 04.05.2010

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Malterdingen
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan „Talmweg“ und
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Talmweg“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau

Inhalt:

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2. Ausgangssituation	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung.....	7
2.3 Erschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	8
2.6 Eigentumsverhältnisse	11
2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3. Planungsbindungen	11
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	11
3.2 Flächennutzungsplanung	12
3.3 Fachplanungen	12
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
4.3 Städtebauliches Konzept.....	14
5. Planinhalt	15
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	15
5.2 Verkehrsflächen	19
5.3 Grünflächen	22
5.4 Pflanzbindungen	23
5.5 Naturschutz und Landschaftspflege	23
5.6 Versorgungsflächen	24
5.7 Schalltechnische Festsetzungen	24
5.8 Freihalteflächen.....	27
5.9 Gestaltungsvorschriften.....	28
6. Umweltbericht	30
6.1 Einleitung	30
6.2 Beschreibung des Bestandes.....	33
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante).....	37
6.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	37
6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung	42
6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens.....	42
6.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	45
6.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	48
6.9 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	49
6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49
7. Auswirkungen der Planung	50

7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	50
7.2	Städtebauliche Daten	51
7.3	Erschließung	52
7.4	Ver- und Entsorgung	52
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	53
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	54
7.7	Kosten und Finanzierung	54
8.	Verfahren	54
9.	Rechtsgrundlagen.....	56

Anhang 1 - § 32 Biotop am Malterdinger Dorfbach

Anhang 2 – Bestandslageplan

Anhang 3 – Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet "Talmweg"

Anhang 4 – Maßnahmenblatt "Wiederherstellung von mit Gräben durchzogenem Grünland im Gewinn Stöck"

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich, etwa 300 m vom Ortskern entfernt, am nordöstlichen Ortsausgang von Malterdingen in Richtung Freiamt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Riedhofstraße (Flst. Nr. 114) sowie landwirtschaftliche Grundstücke (Flst. Nr. 2854/1, 2854, 2852/1, 2851, 2849, 2847, 2846, 2845, 2844/1, 2844, 2843 und 2842/1),
- im Osten durch den Hochwasserdamm ‚Fernecker Tal‘ (Flst. Nr. 2875),
- im Süden durch den Talmweg (Flst. Nr. 2713),
- im Westen durch die Zufahrt zum Fensterbaubetrieb (Flst. Nr. 2858/1 und 2860/1) sowie das Grundstück ‚Talmweg 1‘ (Flst. Nr. 2865).

Im Südwesten schließt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Ortsmitte“ an. Die Grundstücke Flst. Nr. 2856, 2857 und 2858/1 werden ganz oder teilweise einbezogen, weil das Plangebiet an die L 113 angebunden werden soll. Der Teilbereich des Grundstücks mit der bestehenden Zufahrt zum Fensterbaubetrieb (Flst. Nr. 2858/1) wurde hierbei im Lauf des Verfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um den Gewerbebetrieb in seinem genehmigten Bestand zu sichern. Das Gewässergrundstück des Malterdinger Dorfbaches wird in den Geltungsbereich einbezogen, um einen naturnahen Ausbau zu ermöglichen. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch den Damm des Hochwasserrückhaltebeckens begrenzt. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch den Talmweg begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,4 ha und umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Malterdingen:

Flst. Nr. 22/1 (Gewässergrundstück), 2856, 2857, 2858/1, 2867, 2868, 2869, 2870, 2870/1, 2871, 2872, 2873, 2874/1, 2874/2, 2874/3, 2874/4, 2874/5, 2874/6, 2874/7 und 2874/8.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinden im Allgemeinen ist, Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Gemeinde Malterdingen im Besonderen hat alle Bauplätze mit Bauverpflichtungen verkauft und die in Malterdingen noch bestehenden Baulücken sind in Privateigentum. Somit hat die Gemeinde auf diese Baumöglichkeiten keinen Einfluss. Diese Bauplätze stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Um ihrer Aufgabe nachzukommen, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

Die Gemeinde Malterdingen ist im Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Das bedeutet, dass keine Wanderungsgewinne in der Bevölkerungsentwicklung veranschlagt werden dürfen. Für den Wohnraumbedarf sind somit nur der Bedarf aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie innerem Bedarf (Verringerung der Belegungsdichte, wachsender Wohnflächenbedarf, Ersatzbedarf infolge Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung Wohnungsaltsbestandes) heranzuziehen.

1.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die natürliche Bevölkerungsentwicklung rechnet mit einem Bevölkerungsrückgang in Malterdingen um jährlich etwa 0,1 % bis zum Jahr 2018. Dieser Prognose steht jedoch ein jährliches natürliches Bevölkerungswachstum in Malterdingen von 0,27 % seit 1997 gegenüber. Es scheint daher nicht realistisch, dass es zu einem dermaßen drastischen Rückgang der Geburtenzahlen kommt.

Zumal der Jugendquotient, also der Anteil der unter 20jährigen an der Bevölkerung, in der Gemeinde Malterdingen überdurchschnittlich hoch ist. Es ist deshalb im Realisierungszeitraum des Baugebietes „Talmweg“ mit einem hohen Wohnflächenbedarf zu rechnen, da viele Personen in die Familiengründungsphase eintreten werden.

Für die Gemeinde Malterdingen wird daher, abweichend den Prognosen des Statistischen Landesamtes aus den Jahren 2005 und 2010, weiterhin mit einem mittleren Geburtenüberschuss von 0,20 % pro Jahr gerechnet.

1.2.2 Innerer Bedarf

Durch inneren Bedarf wie Veränderung der Wohnfläche und Belegungsdichte wird ein Einwohnerzuschlag von 0,5 % pro Jahr angenommen.

1.2.3 Baulücken

Alle Bauplätze der Gemeinde Malterdingen wurden mit Bauverpflichtungen verkauft. Im Gemeindegebiet bestehen zwar noch Baulücken, diese befinden sich aber in Privateigentum. Die Gemeinde hat auf die Aktivierung dieser Baulandpotentiale daher keine Einflussmöglichkeiten. Dem Grundstücksmarkt stehen diese Grundstücke erfahrungsgemäß nur in seltenen Fällen zur Verfügung.

1.2.4 Mittelfristiger Bedarf

Der übliche Realisierungszeitraum eines Baugebietes liegt bei 8 Jahren. Für diesen Zeitraum (2010 bis 2018) wird der mittelfristige Baulandbedarf auf der Grundlage der Bevölkerung von Sept. 2009 (= 3.007 Einwohner) ermittelt:

Baulandbedarf

aus natürliche Bevölkerungsentwicklung = 48 Einwohner
(0,2 % x 3.007 Einwohner x 8 Jahre)

aus innerem Bedarf = 120 Einwohner
(0,5 % x 3.007 Einwohner x 8 Jahre)

Baulandbedarf gesamt = **168 Einwohner**

Im Baugebiet werden Wohnbaugrundstücke für 150 – 170 Einwohner zur Verfügung gestellt.

Der errechnete Wohnflächenbedarf im Realisierungszeitraum des Baugebietes liegt bei 168 Einwohnern. Aufgrund des sehr hohen Anteils junger Erwachsener kann außerdem von einem erhöhten Wohnraumbedarf bis 2016 ausgegangen werden, so dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für bis zu 170 Einwohner notwendig und die Ausweisung des Baugebietes zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich ist.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt zwischen dem bestehenden Ortsrand von Malterdingen und dem Hochwasserrückhaltebecken ‚Fernecker Tal‘. Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens befinden sich außerdem eine Wasserentnahmestelle für die Landwirtschaft sowie eine Wassertretstelle. Im Südosten verläuft der Talmweg, nordwestlich befindet sich die L 113. Südlich des Talmwegs befinden sich der Friedhof der Gemeinde Malterdingen und weiter südöstlich landwirtschaftliche Flächen.



Bild 1 - Rahmenbedingungen

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Hierbei wird überwiegend Mais angebaut, vereinzelt sind auch Nutzgärten vorhanden.

2.3 Erschließung

Südöstlich des Plangebietes verläuft der Talmweg, der als Fuß- und Radweg sowie als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die L 113/Riedhofstraße.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Malterdinger Dorfbach liegt parallel zum Bachbett im Bereich des Plangebietes in einer Verdolung.

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 2856, 2857 und 2858/1 quert eine Freileitung das Plangebiet.

Im Bachgrundstück des Malterdinger Dorfbaches befindet sich ein Schmutzwasserkanal mit 250 mm Durchmesser (DN 250). Im Talmweg liegen ein Regenwasserkanal (DN 300) sowie ein Schmutzwasserkanal (DN 250).

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

2.5.1 Topographie

Das Plangebiet liegt in der Talmulde des Malterdinger Dorfbaches. Vom Talmweg zum Malterdinger Dorfbach fällt das Gelände um etwa 3 m (Gefälle etwa 3,5%), vom Dammfuß des Hochwasserrückhaltebeckens zur bestehenden Bebauung fällt das Gelände ebenfalls auf einer Strecke von 250 m um etwa 3 m (Gefälle etwa 1,2%). Am Rand des Plangebietes steigen Terrassenflächen an.

2.5.2 Bodenverhältnisse, Grundwasser und Erdbeben

Der Untergrund im Plangebiet wird durch quartäre Abschwemmmassen aufgebaut, die sich im wesentlichen aus einem Schwemmlöss zusammensetzen. In Bohrungen der geotechnischen Untersuchung wurde folgender Untergrundaufbau festgestellt:

- Mutterboden aus einem sandigen, schwach tonigen und humosen Schluff von etwa 0,1 bis 0,2 m Mächtigkeit
- Auffüllung zwischen 0,6 und 1,6 m unter der Geländeoberfläche aus einem braunen, sandigen, schwach tonigen und bereichsweise schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen, die Ziegelbruchstücke, humose Einschlüsse und Wurzeln enthalten. Die Auffüllungen scheinen bereits über einen längeren Zeitraum vorhanden und daher infolge der wiederkehrenden Niederschlagsereignisse die Konsolidation weitgehend abgeschlossen zu sein.
- Schwemmlöss bis zur Erkundungstiefe von 6,0 m unter der Geländeoberfläche, der sich aus einem schwach tonigen bis tonigen, feinsandigen bis sandigen Schluff zusammensetzt und stellenweise Schnecken Schalen enthält (Bodengruppen UL, UM, TM/UM gemäß DIN 18 196). Der Schwemmlöss ist oberflächennah bei geringer Bodenfeuchte von überwiegend steifer bis halbfester Konsistenz. Mit zunehmender Tiefe und Wassersättigung wird er breilig bis weich.

Im Schwemmlöss ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Wasserführung in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsereignissen relativ stark variieren wird. Erkenntnisse über die Grundwasserschwankung und den Grundwasserhöchststand liegen nicht vor. Amtliche, regelmäßige Grundwassermessstellen in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

Die Flurabstände des Grundwassers wurden in der geotechnischen Untersuchung im April 2003 mit etwa 1,0 m ermittelt, wobei nach länger anhaltender feuchter Witterung mit einem weiteren Anstieg zu rechnen ist. Im Bereich der Talsohle kann der Grundwasserstand bis zu Geländeoberfläche ansteigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich, da der Schwemmlöss eine zu geringe Durchlässigkeit aufweist und das Grundwasser bis an die Geländeoberfläche ansteigen kann.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zone 1 der „Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg“, d. h. in einer Zone mit geringer Erdbebengefährdung.

2.5.3 Naturraum und landschaftliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in der Vorbergzone des Schwarzwaldes.

Die angrenzenden Flächen des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.5.4 Hochwasser und Hochwasserschutz

Nordöstlich schließt der Damm des Hochwasserrückhaltebeckens ‚Fernecker Tal‘ an. Der Hochwasserdamm ist stark sanierungsbedürftig und muss vor einer Bebauung des Plangebietes saniert werden.

Die Auswirkungen des Malterdinger Dorfbaches und ein möglicher Hochwasserschutz des Baugebietes sind in der Planung zu berücksichtigen.

2.5.5 Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in der Klimazone der Oberrheinebene (bis 300 m ü. NN, Belastungsklima), dies bedeutet große Wärme (Jahresmittel 9,5-10,3 °C), hohe Sonnenscheindauer (1800-1850 h/Jahr) und geringe Niederschläge (605 bis 700 l/m²). Darüber hinaus liegt das Gebiet im gemäßigten Regen- und Westwindgürtel; die Hauptwindströmungen sind aufgrund der Erhebungen in der Freiburger Bucht Südwest-, Nord- und Südost-Winde.

2.5.6 Flora und Fauna

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Kleinere Flächen mit Grünland, Obstwiesen und Kleingartennutzung schließen an den Ortsrand an und sind vereinzelt im nördlichen Planungsbereich vorhanden.

Neben den Obstgehölzen und den Vegetationsstrukturen der Gartennutzungen sind im Uferbereich des Fließgewässers vereinzelte Sträucher und Weidengehölze zu finden. Eine kleine Teilfläche ist mit Röhrichtvegetation bestanden und gemäß §32 BNatSchG als Biotop ausgewiesen (Ufer-Schilfröhricht im Fernecker Tal). Die Biotopbedeutung im Uferbereich wird hoch eingestuft.

2.5.7 Landschaftsbild

Das Gelände öffnet sich am Ortsrand in die weite und ebene Fläche. Die orthogonale Anordnung der Felder bestimmt das Landschaftsbild. Punktuelle Elemente sind einzelne Gehölze und Nebengebäude der Gartennutzungen. Der Verlauf des Fließgewässers wird aufgrund der lückenhaften bzw. fehlenden Ufervegetation nur in Teilbereichen wahrgenommen. Der Siedlungsrand ist durch Wohn- und Nebengebäude mit Hausgartennutzungen und deren typischer Vegetation (Gemüse, Klein- und Großgehölze, Hecken), sowie einer kleineren gewerblichen Fläche gekennzeichnet.

Für die Erholungsfunktion besitzt das Gebiet keine große Bedeutung und ist eher als Übergangsbereich in die seitlich anschließenden, für die Erholung bedeutsamen, Terrassenflächen anzusehen.

2.5.8 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich teilweise in unmittelbarer Nähe zur L 113 von Malterdingen nach Freiamt. Außerdem grenzen westlich des Plangebietes zwei Gewerbebetriebe (Fensterbaubetrieb, Maler) an.

Der Bebauungsplan muss im Rahmen der Abwägung nach BauGB sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (Abwägungsgebot). Zu diesen Belangen gehören auch die Belange der Allgemeinheit und der Nachbarschaft insofern, als dass ein geplantes Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und keine sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorrufen darf.

Darüber hinaus verpflichtet das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinem Planungsgrundsatz in § 50 den Planungsträger, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieses 'Optimierungsgebot' ist in die Abwägung einzustellen, kann jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen wird im § 3 BImSchG definiert als '...Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.'

Immissionen im Sinne des BImSchG, '...sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.'

Emissionen im Sinne des BImSchG sind, '... die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.'

Schutzbedürftig sind vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete der §§ 2 bis 4a, 5 und 6 der BauNVO, die der Erholung dienenden Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO sowie einzelne Einrichtungen wie z.B. Schulen, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, Krankenhäuser und Einrichtungen für Freizeit und Erholung.

2.5.9 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten im Plangebiet vor.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind überwiegend in Privateigentum. Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes werden die Grundstücke vom Erschließungsträger Sparkasse Nördlicher Breisgau aufgekauft. Das Grundstück Flst. Nr. 2858/1 verbleibt im Privateigentum.

2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die weder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden können noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen.

Zur Vorbereitung der Bebaubarkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Malterdingen liegt in der Landesentwicklungsachse (Bühl) – Offenburg – Lahr – Emmendingen – Freiburg – Müllheim/Neuenburg – (Rheinübergang) – (Lörrach/Weil am Rhein) und ist im Regionalplan „Südlicher Oberrhein 1995“ als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und für den Eigenbedarf, beispielsweise aus steigenden Wohnansprüchen, steigenden Wohnflächenansprüchen oder dem Ersatzbedarf.

Das Plangebiet grenzt an einen regionalen Grünzug an. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau, Teningen wurde für die Gemeinde Malterdingen ein Wohnflächenbedarf von etwa 5,45 ha ermittelt. Im Flächennutzungsplan sind mit etwa 5,28 ha etwas weniger Wohnbauflächen als der errechnete Bedarf dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Talmweg“ hat eine Größe von etwa 1,66 ha.

3.3 Fachplanungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sanierung und Erhöhung des Hochwasserrückhaltebeckens „Fernecker Tal“ zu berücksichtigen. Da die Standsicherheit im Hochwasserfall derzeit nicht gewährleistet werden kann, ist die Erschließung des Baugebietes ohne die Sanierung des Dammes nicht möglich.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Planung zum Ausbau der L 113/Riedhofstraße im Bereich der Zufahrt des Plangebietes. Der Ausbau ist in diesem Bereich für das Jahr 2010 vorgesehen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

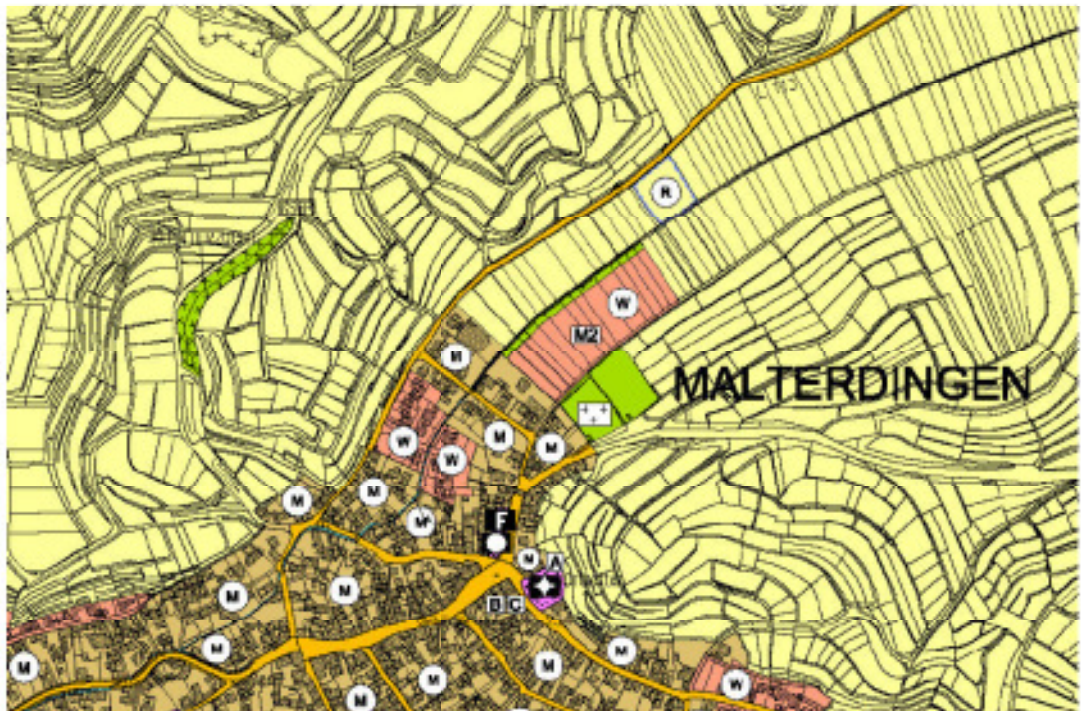


Bild 2 - Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (Ausschnitt)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Grünfläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bereich zwischen der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und dem Hochwasserrückhaltebecken ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei einem Freihalten dieser landwirtschaftlichen Fläche zwischen dem Wohngebiet und dem Hochwasserdamm würde eine Restfläche entstehen, die weder landwirtschaftlich noch zu Wohnzwecken genutzt werden könnte.

Aus wirtschaftlichen Gründen und zur besseren Ausnutzung des Baugebietes wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche deshalb geringfügig überschritten.

Der Bebauungsplan kann in diesem Bereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dafür spricht auch, dass der Flächennutzungsplan die Bauflächen nicht grundstücksgenau darstellt.

Entlang des Malterdinger Dorfbaches ist im Flächennutzungsplan Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen dargestellt und entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

Der Bereich des Anschluss des Baugebietes an die L 113/Riedhofstraße ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da eine Erschließung des Baugebietes über den Talmweg aufgrund der vorhandenen verkehrstechnischen Situation nicht möglich ist, muss das Baugebiet über die L 113/Riedhofstraße erschlossen werden. Würde nur die Erschließungsstraße auf den Grundstücken Flst. Nr. 2857 und 2858/1 erstellt, entstünde auf Grundstück Flst. Nr. 2858/1 Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das heißt, hier wäre eine Bebauung auch ohne Ausweisung als Baugebiet möglich. Würde außerdem nur das Grundstück Flst. Nr. 2858/1 in den Geltungsbereich aufgenommen, wäre die Erschließungsstraße nur einseitig erschlossen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine einseitige Erschließung aber abzulehnen.

Des Weiteren wurde im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen für Malterdingen eine geringere Wohnbaufläche dargestellt als bedarfsweise errechnet wurde.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und städtebaulicher Gründe erscheint die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vertretbar. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Mehrfläche von etwa 0,5 ha bei weiteren Planungsvorhaben der Gemeinde in Abzug gebracht werden muss.

4.3 Städtebauliches Konzept



Bild 3 - Städtebauliches Konzept

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die L 113 (Riedhofstraße). Aufgrund der vorgesehenen Erhöhung des Hochwasserdammes ist eine Erschließung über den Dammweg nicht geplant.

Eine Erschließung über den Talmweg ist nicht möglich, da im weiteren Verlauf eine Engstelle („Torhisli“) besteht und der Talmweg darüber hinaus nicht für die Aufnahme weiterer Verkehrsströme geeignet ist. Dennoch wird eine Behelfsausfahrt zum Talmweg vorgesehen, um auch im Falle von Bauarbeiten oder einer Sperrung der Zufahrt zur L 113 eine Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit einer Stichstraße vorgesehen, um eine hohe Wohnqualität zu schaffen. In der Mitte des Gebietes wird außerdem ein zentraler Platz für die Bewohner angelegt.

Für Fußgänger und Radfahrer werden mehrere Verbindungen im Plangebiet geschaffen.

Zur Aufwertung des Baugebietes „Talmweg“ soll die Verdolung des Malterdinger Dorfbachs beseitigt und der Bachverlauf naturnah gestaltet werden. In Verbindung mit der Aufwertung des Malterdinger Dorfbaches wird ein zentraler Spielplatz angelegt.

Die Bebauung des Plangebietes erfolgt mit 28 Einzel- und 7 Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 400 und 500 m², um eine dichte Bebauung und hohe Ausnutzung des Plangebietes zu erreichen.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden hierbei Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Gartenbaubetriebe benötigen größere Flächen und widersprechen dem Gebietscharakter. Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen verursachen durch Besucher in der Regel höhere Verkehrsaufkommen und benötigen größere Straßenquerschnitte, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese müssen aber dem Gebietscharakter entsprechen und dürfen keine Beeinträchtigungen des Wohngebietes hervorrufen.

Grundlegende Bedingung für die Bebauung des Plangebietes ist die Sanierung des Hochwasserdammes des Rückhaltebeckens „Fernecker Tal“. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzung des Plangebietes an die Herstellung des Hochwasserschutzes geknüpft. Eine Bebauung wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB so lange aufgeschoben, bis die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen des Hochwasserrückhaltebeckens „Fernecker Tal“ abgeschlossen ist. Vorgehen ist die Sanierung des Hochwasserdammes im Jahre 2010.

Der Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen L 113 und der öffentlichen Grünfläche – Gewässerrandstreifen – wird mit einem aufschiebend bedingten Baurecht belegt. Hier ist eine Nutzung erst zulässig, wenn der Fensterbaubetrieb auf den Grundstücken Flst. Nr. 2858/1 und 2860/1 seine gewerbliche Tätigkeit eingestellt hat und ein Lärmschutzwall zur L 113 errichtet wurde (siehe Kapitel Schalltechnische Festsetzungen). Diese Einschränkung wurde notwendig, weil durch die zulässige Tätigkeit des Fensterbaubetriebs auf den Grundstücken Flst. Nr. 2858/1 und 2860/1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Bereichen nördlich und in einem Teilbereich südlich des Malterdinger Dorfbaches überschritten sind. Um diese zulässige gewerbliche Tätigkeit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht einzuschränken, wurde diese Festsetzung getroffen.

Nach Aufgabe der Nutzung und Erlöschen des Fensterbaubetriebes kann hier wieder ein mischgebietsverträglicher Gewerbebetrieb errichtet werden. Die Abstufung vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet entspricht einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

5.1.2 Maß der Nutzung, Größe der Wohnbaugrundstücke, Zahl der Wohneinheiten

Die Bebauung soll sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang der Gemeinde integrieren. Deshalb orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet an der westlich anschließenden Wohnbebauung der Bombacher und Riedhofstraße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen besteht darüber hinaus eine Überschreitungsmöglichkeit um 0,2. Somit kann insgesamt 60% der Grundstücksfläche bebaut werden. Beispielsweise könnte somit bei einer Grundstücksgröße von 500 m² ein Wohngebäude mit einer Größe von maximal 200 m² Grundfläche (Grundstücksfläche 500 m² x GRZ 0,4) errichtet werden zuzüglich maximal 100 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung einer hohen Freiraumqualität gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt. Festgesetzt wird die Firsthöhe mit 8,50 m über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Errichtet werden sollen Baukörper, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Durch die Möglichkeit der Errichtung von Dachgauben ist die Ausbildung von zweigeschossigen Gebäuden somit möglich. Mit der vorgenommenen Festsetzung der Firsthöhe soll das bestehende und prägende Ortsbild von Malterdingen fortgeführt werden.

Die Höhenlage der neuen Erschließungsstraßen befindet sich teilweise bis zu 1,5 m über dem bestehenden Gelände, so dass auch die Baugrundstücke aufgeschüttet werden müssen. Aus diesem Grund wird sich trotz des hoch anstehenden Grundwassers eine Unterkellerung der Gebäude nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In Verbindung mit der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann eine Unterkellerung ermöglicht werden, ohne dass ins Grundwasser eingegriffen werden muss. Von einer Festsetzung der Unterkante baulicher Anlagen wird deshalb abgesehen.

Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Wer auf das Grundwasser einwirkt oder es nutzen möchte, braucht hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis (§§ 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes). Maßnahmen die in das Grundwasser einbinden (z. B. Gründungskörper, Grundwassererkundungspegel) sind ebenso wie das unerwartete Erschließen von Grundwasser anzuzeigen (§ 37 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg). Zu den erlaubnispflichtigen Tatbeständen gehören z. B. die Errichtung von Gebäuden im Grundwasserbereich, die Errichtung von Grundwasserbrunnen für private Zwecke aber auch die Versickerung von Stoffen in das Grundwasser.

Darüber hinaus sind Untergeschosse bis mindestens zum Grundwasserhöchststand gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Die Absicherung des Bauwerks vor eindringendem Grundwasser ist Aufgabe des Bauherrn und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Baugrundstücke dürfen maximal eine Größe von 600 m² erhalten. Unter Wahrung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll dadurch eine für Malterdingen verträgliche Dichte erreicht werden.

Ziel der Planung ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dadurch soll im Baugebiet eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Die Zahl der Wohneinheiten wird deshalb auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um diesen Charakter im Baugebiet zu erhalten.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als durchgehende Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Da im Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt werden können, wird dadurch eine gewisse Flexibilität beibehalten. Wichtig ist aber, dass sich die neue Bebauung in die kleingliedrige Siedlungsstruktur von Malterdingen einfügt. Festgesetzt wird deshalb, dass Einzelhäuser bis zu einer Länge von 15 m und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m zulässig sind.

Insbesondere in den Bereichen der hinterliegenden Grundstücke der Stichstraßen werden Doppelhäuser aus verkehrlichen Gründen ausgeschlossen. Eine dichtere Bebauung mit Doppelhäusern würde eine Verbreiterung der Stichstraßen erfordern. Des Weiteren sollen nur an wenigen Stellen Doppelhäuser errichtet werden. Aus diesem Grund werden in drei Teilbereichen Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Für die restlichen Baugrundstücke ist dann nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Diese Festsetzung erfolgt einerseits, um die Be-

reiche mit der möglichen dichteren Bebauung mit Doppelhäusern räumlich zu konzentrieren und andererseits, um eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten. Bei einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im gesamten Baugebiet müsste jedes der Baugrundstücke mit zwei Hausanschlusschächten versehen werden, auch wenn später gar kein Doppelhaus errichtet würde.

Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sind aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude wie z. B. Gartenhäuser können bis zu einer Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgeschlossen sind jedoch die Vorgartenbereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Außerdem werden an Kreuzungen und Einmündungen aufgrund von Anforderungen an die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer in Teilbereichen Nebenanlagen, Bepflanzungen und Stellplätze in einer Höhe zwischen 0,50 m und 2,50 m ausgeschlossen.

Garagen sind aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung nur innerhalb der ‚überbaubaren Grundstücksflächen‘ zugelassen, wobei die Festsetzung die mögliche Errichtung von Carports einschließt. In Teilbereichen werden zusätzliche Garagenbaufenster ausgewiesen, um insbesondere nördlich liegende Grundstücksflächen nutzen zu können. Stellplätze und Tiefgaragen sind darüber auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der hinteren Baugrenze zugelassen.

Ziel der Festsetzung ist, die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke von Stellplätzen und Garagen freizuhalten und so die versiegelte Fläche für Zufahrten gering zu halten. Eine unnötige und übermäßige Versiegelung des Bodens kann dadurch verhindert werden.

Je Baugrundstück wird außerdem die Breite der Zufahrten auf 6 m begrenzt. Dadurch wird die Versiegelung der Grundstücke begrenzt und die Vorgartenzone kann weitgehend erhalten bleiben. Außerdem werden im Straßenraum öffentliche Parkplätze hergestellt. Mit der Beschränkung der Zufahrten auf maximal 6 m je Baugrundstück soll sichergestellt werden, dass ein hoher Anteil der Parkplätze auch wirklich genutzt werden kann und nicht durch Zufahrten verloren geht.

Zum Talmweg wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt, weil dieser Weg aufgrund seiner Fahrbahnbreite und der bisherigen Nutzung als Fuß- und Radweg sowie landwirtschaftlicher Weg nicht für die Aufnahme weiterer Verkehrsströme geeignet ist. Der Anschluss von Baugrundstücken an den Talmweg würde zu Gefährdungen führen und wird deshalb ausgeschlossen. In den Stichstraßen (Planstraße B, C, D und E) werden teilweise ebenfalls Ein- und Ausfahrten verboten, da diese Verkehrsflächen aufgrund ihres Straßenquerschnitts nur eine geringe Anzahl von Pkw aufnehmen können.

Zur Gestaltung des Ortsbildes wird für die Baugrundstücke die Gebäudestellung festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die Längsrichtung der Gebäude mit mehr als 20 m² Grundfläche vorgegeben, um eine geordnete Entwicklung des Baugebietes zu erzeugen.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird an die L 113/Riedhofstraße angeschlossen. In der Ortsdurchfahrt von Malterdingen besteht eine Engstelle der L 113, die jedoch im Jahre 2009 beseitigt werden soll. Des Weiteren ist bis zum Jahre 2010 geplant, die L 113 bis zur Zufahrt zum Baugebiet auszubauen und den Gehweg fortzuführen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2858/1 befindet sich die genehmigte Zufahrt des Fensterbaubetriebes zur L 113. Diese Zufahrt soll von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt bleiben und deshalb wurde der Geltungsbereich um diese Fläche zurückgenommen. Darüber hinaus soll eine spätere Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2858/1, auch unter Beibehaltung der bestehenden Betriebszufahrt, möglich sein und deshalb wurde die Planstraße A sowie die Anbindung an die L 113 in diesem Bereich weiter nach Norden verschwenkt.

Eine Anbindung an den Talmweg ist nur als Behelfsausfahrt vorgesehen, da der Talmweg für größere Verkehrsaufkommen nicht ausgebaut ist. Außerdem befindet sich im weiteren Verlauf mit dem so genannten „Torhisli“ eine Engstelle.

5.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes als Stichstraße angelegt. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge geschaffen. Als Alternative wurde die Ausgestaltung der Wendeanlage als Minikreisell mit einem Durchmesser von 25 m auszubilden. Aufgrund des relativ hohen Flächenverbrauchs wurde diese Variante jedoch verworfen.

Im Plangebiet ist nur mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, dadurch wird eine sehr hohe Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen ermöglicht. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt, um den Aufenthaltscharakter des öffentlichen Raumes zu betonen. Bei der gemischten Verkehrsfläche wird auf abgetrennte Gehwege verzichtet und die Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden etwa 1,0 m bis 1,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche angeordnet. Zur Errichtung des Straßenkörpers sind daher Aufschüttungen erforderlich, die auf den Baugrundstücken abgeböschert werden. Die Baugrundstücke sind bei einer Bebauung an die Verkehrsflächen anzupassen, so dass diese Flächen nutzbar bleiben.

Die Planstraße A wird mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Hier ist ein gesonderter Parkstreifen mit 2,0 m entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Die gemischte Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Dadurch ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw mit einer verminderten Geschwindigkeit möglich.

Die Stichstraßen im Plangebiet erhalten eine Breite von 4,50 m und werden nicht von Müllfahrzeugen angefahren. Das bedeutet, dass Müllbehälter zur Abholung von den Bewohnern an der Planstraße A abgestellt werden müssen.

Die im Vorentwurf vom 15.04.2008 noch vorgesehene Anbindung vom Baugebiet zum Grundstück Flst. Nr. 2858/1 wurde im Entwurf nicht mehr vorgesehen und entfiel ersatzlos.

Die Erschließung des Baugebietes „Talmweg“ ist über eine Anbindung an die ‚Riedhofstraße‘ (L 113) und an den ‚Talmweg‘ vorgesehen. Die Anbindung an den ‚Talmweg‘ ist hierbei allerdings nur für Fußgänger und Radfahrer bzw. als Behelfsausfahrt vorgesehen. Die festgesetzte Breite dieser Anbindung an den ‚Talmweg‘ von 4,50 m ist daher ausreichend. Eine breitere Verkehrsfläche hätte lediglich zur Folge, dass mehr motorisierte Verkehrsteilnehmer in den ‚Talmweg‘ gelenkt würden. Die Haupteinschließung des Baugebietes wird daher über die ‚Riedhofstraße‘ (L 113) erfolgen. Im Straßennetz der Gemeinde Malterdingen sowie im überörtlichen Straßennetz stellt die ‚Riedhofstraße‘ eine leistungsfähige dörfliche Einfahrtsstraße dar, die den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet aufnehmen kann und soll.

Im Einmündungsbereich des Baugebietes in die ‚Riedhofstraße‘ sowie in dieser Straße selbst wird die Verkehrsmenge durch die Erschließung des Baugebietes „Talmweg“ zunehmen. Zur verkehrlichen Beurteilung des durch das Baugebiet verursachten Verkehrsaufkommens gilt es, die Verkehrsmengen durch die Nutzung als Wohngebiet und durch die allgemeine Verkehrszunahme abzuschätzen.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Baugebietes „Talmweg“ sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

In Wohngebieten im ländlichen Raum wird als Wegehäufigkeit ein Wert 3,3 und 3,8 Wegen je Bewohner und Tag angesetzt. Für das Baugebiet wird ein Mittelwert von 3,5 Wegen je Einwohner und Tag angenommen.

Je nach Lage des Wohngebietes und Angebot des öffentlichen Nahverkehrs wird mit einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zwischen 30% und 70% gerechnet. Die Gemeinde Malterdingen ist zwar über den Bahnhof Riegel und eine sehr guten Taktverkehr an das Netz des schienengebundenen Nahverkehrs angeschlossen, aufgrund der Lage im ländlichen Raum wird der Anteil des MIV aber dennoch mit 70% angenommen.

Der Besetzungsgrad von Pkw im Einwohnerverkehr in Wohngebieten wird erfahrungsgemäß mit 1,1 Personen je Pkw angenommen.

Wohneinheiten (WE)		63
Einwohner (E)	2,7 E/WE	170
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	595
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	417
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	379
Kfz-Aufkommen Einwohner		etwa 379
<hr/>		
Besucherkfahrten	0,25 Fahrten/E	43
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	9
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	17
Kfz-Aufkommen gesamt		etwa 447

Es ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge in der ‚Riedhofstraße‘ aufgrund der Entwicklung des Baugebietes „Talmweg“ um etwa 450 Kfz pro Tag zu rechnen, wobei der Großteil Pkw-Verkehr sein wird. Bei einer derzeitigen Verkehrsbelastung in der ‚Riedhofstraße‘ (L 113) von etwa 4.500 Kfz/Tag ist diese geringe Zunahme um etwa 10% vertretbar. Mit der Zunahme der Verkehrsmenge sind keine wesentlich höheren Geräuschemissionen und somit auch keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen entlang der ‚Riedhofstraße‘ (L 113) verbunden.

Der Talmweg ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung sowie ein landwirtschaftlich genutzter Weg. Für größere Verkehrsaufkommen ist der Talmweg nicht ausgebaut. Aus diesem Grund wird entlang des Talmweges ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die privaten Baugrundstücke sollen aus dem Baugebiet erschlossen werden und nicht über den Talmweg. Eine Erschließung über den Talmweg würde eine Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger bedeuten.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Planstraße A werden öffentliche Parkplätze angelegt. Hierdurch sollen auch Besucher im Baugebiet Parkmöglichkeiten haben. Die privaten Stellplätze der Bewohner sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Der Gehweg entlang der ‚Riedhofstraße‘ (L 113) wird ins Plangebiet hineingeführt. Zum Talmweg werden mehrere Anbindungen des Baugebietes geschaffen. Entlang des Malterdinger Dorfbaches wird in der öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg angelegt. Im Talmweg wird außerdem der Gehweg bis ans Baugebiet herangeführt, um eine sichere und schnelle Fußwegeverbindung in den Ortskern zu schaffen.

5.3 Grünflächen

Im Plangebiet erfolgt eine großzügige Gestaltung mit öffentlichen Grünflächen, um eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Der Malterdinger Dorfbach wird naturnah ausgebaut und mit einem Gewässerrandstreifen versehen. In Verbindung mit dem Kinderspielplatz dienen diese Grünflächen der Naherholung der Bevölkerung.

5.3.1 Kinderspielplatz

In einem allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes generell zulässig. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Spielplätze sind nicht nur zulässig, sondern geboten, um den Kindern gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung zu schaffen. Um die Anwohner aber vor unvermeidbarer Lärmbelästigung, insbesondere nachts durch Jugendliche oder junge Erwachsene, zu schützen, wird der Kinderspielplatz zentral platziert und gut einsehbar gestaltet. Dadurch wird die Möglichkeit, dass der Kinderspielplatz zum nächtlichen Treffpunkt wird, stark reduziert.

5.3.2 Gewässerrandstreifen

Entlang des Malterdinger Dorfbaches wird ein etwa 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Entwicklung und Pflege des Gewässers festgesetzt. Vorgesehen ist, im Gewässerrandstreifen einen Fuß- und Radweg anzulegen, der gleichzeitig auch zur Gewässerpflege und –unterhaltung genutzt werden kann.

5.3.3 Dammverteidigungsstreifen

Zum Hochwasserdamm wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche angelegt. Diese dient der Unterhaltung des Dammes. In Verbindung mit dem Hochwasserdamm kann diese Fläche ebenfalls als Aufenthaltsbereich gestaltet werden.

5.4 Pflanzbindungen

Aus Belangen des Umweltschutzes wird auf den privaten Baugrundstücken, dem Kinderspielplatz und in den Erschließungsstraßen die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, auf dem Kinderspielplatz sind insgesamt fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und in den Erschließungsstraßen insgesamt 12 hochstämmige Laubbäume. Die Grünfläche des Dammverteidigungsstreifens ist als Wiesenfläche mit einzelnen Strauchgruppen zu gestalten.

Um für kleinere Tiere und Insekten Nahrungsmöglichkeiten und Niststätten zu bieten, sind fensterlose Fassaden ab einer Größe von 10 m Länge und 2,5 m Höhe mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Öffnung und Renaturierung des Malteringer Dorfbaches festgesetzt. Dadurch kann das Gewässer wieder in einen naturnahen Zustand gebracht werden und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. Die Ausgleichsmaßnahme wird aber dem Ausbau des Hochwasserrückhaltebeckens ‚Fernecker Tal‘ zugeordnet und nicht dem Bebauungsplan ‚Talmweg‘.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten weniger empfindlich auf das monochromatische Licht mit hohem Gelb-/Orangeanteil reagieren. Neben der besseren Verträglichkeit der Natriumdampf-Hochdrucklampen für Insekten sind diese im langfristigen Vergleich auch noch wirtschaftlicher als herkömmliche, früher verwendete Quecksilberdampf-Hochdrucklampen. Darüber hinaus zeichnen sich Natriumdampf-Hochdrucklampen durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer von Garagen und „Carports“ zu begrünen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerung verhindert werden.

5.6 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Der Standort wird am östlichen Rand des Kinderspielplatzes festgesetzt.

5.7 Schalltechnische Festsetzungen (IB Kohnen, Freinsheim)

5.7.1 Aufschiebend bedingtes Baurechts in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets

Im Zuge der Planung des Allgemeinen Wohngebiets ist die Bewältigung der Probleme des Lärmschutzes in Bezug auf die Nachbarschaft zum bestehenden emittierenden Fensterbaubetrieb auf den Flurstücken Nr. 2858/1 und 2860/1 von großer Bedeutung. Dabei ist sicherzustellen, dass der Betrieb in seiner derzeitigen Betriebstätigkeit nicht eingeschränkt wird und im Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 / Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im Zuge der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass es durch verhältnismäßige Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, die Geräuscheinwirkungen dieses Betriebs soweit zu vermindern, dass in dem Teilbereichs des Plangebiets zwischen der L 113 und dem Malterdinger Dorfbach die o. g. Werte eingehalten werden können. Dennoch möchte die Gemeinde Malterdingen diese Teilfläche im Zuge der Gesamtentwicklung des Gebiets "Talmweg" künftig einer Wohnentwicklung zuführen. Die städtebaulichen Gründe hierfür liegen:

- in der Notwendigkeit das Baugebiet Talmweg über eine Anbindung an die Riedstraße erschließen zu müssen (siehe Kapitel 5.2.1 Äußere Erschließung,
- der künftigen Definition einer neuen Ortseingangssituation durch eine straßennahe Bebauung in Verbindung mit der neuen Erschließung,
- der Ausprägung eines neuen nordöstlichen Ortsrandes,
- der wirtschaftlichen Nutzung der an dieser Erschließung anliegenden Flächen durch eine beidseitige Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- der Vermeidung von 'Restflächen', die vermutlich aufgrund des Flächenzuschnitts keiner adäquaten dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt werden können.

Damit die künftige Planungsabsicht für den bis zur Betriebsaufgabe des Fensterbaubetriebs aus Immissionsschutzgründen noch nicht realisierungsfähigen Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets bereits frühzeitig dargelegt wird und bei Genehmigungen künftiger betrieblicher Nutzungen im benachbarten Mischgebiet im Rahmen des Trennungsgebots (§ 50 BImSchG) und des Rücksichtnahmegebots (§ 15 BauNVO) zu berücksichtigen ist, wird für den Teilbereich des WA auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. BauGB ein bedingt aufschiebendes Baurecht festgesetzt. Die Nutzung des Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebiets zwischen der L113 und den festgesetzten Grünflächen ist deshalb bis zu dem Zeitpunkt unzulässig, bis der Fensterbaubetrieb seine Betriebstätigkeit auf den Flurstücken Nr. 2858/1 und 2860/1 eingestellt hat oder wenn der Bestandsschutz für diesen Betrieb auf sonstige Weise erloschen ist. Der Bestandsschutz kann insbesondere dann entfallen, wenn der Betriebsinhaber auf die ihm erteilte Genehmigung für den Fensterbaubetrieb ausdrücklich verzichtet hat oder wenn die Nutzung als Fensterbaubetrieb auf Dauer durch eine – insbesondere funktional - andere Nutzung ersetzt wird.

Nach Eintreten dieses Tatbestandes 1 kann auch dieser Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich realisiert werden, allerdings muss der Bau des Lärmschutzwalls zum Schutz vor dem Verkehrslärm von der L113 der Realisierung dieses Teilbereichs vorausgehen. Aus diesem Grund wurde eine weitere Bedingung mit dem Tatbestand 2 (Bau des Lärmschutzwalls) festgesetzt.

5.7.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

5.7.2.1 Schallschutzmaßnahme SM 1 – Errichtung eines Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall dient dem Schutz der südlich angrenzenden Grundstücke vor Verkehrslärm der L113. Aufgrund der nur kurzen Länge des Walls im Bebauungsplan 'Talmweg' ist die schalltechnische Wirksamkeit eingeschränkt. Dieser Wall schützt den Teilbereich des künftigen Wohngebiets zwischen der L 113 und dem Malterdinger Dorfbach, der jedoch erst nach der Betriebseinstellung des Fensterbaubetriebs realisiert werden darf. Vor diesem Hintergrund wird der Bau des Walls ebenso erst nach der Aufgabe des Fensterbaubetriebs, jedoch vor Beginn der Entwicklung des genannten Teilbereichs des WA erforderlich. Die Wirksamkeit des oben beschriebenen Lärmschutzwalls ist nicht ausreichend, um im Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, daher werden weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.7.2.2 Schallschutzmaßnahme SM 5A und SM 5B -Passiver Schallschutz / baulicher Schallschutz

Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume vor dem Verkehrslärm, werden ergänzend zu dem Lärmschutzwall (aktive Maßnahme) passive Schallschutzmaßnahmen an den künftigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, wie z.B. Wände, Dächer und insbesondere der Fenster.

Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die baurechtlich eingeführte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 - Beuth Verlag, die maßgebliche Berechnungsvorschrift.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden wie folgt ermittelt: Aus dem Beurteilungspegel am Tag berechnet sich unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel, der entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu Lärmpegelbereichen zusammengefasst wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf den mit SM5A und SM5B, bezeichneten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen für in der Tabelle 2 genannten Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Durch die Festsetzung, dass, wenn im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen die Anforderungen an die Schalldämmung reduziert werden können, wird es möglich, die schallabschirmende Wirkung des eigenen Gebäudes bzw. von künftigen vorhandenen Gebäuden zwischen der L 113 und dem eigenen Gebäude zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung fensterunabhängiger, schallgedämmter Belüftungen wird gewährleistet, dass bei geschlossenem Fenster ein gesunder Schlaf bei ausreichender Belüftung möglich ist.

5.7.2.3 Schallschutzmaßnahme SM 6 Orientierung von Außenwohnbereichen

Durch die von der L 113 abgewandete Lokalisierung der Außenwohnbereiche und die Eigenabschirmung durch das eigene Gebäude werden die Geräuscheinwirkungen auf diesen Flächen deutlich reduziert.

5.7.3 Befristet bedingte Festsetzungen für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

5.7.3.1 Schallschutzmaßnahme SM 2 - Errichtung einer Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand stellt in Kombination mit den sonstigen Schallschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm sicher, dass der Fensterbaubetrieb HEMA in seiner Betriebstätigkeit nicht eingeschränkt wird und die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Betriebs soweit vermindert werden, dass an dem angrenzenden Gebäude die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 / Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Sollte das Grundstück erst nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung des Fensterbaubetriebs bebaut werden, kann auf die Schallschutzmaßnahme verzichtet werden. Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit der Maßnahme befristet auf den Zeitraum der bestehenden Betriebstätigkeit.

5.7.3.2 Schallschutzmaßnahme SM 3 - Grundrissorientierung

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass bei künftigen Gebäuden keine Fenster von Aufenthaltsräumen an Fassaden vorgesehen werden, an denen aufgrund der Betriebstätigkeit des Betriebs HEMA die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 / Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Sollten die im Plan bezeichneten Flächen erst nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung des Fensterbaubetriebs baulich genutzt werden, kann auf die Schallschutzmaßnahme verzichtet werden. Aus diesem Grund wird auch die Notwendigkeit dieser Maßnahme befristet auf den Zeitraum der bestehenden Betriebstätigkeit.

5.7.3.3 Schallschutzmaßnahme SM 3 - Einschränkung der Nutzung in Gebäuden oberhalb des 1. OG

Die Beschränkung der Zahl der bewohnten Ebenen auf 2 begründet sich durch die schalltechnische Wirksamkeit der festgesetzten Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,5 m. Sollten die im Plan bezeichneten Flächen erst nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung des Fensterbaubetriebs baulich genutzt werden, kann auf die Schallschutzmaßnahme verzichtet werden. Aus diesem Grund wird auch die Notwendigkeit dieser Maßnahme befristet auf den Zeitraum der bestehenden Betriebstätigkeit.

5.8 Freihalteflächen

Die Fläche zwischen Baugebiet, L 113 und Hochwasserrückhaltebecken ist grundsätzlich ebenfalls für eine Bebauung geeignet. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist diese Fläche allerdings nicht dargestellt. Eine Bebauung in absehbarer Zeit ist daher unwahrscheinlich und nicht geplant. Um allerdings die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Baugebietes zu behalten, werden zwei Bereiche als Freihalteflächen festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist hier ausgeschlossen, um nicht später Entschädigungsansprüchen ausgesetzt zu sein. Einer Nutzung als Hausgarten steht die Festsetzung aber nicht im Wege.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass trotz der Festsetzung von Freihalteflächen derzeit keine Erweiterung des Baugebietes geplant ist. Vielmehr handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme, damit eine mögliche Erweiterung nicht verbaut wird.

5.9 Gestaltungsvorschriften

Zur Baugestaltung werden Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht und die Errichtung von Zisternen vorgeschrieben.

5.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 40 Grad zulässig sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 25 Grad. Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll die Dachlandschaft in Malterdingen aufgenommen und weiterentwickelt werden. In Abhängigkeit von der Dachgestaltung werden unterschiedliche Wandhöhen zugelassen. Gebäude mit Satteldächern sollen mit einem Kniestock errichtet werden, deshalb wird hier die Wandhöhe mit maximal 4,50 m festgesetzt. Dadurch ist die Ausbildung eines zweiten Vollgeschosses nur im Dachgeschoss möglich. Gebäude mit Zeltdächern werden üblicherweise ohne Kniestock errichtet, so dass das Dach erst nach dem oberen Geschoss beginnt. Deshalb wird die Wandhöhe für Gebäude mit Zeltdächern mit 6,50 m festgesetzt.

Die Dachdeckung ist nur in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Mit diesem Spektrum für die Farbgebung der Dächer wird die Dachlandschaft in Malterdingen aufgenommen und fortgeführt.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche ebenfalls mindestens 1,0 m betragen. Aus gestalterischen Gründen nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Die Wandhöhe wird für Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich festgesetzt. Aufgrund des Geländeverlaufs und der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind aber Höhenversätze innerhalb von Doppelhauspaaren durchaus möglich.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden, damit die Gebäude der jeweiligen Baugrundstücke als Einheit errichtet und wahrgenommen werden. Zusätzlich sind begrünte Flachdächer bis 7 Grad für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Die Fassadengestaltung darf aus gestalterischen Gründen nur mit mineralischem Putz oder Holz ausgeführt werden. Andere Materialien sind nur untergeordnet zulässig.

5.9.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

5.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,5 m beschränkt, um offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes herbeizuführen. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen.

Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke, zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze oder zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

5.9.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Parabolanlagen („Satellitenschüsseln“) u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen.

5.9.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen. Grund des Ausschlusses ist, dass Freileitungen durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität sehr stark beeinträchtigen. Darüber hinaus können Leitungen im Zuge der Erschließungsmaßnahme ohne größeren Aufwand in den Erschließungsstraßen verlegt werden, so dass eine Verkabelung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar ist. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen werden die Gestaltung und Wohnqualität des Baugebietes daher höher gewichtet als die wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger.

5.9.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei Malterdingen nicht um einen Verdichtungsraum, sondern eher um eine ländliche Gegend handelt. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr in der Gemeinde lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern dienen.

5.9.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird je Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Das Volumen der Zisterne muss je m² Dachfläche 15 l betragen und es ist ein Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 und Absatz 7 sowie § 1a Baugesetzbuch bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Malterdingen an der L113, die in Richtung Freiamt führt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bereich des Malterdinger Dorfbaches sowie eine Grünfläche zur Dammverteidigung enthalten. Die hier vorgesehenen Maßnahmen werden der Sanierung des HRB „Ferneckertales“ zugeordnet.

Die Planung des Baugebietes „Talmweg“ trägt der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Malterdingen Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhen (WH und FH) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf mit Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche um bis zu 0,2 überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe beläuft sich auf 4,5 m, die maximale Firsthöhe auf 8,5 m. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Im Bereich der Bauweise A1 sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 20 m zulässig, in der abweichenden Bauweise A2 sind Doppelhäuser ebenfalls bis zu einer Länge von höchstens 20 m zulässig.

6.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur- und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele unter anderem durch die Anwendung von

- § 18 Bundesnaturschutzgesetz
– Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 19 Bundesnaturschutzgesetz
– Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 21 Bundesnaturschutzgesetz
– Verhältnis zum Baurecht

berücksichtigt.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) – Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der vierte Abschnitt „Schutz von Natur und Landschaft“ zu beachten, d. h. es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Im vorliegenden Plangebiet ist ein kleiner Bereich am Malterdinger Dorfbach gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg als Biotop ausgewiesen und geschützt, siehe Anhang 1. Der Malterdinger Dorfbach sowie die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden jedoch der Maßnahme „Sanierung HRB Fernecker Tal“ zugeordnet. Weitere schutzwürdige oder geschützte Bereiche nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg Abschnitt 4 liegen nicht vor.

Es handelt sich hierbei um folgende geschützte Bereiche:

- § 26 – Naturschutzgebiete
- § 27 – Nationalparks
- § 28 – Biosphärengebiete
- § 29 – Landschaftsschutzgebiete
- § 30 – Naturparks
- § 31 – Naturdenkmale
- § 33 – geschützte Grünbestände.

Schutzgebiete nach FFH-Richtlinien sind ebenfalls nicht betroffen. Es ist außerdem kein Wasserschutzgebiet im Sinne des § 24 Wassergesetz Baden-Württemberg betroffen.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen als Wohnbaufläche, Grünfläche und teilweise landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die landschaftsplanerische Bewertung kommt zum Ergebnis, dass die Fläche für eine Bebauung geeignet ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass entlang des Malterdinger Dorfbaches ein ausreichender Abstand zur Entwicklung eines vielfältigen Uferschutzstreifens in Verbindung mit einer Grünverbindung freigehalten wird.

Aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen (siehe hierzu Absatz 4.2, Seite 12). Diese Abweichung scheint vertretbar.

6.2 Beschreibung des Bestandes

6.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Allgemein

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten, z. B. die Erholungsfunktion, zu nennen.

Bestand

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut und dient weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Eine erholungsrelevante Infrastruktur im Plangebiet selbst ist nicht vorhanden. Eine Erholungsfunktion besitzt der im Osten angrenzende Talmweg, der in Richtung Freiamt führt. Dieser wird sowohl von Radfahrern als auch von Fußgängern genutzt.

6.2.2 Beschreibung der Umwelt

Hinweis:

Der Malterdinger Dorfbach einschl. der Gewässerrandstreifen sowie der Bereich des geplanten Dammverteidigungsstreifens werden der Maßnahme „Sanierung HRB Fernecker Tal“ zugeordnet.

6.2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Allgemein

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Landschaftsbild im geplanten Baugebiet Talmweg wird heute durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt. Eine Strukturierung des Gebietes erfolgt durch die vorhandenen Obstbäume bzw. Obstbaumplantagen.

Der Malterdinger Dorfbach, der das geplante Baugebiet durchzieht bzw. an dessen Rand verläuft, trägt aufgrund der weitgehend fehlenden Bepflanzung nur unwesentlich zur Strukturierung des Gebietes bei. Er ist in der Landschaft kaum erkennbar.

Als punktuelle Elemente im Planungsbereich sind die Nebengebäude der Garten-
nutzung (Kleintieranlage) zu nennen.

Das Plangebiet ist von den höherliegenden Bereichen der Gemeinde Malterdingen einsehbar.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch den im Nord-Osten an das Plangebiet angrenzenden Hochwasserrückhaltedamm des HRB „Fernecker Tal“ gegeben.

6.2.2.2 Boden

Allgemein

Das Schutzgut Boden besitzt die unterschiedlichsten Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Naturraum des Mittleren Oberrheintieflandes. Es liegt in einer lehmig-kiesigen Talfüllung des Lösshügellandes. Bei der Bodenart handelt es sich um sandig lehmige Böden, deren Funktion als Standort für Kulturpflanzen als hoch eingestuft werden kann. Die Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit (natürliche Vegetation) wird mit mäßiger Bedeutung bewertet. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die Böden im Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung, das Filter- und Puffervermögen wird mit hoher Kapazität eingestuft.

Die Böden sind im Plangebiet noch weitgehend unverändert vorhanden. Eine Beeinträchtigung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben.

6.2.2.3 Wasser

Allgemein

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierbei sind zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Grundwasser

Der Planungsbereich besitzt eine unbedeutende Grundwasserführung. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 0,7 m bis 1,0 m unter Geländeoberkante an.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Die Flächen sind weitgehend unversiegelt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist nahezu unbeeinträchtigt, ebenso die natürliche Versickerung.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet bzw. an dessen Rand verläuft der Malterdinger Dorfbach. Der Malterdinger Dorfbach dient hier nicht als Vorfluter für die natürlich ankommende Wassermenge aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet. Diese Wassermenge wird im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens Fernecker Tal in einer Leitung zusammengefasst und in Richtung Malterdingen geleitet. Oberhalb der Bombacher Straße mündet diese Leitung wieder in den natürlichen Gewässertlauf.

Der Malterdinger Dorfbach führt heute im Bereich des geplanten Baugebietes nur das Oberflächenwasser aus dem Abschnitt zwischen HRB Fernecker Tal und Bebauung ab. Aus diesem Grund kann der Malterdinger Dorfbach deshalb in regenarmen Zeiten trockenfallen.

Oberhalb des geplanten Baugebietes befindet sich das bereits erwähnte Hochwasserrückhaltebecken Fernecker Tal, das zur Sanierung ansteht.

6.2.2.4 Klima und Luft

Allgemein

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich der Oberrheinebene. Das Gebiet kann dem Rheintalklima zugeordnet werden. Es handelt sich hierbei um ein Belastungsklima mit:

- großer Wärme (durchschnittlich 9,5 bis 10,3 °C)
- hohe Sonnenscheindauer (1.800 bis 1.850 Stunden/Jahr)
- geringe Niederschläge (605 bis 700 Liter/m²)

Die Hauptwindrichtungen sind Südwest-, Nord- und Südostwinde.

Das Plangebiet selbst ist als Kaltluftentstehungsgebiet von geringer siedlungsrelevanter Bedeutung.

6.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Allgemein

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Bestand (Kartierung 2008)

Das Plangebiet wird heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (siehe Anhang 2). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ackerflächen, auf denen Mais angebaut wird. Neben den Ackerflächen sind im Plangebiet auch kleinere Flächen, die der Grünlandnutzung dienen, vorhanden. Auch Obstwiesen und Kleingärten/Gärten sind zu verzeichnen.

Die Grünlandflächen (Fettwiesen) werden extensiv gepflegt und dienen teilweise auch als Lagerfläche für Holz und andere Materialien. Die Obstbaumwiesen werden vornehmlich in Form von Plantagen genutzt. Obstbaumhochstämme sind nur in sehr geringer Stückzahl (ca. 12 Stück) vorhanden.

Teilweise werden die Obstbauplantagen nicht mehr genutzt. Eine Pflege der Bäume ist nicht mehr erfolgt.

Im Plangebiet bzw. an dessen nordwestlichem Rand verläuft der Malterdinger Dorfbach. Der Malterdinger Dorfbach weist hier ein einheitliches Trapezprofil auf. Der Gewässerlauf kann als weitgehend gehölzfrei bezeichnet werden. Lediglich eine Gehölzgruppe aus zwei Obstbäumen und einem Strauch sind entlang des Gewässerlaufes zu verzeichnen. Im südlichen Planungsbereich befindet sich auf der rechten Gewässerseite eine Hecke, die zum Teil aus Ziersträuchern und im weiteren Verlauf aus Thujapflanzen besteht. Der Böschungsbereich des Malterdinger Dorfbaches weist zum Teil Röhrichtbestände auf. Das Ufer- und Schilfröhricht ist im nördlichen Bereich gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt.

Der Röhrichtbestand beschränkt sich auf Grund der fehlenden Gewässerschutzstreifen auf den Böschungsbereich.

6.2.2.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Allgemein

Unter Kulturgütern sind Gebäude und Gebäudeteile und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem und sonstigem Wert sind, zu verstehen.

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung bekannt. Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen. Als Sachgüter sind im Planungsgebiet die Verdolung des Malterdinger Dorfbaches, ein Schmutzwasserkanal sowie eine Freileitung zu nennen.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante)

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung weiter geführt werden, d.h. ein Erhalt des Status Quo wäre zu erwarten. Ausnahme bilden die Maßnahmen am Malterdinger Dorfbach, sie werden im Zuge der Sanierung des HRB „Ferneckertales“ umgesetzt.

Für die Bauwilligen müsste bei Verzicht auf das Baugebiet „Talmweg“ im Bereich der Gemeinde Malterdingen an anderer Stelle Raum für Bebauung ausgewiesen werden.

6.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt im Süden/ Westen an vorhandene Wohnbebauung bzw. ein kleines Mischgebiet an. Während der Bauphase ist hier mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere durch Lärm von Baumaschinen sowie verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen. Dies gilt vor allem für den Zeitraum der Herstellung der Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Auswirkungen bei der Errichtung der Gebäude hängen von der Bauintensität ab. Erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können hierdurch aber ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt nicht. Der Talmweg, der in Richtung Freiamt führt, wird für die Erschließung des Baugebietes nicht herangezogen. Er kann weiterhin ungehindert von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden.

Die Darstellung der schalltechnischen Ziele kann in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt werden.

Es gilt sowohl die Bewohner und Nutzer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Talmweg“ vor schalltechnischen Auswirkungen, die durch Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) ausgelöst werden, zu schützen, als auch die das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen vor schalltechnischen Auswirkungen (Zunahme des Straßenverkehrslärms durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets) zu schützen.

Für die das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen ergeben sich betriebsbedingte Auswirkungen durch die Erhöhung des Straßenverkehrs. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Zunahme des Straßenverkehrslärms an den vorhandenen Gebäuden entlang der L 113 aufgrund der künftigen Verkehre durch das Plangebiet ist geringfügig und somit schalltechnisch unerheblich (siehe hierzu auch das schalltechnische Gutachten). Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms von der L 113 auf das Baugebiet sowie die Auswirkungen von dem westlich des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebes wurden ebenfalls im schalltechnischen Gutachten des Büro Rink untersucht.

Dies kam hinsichtlich des Verkehrslärms zu folgendem Ergebnis:

Im südlichen Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht weitgehend eingehalten.

Lediglich auf Teilen des zum Malterdinger Dorfbach nächstgelegenen Baufeldes wird der Orientierungswert im Beurteilungszeitraum „Nacht“ unwesentlich überschritten.

Im nördlichen Teil ergeben sich sowohl beim Berechnungszeitraum „Tag“ als auch „Nacht“ deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes.

Diese Überschreitungen machen entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Lärmschutzwall entlang der L 113 ab der Gebietszufahrt nach Osten
- Passive Schallschutzmaßnahmen für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume und den Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung in ggf. vorgesehenen Schlafräumen.
- Für eine Teilfläche unmittelbar an der L 113 wird zusätzlich festgesetzt, dass keine Außenwohnbereiche, wie Terrassen unmittelbar zur L 113 orientiert sind.

Die Ergebnisse hinsichtlich des vorhandenen Gewerbebetriebes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch den Gewerbelärm des Fensterbaubetriebes HEMA wird im Plangebiet der Immissionsrichtwert der TA-Lärm überschritten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der schalltechnischen Verträglichkeit des vorhandenen Fensterbaubetriebs HEMA mit den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talmweg“ wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der nördliche Teil des Bebauungsplans zwischen L 113 und Malterdinger Dorfbach erst dann baulich entwickelt werden darf, wenn der Betrieb HEMA sein Betriebstätigkeit aufgegeben hat.

Außerdem wird festgesetzt, dass zum Schutz des nächstgelegenen künftigen Gebäudes südlich des Malterdinger Dorfbachs, eine Lärmschutzwand zu errichten ist, solange der Betrieb seine Tätigkeit ausübt.

Weiterhin wird für die beiden nächstgelegenen künftigen Gebäude südlich des Malterdinger Dorfbachs festgesetzt, dass an der zum Betrieb HEMA nächstgelegenen Gebäudefassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, wie z.B. Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlafzimmern, Wohnküchen oder Wohndielen zulässig sind.

Darüber hinaus wird für die beiden nächstgelegenen künftigen Gebäude südlich des Malterdinger Dorfbachs festgesetzt, dass in diesen Gebäuden nur zwei Wohnebenen zulässig sind.

6.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Bebauung von Malterdingen.

Das vorhandene Landschaftsbild, das weitgehend durch die ackerbauliche Nutzung geprägt ist, wird durch die geplante Bebauung verändert.

Durch die vorgesehene Bebauung entfällt die landwirtschaftliche Nutzfläche. Es erfolgt eine Vergrößerung der Siedlungsfläche, die vor Allem für den Fernsichtbereich zu Beeinträchtigungen führt.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen können durch eine entsprechende Durchgrünung und Eingrünung gemindert werden.

Ferner besteht durch den Rückhaltedamm des angrenzenden HRB „Fernecker Tales“ eine Vorbeeinträchtigung.

6.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen. Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Bereich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erfolgt nur eine Teilversiegelung. Hier bleiben die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten. Im Bereich von Grünflächen (öffentliche und private Flächen) werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt.

Dachbegrünungen können zur weiteren Eingriffsminderung beitragen.

6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens verringert sich jedoch anlagebedingt die für die Infiltration vom Regenwasser vorhandene Fläche (Wegfall von Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich der Gebäude- und Verkehrsflächen).

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, z. B. bei zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke, wird dieser Eingriff gemindert. Eine weitere Minderung wird durch die extensive Dachbegrünung von Flachdächern (Dächer mit einer Neigung von weniger als 7°) erzielt.

Ferner sieht die Planung die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen (auf Privatgrundstücken) vor. Dieses Wasser wird, zeitlich verzögert wieder dem Malterdinger Dorfbach zugeführt.

Oberflächengewässer

Der Malterdinger Dorfbach durchfließt das Plangebiet bzw. verläuft in dessen Randbereich. Das Gewässer wird im Zuge der Sanierung des HRB „Fernecker Tal“ naturnah gestaltet. Es erhält ein abwechslungsreiches Gewässerprofil mit unterschiedlichen Böschungsneigungen. Ferner wird entlang des Gewässerlaufes ein Schutzstreifen ausgewiesen, der von Bebauung freigehalten wird - mit Ausnahme eines gewässerbegleitenden Weges. Des Weiteren ist vorgesehen, zukünftig das gesamte natürlich ankommende Wasser über den Malterdinger Dorfbach und nicht wie heute über eine Rohrleitung abzuleiten. Durch diese Maßnahmen wird die Strukturvielfalt und die Natürlichkeit des Gewässerlaufes deutlich erhöht.

6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Während der Bauphase ist sowohl im Plangebiet als auch in den direkt an das Baugebiet angrenzenden Bereichen mit beeinträchtigenden Immissionen (Lärm) zu rechnen. Diese Lärmbelastung ist jedoch aufgrund der Baugröße von geringerer Bedeutung.

Durch die künftige Nutzung und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme werden vorhandene Lebensräume überplant, d. h. diese Lebensräume werden beeinträchtigt oder gehen gänzlich verloren. Durch die vorhandene Nutzung (Maisanbau) ist jedoch bereits eine starke Vorbelastung gegeben. Der Verlust an Gehölzen, der als relativ gering bezeichnet werden kann, wird durch Neupflanzung ausgeglichen.

Die Maßnahmen am Malterdinger Dorfbach werden der Maßnahme – Sanierung HRB Fernecker Tal – zugeordnet. Diese Maßnahmen wirken sich jedoch auch positiv auf das Baugebiet „Talmweg“ aus.

6.4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Anlagebedingt führt das geplante Baugebiet durch zusätzliche Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen (Gebäude und Straßen) strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Ferner ist der Ziel- und Quellverkehr zu beachten, der zu einer Erhöhung der Immissionswerte führt. Wesentliche Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können als unerheblich bezeichnet werden.

6.4.7 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Die vorhandenen Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

6.4.8 Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabensgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen haben keine Auswirkungen auf den gesamten Ortsbereich von Malterdingen.

Über das Vorhabensgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sind die verschiedenen Schutzgüter jedoch eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden.

So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht.

Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt und die nächtliche Abkühlung verzögert. Der Verlust von Boden durch die Versiegelung und Umgestaltung der Offenlandflächen bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

(Zusammenfassung aus der Ausarbeitung - Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders streng geschützter Arten im geplanten Baugelände „Talmweg“ - siehe Anhang 3 – Büro Klink).

Aus den Gesamtlisten der streng geschützten und der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Trautner et al 2006 wurden unter Berücksichtigung des Zielartenkatasters Baden-Württemberg die Arten mit aktuellem und potentiell Vorkommen im und in der Nähe des Untersuchungsgebiets ausgewählt und hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Betroffenheit bewertet.

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu vermerken.

Von den überprüften Tierarten mit potentiell Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind 5 Arten streng geschützt. Neben den 2 Vogelarten (Mäusebussard und Roter Milan) kommt die Zauneidechse als Tierart wahrscheinlich im Gebiet vor. Für 2 Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Graues Langohr) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet wurde für alle streng geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Zusätzlich faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der Fundorte und der Lebensraumstrukturen im Gebiet wurden für alle besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Zusätzlich faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Nach § 19 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). So sind zunächst mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen. Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind gegliedert in Maßnahmen, die während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

6.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung / zur Verminderung des Eingriffes

- Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Eingriffe im Zuge der Bauphase sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
 - der Mutterboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen und zwischenzulagern
 - die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen.
- Reduzierung von Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung kann durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, z.B. im Bereich der öffentlichen und privaten Stellplätze und der privaten Zufahrten erreicht werden. Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden. Ein weiterer Aspekt ist die geringere Aufheizung dieser Flächen, was zu einem besseren Lokalklima beiträgt.
 - Verwendung von Natriumdampfhochdruckleuchten zur Straßenbeleuchtung

Durch die Verwendung von Natriumdampfhochdruckleuchten wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.
 - Extensive Begrünung von Flachdächern

Durch die Begrünung von Flachdächern wird der Eingriff in das Oberflächengewässer reduziert, da der Regenwasserabfluss gemindert und die Restwassermenge verzögert abgeleitet wird.

Ein weiterer positiver Aspekt besteht in der Verbesserung des Kleinklimas und der Bindung von Feinstaub.
 - Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen

Auf privaten Grundstücken sind Zisternen zur Rückhaltung von anfallendem Dachflächenwasser vorgesehen.

Durch die Nutzung von Zisternen erfolgt eine verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter und somit eine Reduzierung der Abflussspitzen.

Ferner kann das Dachflächenwasser – bei genügender verbleibender Speicherkapazität – zu Brauchwasserzwecken Verwendung finden.

- Berücksichtigung des Malterdinger Dorfbaches in seiner ökologischen Bedeutung

6.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes

Nach § 19 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Folgende Maßnahmen, die das Planungskonzept begleiten, sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

a) Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum / im öffentlichen Bereich

- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen.
Sie dienen der Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes, der Verbesserung des Kleinklimas und der Schadstofffilterung
- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und sonstigen Gehölzen im Bereich des Spielplatzes.

Sie dienen zur Durchgrünung des Baugebietes.

b) Maßnahmen auf privaten Grundstücken

- Baumpflanzungen

Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige Laubbäume (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.

Diese Bäume dienen der Schadstofffilterung. Außerdem stellen sie Ersatz für entfallende Gehölze dar und tragen zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

- Fassadenbegrünung
Fassadenbegrünungen sind generell wünschenswert. Insbesondere größere, ungegliederte Fassaden sind zu begrünen.

Durch die Fassadenbegrünung wird Staub aus der Luft gefiltert. Außerdem stellt sie Lebensraum, z.B. für verschiedene Vogelarten dar.

6.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW).

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bleibt der Bereich des Malterdinger Dorfbaches und des Dammverteidigungsstreifens unberücksichtigt. Diese Flächen werden der Maßnahme „Sanierung HRB Fernecker Tal“ zugeordnet. Gesamtfläche des Baugebietes ca. 2,40 ha, ohne Bereich Malterdinger Dorfbach und Dammverteidigungsstreifen ca. 2,05 ha.

6.7.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
A								
B	Streuobstbestand (Obstbaumwiese)	(17)	0,04	0,68	Baumpflanzungen -im Bereich Verkehrsgrün 18+80 x 14 -im Bereich Bauland 10+80 x 53 -im Bereich Spiel- platz 18+80 x 5	*(5 P) *(5 P) *(5 P)	0,140 0,480 0,050	0,700 2,400 0,250
C	Wiese	(10P)	0,10	1,00				
D	Obstbauplantagen	(8 P)	0,11	0,88	Spielplatz	(6 P)	0,06	0,360
	Gartenland	(8 P)	0,04	0,32	Garten	(6 P)	0,80	4,800
	Garten	(6 P)	0,37	2,22				
E	Kleintiere	(4 P)	0,04	0,16	Verkehrsflächen -asphaltierte Flächen	(1 P)	0,340	0,340
	Acker	(4 P)	<u>1,35</u> 2,05	<u>5,40</u> 10,66	-Parkstreifen (teilversiegelt) Bauflächen	(2 P) (1 P)	0,050 0,800	0,100 0,800
							2,050	7,35
Kompensationsdefizit: 33.100 Punkte								

* Flächenüberschneidung – die der bereits angeführten Flächen werden berücksichtigt .

Die Bäume im Bereich der Erschließungsstraßen werden in der Bilanzierung berücksichtigt. Keine Berücksichtigung findet die Pflanzung von Bäumen im Bereich von privaten Grünflächen.

6.7.2 Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Stufe	Landschaftsbild / Erholung	
	vorher [ha]	nachher [ha]
A		
B	Obstbaumwiese 0,04	
C		
D	Wiese Obstbaumplantagen Garten / Gartenland Acker Kleintiere }	2,01 Spielplatz Garten Fassadenbegrünung Dachbegrünung Bepflanzung im Straßenbereich Gebäude Straßen }
E		2,05
Kompensationsdefizit:		0,04 x 2 = 0,08 ha WE

ha WE = ha Werteinheit

Der Eingriff wird innerhalb des Gebietes weitgehend minimiert.

6.7.3 Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft

Stufe	Klima / Luft	
	vorher [ha]	nachher [ha]
A		
B	Obstbaumwiese 0,04	
C	Obstbaumplantagen } Wiese } Gartenland } Garten } Kleintiere } Acker }	2,01 1,104 Spielplatz } Garten } Fassadenbegrünung } Dachbegrünung } Bepflanzung im } Straßenbereich } Teilversiegelte Flächen }
D		Restliches Wohngebiet 0,946
E		
Kompensationsdefizit: $0,946 \times 1 + 0,04 \times 1 = 0,986$ ha WE		

ha WE = ha Werteinheit

6.7.4 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Stufe	Boden	
	vorher [ha]	nachher [ha]
A		
B		
C		
D	2,05	1,13
E		0,92
Kompensationsdefizit: 0,92 ha WE		

6.7.5 Eingriff in das Schutzgut Boden

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe – das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

6.7.6 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

Die Bilanzierung zeigt auf, dass vor allem bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist.

Diese Kompensationsdefizite können innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizits außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Weitgehend minimiert werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser und Klima. Zwar gehen durch die geplante Maßnahme offene Landschaftsbereiche verloren. Aufgrund der Durchgrünung des Wohngebietes sowie der Anlage von Zisternen werden die Auswirkungen jedoch gering gehalten.

Ferner weist das Landschaftsbild bereits Beeinträchtigungen durch die intensive Ackernutzung und den im Nordosten vorhandenen Hochwasserrückhaltedamm auf.

Positiv auf das Landschaftsbild, das Wasser und das Klima wirkt sich zusätzlich die ökologische Aufwertung des Malterdinger Dorfbaches aus.

6.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in eine von Gräben durchzogene, extensive Glatthaferwiese mit Übergängen zur Feuchtwiese im Gewann „Stöck“ vorgesehen.

Diese Maßnahme ist Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde Malterdingen.

Die zur Kompensation erforderliche Fläche ist entsprechend den Angaben im Ökokonto (siehe Anhang 4) zu pflegen.

6.8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Kompensationsdefizit : 33.100 Punkte (siehe Absatz 6.7.1 – Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen)

33.100 Punkte : 7 Punkte ~ 4750 m²

(7 Punkte entsprechen der Wertsteigerung bei Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in eine extensive Glatthaferwiese)

6.8.2 Schutzgut Boden

Kompensationsdefizit : 3,57 ha WE (siehe Absatz 6.7.5 – Eingriff in das Schutzgut Boden)

Schutzgutübergreifende Kompensation :

3,57 ha WE x 4166 €/ha WE = 14.872,62 €
14.872,62 € : 25.000 € = 0,59 ha Fäq

0,59 ha Fäq entsprechen 5900 m² (bei Umwandlung von 2950 m² Grünlandansaat in Feuchtgrünland und 2950 m² Grünlandansaatfläche in extensive Glatthaferwiese)

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Ökokonto (– Umwandlungsfläche insgesamt 10.650 m² hiervon 4750 m² beim Schutzgut Tiere und Pflanzen und 5900 m² beim Schutzgut Boden) kompensiert. Zu berücksichtigen sind auch die nicht quantifizierbaren Ausgleichsmaßnahmen wie die Verwendung von Natriumdampf-Hochdruckleuchten und die positiven Auswirkungen der Umgestaltung des Malterdinger Dorfbaches.

Hinweis: 25.000 € = 1 ha Fäq
(Fäq = Flächenäquivalent)
€/ha WE Rahmensatz Bodenqualität

6.9 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Gemeinde Malterdingen hat die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich durch die Maßnahme ergeben, zu überwachen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die Maßnahmen sind zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen.

6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Malterdingen plant die Umsetzung des Bebauungsplanes „Talmweg“. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der vorhandene Bebauung von Malterdingen. Es ist ca. 2,4 ha groß.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor.

Das Plangebiet schließt an dem im Südwesten vorhandenen Siedlungsbereich an. Im Nordosten begrenzt das HRB Fernecker Tal den Planungsbereich. Im Norden stellt zum einen die Landesstraße L113 bzw. der Malterdinger Dorfbach die Planungsgrenze dar. Im Osten wird die Planungsgrenze durch den Talmweg gebildet.

Das Plangebiet wird heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist nahezu unbeeinträchtigt. Bodendenkmäler sind keine bekannt.

Durch die Bebauung werden vor allem die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden beeinflusst.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Stellplätzen und zu befestigten Flächen auf den Baugrundstücken wird der Eingriff in Boden und Wasser gemindert.

Der Eingriff in die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild kann durch die starke Durchgrünung des Gebietes gemindert werden.

Auch die Ausweisung von privatem Grün (Garten) vermindert die Eingriffsintensität.

Ferner ist eine Maßnahme zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Es handelt sich hierbei um die

- Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in eine extensive Glatthaferwiese / Feuchtwiese

Mit der Einbeziehung dieser Maßnahme gilt der Eingriff als kompensiert.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

7.1.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Erschließung des Plangebietes wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung verdrängt.

Im Flächennutzungsplan 2020 ist nur der Bereich südlich des Malterdinger Dorfbaches als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche zwischen L 113, Hochwasserschutzdamm, Malterdinger Dorfbach und neuem Siedlungsrand bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Emissionen auf das Baugebiet kommen.

7.1.2 Fensterbaubetrieb Flst. Nr. 2858/1 und 2860/1

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2860/1 befindet sich ein Fensterbaubetrieb. Auf der Grundlage der erhobenen maximalen Betriebstätigkeit des Betriebs wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Bereich nördlich und in einem Teilbereich südlich des Malterdinger Dorfbaches überschritten sind. Um die zulässige Betriebstätigkeit des Fensterbaubetriebes nicht einzuschränken, wurden für die diese Bereiche mehrere Festsetzungen (aufschiebend bedingtes Baurecht, schalltechnische Maßnahmen) getroffen. Die Festsetzungen werden für den bestehenden Betrieb getroffen, unabhängig seiner Eigentumsverhältnisse. Eine Verpachtung oder Veräußerung ohne Nutzungsänderung haben auf die Gültigkeit dieser Festsetzungen keine Auswirkungen. Darüber hinaus sollte der Betrieb in seinem genehmigten Bestand (Betriebsgebäude und –freiflächen inkl. Zufahrt zur L 113) von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt bleiben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren der Geltungsbereich so weit zurückgenommen, dass die bestehende Zufahrt bestehen bleiben kann. Darüber hinaus wurde die Erschließungsstraße (Planstraße A) weiter nach Norden verschwenkt, so dass eine spätere Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2858/1 auch unter Beibehaltung der bestehenden Betriebszufahrt möglich ist. Auf die Ausübung der Nutzung des Fensterbaubetriebs hat die Aufstellung des Bebauungsplanes somit keine Auswirkung.

7.1.3 Friedhof

Das Bestattungsgesetz schreibt einen Mindestabstand von 10 m zwischen einem vorhandenen Friedhof und neuen geplanten Gebäuden vor. Für den bestehenden Friedhof der Gemeinde Malterdingen ist dieser Mindestabstand eingehalten. Im östlichen Bereich des Plangebietes weisen die Baugrenzen einen geringeren Abstand zum ‚Talmweg‘ auf. Bei einer späteren Erweiterung des Friedhofes würde dadurch ggf. ein geringerer Abstand entstehen.

7.2 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland	2,39 ha	100%
Verkehrsfläche	0,36 ha	16%
Öffentliche Grünfläche	0,45 ha	18%
- Spielplatz	0,06 ha	2%
- Gewässerandstreifen und Malterdinger Dorfbach	0,32 ha	13%
- Dammerverteidigung	0,06 ha	2%
- Lärmschutzwall	0,02 ha	1%
Nettobauland (WA)	1,60 ha	66%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	28 Bauplätze	42 WE
Doppelhäuser	7 Bauplätze	21 WE

Gesamt **etwa 63 WE**

Zahl der Einwohner (E)

(Belegungsdichte etwa 2,7 E/WE) **etwa 170 E**

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa 108 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa 70 E/ha

Mit der Besiedlungsdichte werden die vorgegebenen raumordnerischen Orientierungswerte für die Bruttosiedlungsdichte (60 E/ha) bei Gemeinden mit Eigenentwicklung eingehalten.

Anmerkungen:

Je Wohngebäude wurden in Malterdingen in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 1,53 Wohneinheiten erstellt. In der Berechnung der Zahl der Wohneinheiten wird 1,5 WE/Haus angesetzt.

Die Belegungsdichte liegt in Malterdingen bei etwa 2,4 E/WE. Da in einem Neubaugebiet mit einer höheren Belegungsdichte gerechnet werden kann, werden 2,7 E/WE für das Baugebiet „Talmweg“ angenommen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,4 E/WE beträgt die Zahl der Einwohner etwa 150 E, bei einer Belegungsdichte von 2,7 E/WE etwa 170 E.

7.3 Erschließung

Das Baugebiet muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

7.4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Malterdingen.

7.4.3 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

7.4.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird hierbei an den im Bachgrundstück Flst. Nr. 22/1 betsehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen (Schacht Nr. 01S06).

Niederschlagswasser soll gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Dies gilt für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie den bestehenden Bodenverhältnissen nicht möglich. Deshalb soll das Niederschlagswasser in den Malterdinger Dorfbach eingeleitet werden. Aufgrund des geringen Verschmutzungsgrades des Oberflächenwassers ist eine Regenwasserbehandlung vor einer Einleitung in den Malterdinger Dorfbach nicht erforderlich.

Als zusätzliche Maßnahme ist dezentrale Rückhaltung der Einbau von Retentionszisternen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Der Malterdinger Dorfbach wird im Zuge der Sanierung des Hochwasserrückhaltebeckens naturnah ausgebaut. Außerdem soll das Baugebiet um etwa 1,0 m bis 1,5 m aufgeschüttet werden. Dadurch ist eine Sicherheit des Baugebietes vor einem hundertjährigen Hochwasser gewährleistet.

7.4.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch das örtliche Telekommunikationsunternehmen.

Das Plangebiet wird an das DSL-Netz von Malterdingen angeschlossen.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Erschließung des Plangebietes entsteht ein neuer Ortsrand am nordöstlichen Ortsausgang.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Grundstücke Flst. Nr. 2857 und 2858/1 wird eine amtliche Umlegung durchgeführt. Die Bodenordnung im übrigen Plangebiet erfolgt als freiwillige Umlegung.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Grundstücke Flst. Nr. 2857 und 2858/1 werden erschließungsbeitragspflichtig. Bis zum Eintritt der Bedingung für die Bebauung dieser Grundstücke werden keine Erschließungsbeiträge fällig, die anfallenden Beträge und Gebühren werden zinslos gestundet.

Für die Grundstücke im restlichen Baugebiet gilt, dass die Erschließung über einen Erschließungsträger, badenovaKONZEPT, abgewickelt und vorfinanziert wird. Das bedeutet, dass die Erschließungskosten komplett auf die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Käufer der Baugrundstücke umgelegt werden können. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Malterdingen.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 29.01.2008 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Talmweg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 29 vom 29.05.2008 bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.05.2008 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 15.08.2008 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.04.2008 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 02.06.2008 bis einschließlich 30.06.2008 im Rathaus eingesehen werden.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in verschiedenen Punkten geändert.

Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 23.02.2010 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.02.2010 wurde vom 15.03.2010 bis zum 16.04.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 vom 04.03.2010 bekannt gemacht. Bis zum 16.04.2010 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.03.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.02.2010 aufgefordert. Bis zum 27.04.2010 gingen 18 Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.05.2010 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

- Höhenlage der Straße und Erdgeschossfußbodenhöhe,
- Flächen ohne Nebenanlagen, Bepflanzungen, Stellplätze,
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.

Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die Änderungen nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 11.05.2010 aus gefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 12.05.2010 in Kraft getreten.

9. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). Gemäß § 233 BauGB wurde das Verfahren ab dem 23.02.2010 (Billigung Entwurf, Beschluss Offenlage) nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) fortgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. Nr. 809, S. 814)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz am 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

Malterdingen, den 04.05.2010

.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Lauf, den 04.05.2010 Kr/Zim-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser