

Stand: 04.05.2010

Anlage Nr. 4

Fassung: Satzung



Gemeinde Malterdingen
Landkreis Emmendingen

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

Zusammenfassende Erklärung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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. 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 IB Kohnen 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 (Lärmschutzwand, passive Schallschutzmaßnahmen, Ausschluss von Außenwohnbereichen) erforderlich.

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 seine 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, das in diesen Gebäuden nur zwei Wohnebenen zulässig sind.

1.2 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 Damm des angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens „Fernecker Tales“ eine Vorbeeinträchtigung.

1.3 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 werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Dachbegrünungen können zur weiteren Eingriffsminderung beitragen.

1.4 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 erzielt. Ferner sieht die Planung die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen 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 „Ferneckertal“ naturnah gestaltet. Es erhält ein abwechslungsreiches Gewässerprofil mit unterschiedlichen Böschungseignungen. 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.

1.5 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 Geräuschimmissionen 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.

1.6 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.

1.7 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

1.8 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung des Eingriffes

Zur Reduzierung der Eingriffe werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, z.B. im Bereich der öffentlichen und privaten Stellplätze und der privaten Zufahrten. 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 der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert wird.
- Extensive Begrünung von Flachdächern zur Minderung und Verzögerung des Regenwasserabflusses sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Bindung von Feinstaub.
- Rückhaltung von Oberflächenwasser durch die Festsetzung von Zisternen auf privaten Grundstücken. Dadurch 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.

1.9 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes und Verbesserung des Kleinklimas und der Schadstofffilterung
- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und sonstigen Gehölzen im Bereich des Spielplatzes zur Durchgrünung des Baugebietes
- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken zur Schadstofffilterung und als Ersatz für entfallende Gehölze sowie zur Durchgrünung des Baugebietes und Verbesserung des Kleinklimas
- Fassadenbegrünung zur Filterung der Luft von Staub und als Lebensraum, beispielsweise für verschiedene Vogelarten
- Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in eine von Gräben durchzogene, extensive Glatthaferwiese
- Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in mittleres Grünland

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu konnten in der Zeit vom 02.06.2008 bis einschließlich 30.06.2008 im Rathaus Malterdingen eingesehen werden. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Aufgrund der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan in einigen Punkten geändert und überarbeitet.

Vom Ingenieurbüro Kohnen, Freinsheim, wurde auf der Grundlage der erhobenen maximalen Betriebstätigkeit des Fensterbaubetriebes ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Bereichen nördlich und in einem Teilbereich südlich des Malterdinger Dorfbaches überschritten sind. Um die zulässige Betriebstätigkeit des bestehenden Fensterbaubetriebes nicht einzuschränken, wurden für diese Bereiche folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundstücke nördlich des Malterdinger Dorfbaches werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dürfen jedoch erst nach einer Einstellung der Betriebstätigkeit Ihrer Werkstatt bebaut werden (bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB).
- Südlich des Malterdinger Dorfbaches werden für die ersten beiden Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit der Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt.

Darüber hinaus sollte der Fensterbaubetrieb in seinem genehmigten Bestand (Betriebsgebäude und –freiflächen inkl. Zufahrt zur L 113) von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Talmweg“ unberührt bleiben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen, so dass die bestehende Zufahrt auf dem Grundstück Flst. Nr. 2858/1 auf jeden Fall bestehen bleiben kann. Außerdem wurde keine Anbindung mehr vom Baugebiet „Talmweg“ an den Betrieb vorgesehen; die im Vorentwurf vom 15.04.2008 enthaltene Stichstraße entfiel somit ersatzlos.

Darüber hinaus wurde die Erschließungsstraße des Baugebietes weiter nach Norden verschwenkt, so dass eine spätere Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2858/1 auch unter Beibehaltung der bestehenden Betriebszufahrt ermöglicht wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.02.2010 wurde vom 15.03.2010 bis zum 16.04.2010 öffentlich ausgelegt. Bis zum 16.04.2010 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Angeregt wurde, alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes anfallenden Beiträge und Gebühren für die Baugrundstücke mit dem aufschiebenden Baurecht solange zinslos zu stunden, bis der Fensterbaubetrieb tatsächlich aufgegeben ist und damit die Bedingung für die Bebauung der benachbarten Wohnbaugrundstücke eintritt. Dieser Anregung wurde gefolgt und es wurde eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Weiter wurde angeregt, auf die Erschließung des Baugebietes zu verzichten, da der Bedarf nach Bauplätzen aus demographischen und ökonomischen Gründen zurückgehen würde. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Gemeinde Malterdingen auch in den kommenden Jahren mit einem hohen Wohnflächenbedarf Malterdinger Bürger rechnete und hierfür das Angebot bezahlbarer Wohnbaugrundstücke erforderlich war.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

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 15.08.2007 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr und dem Landratsamt Emmendingen, Straßenverkehrsamt, wurde auf den Ausbau der L 113 und den Einmündungsbereich des Baugebietes zur L 113 hingewiesen. Die Ausbauplanung wurde in den Bebauungsplan übernommen und mit dem RP Freiburg abgestimmt. Eine Linksabbiegespur ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

Das Straßenverkehrsamt regte außerdem an, die Behelfsausfahrt zum Talmweg von 4,50 m auf 7,00 m zu verbreitern. Dieser Anregung wurde aufgrund der untergeordneten Funktion dieser Verkehrsfläche nicht gefolgt.

Das Landratsamt Emmendingen, Kreisplanungsamt sowie das Landratsamt Emmendingen, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, wiesen darauf hin, dass das Plangebiet erst nach der Sanierung des HRB bebaut werden dürfe. Diese Anregung wurde aufgenommen und als aufschiebende Bedingung im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Kreisplanungsamt äußerte, ebenso wie die Untere Naturschutzbehörde Bedenken hinsichtlich des Umfangs der Baugebietsausweisung. Zusätzlich zu einer detaillierten Bedarfsberechnung wurden Nachweise angefordert, dass die Baulücken und anderen innerörtlichen Potentiale ausgeschöpft seien. Hierzu wurde der Bedarf in Malterdingen für die Jahre von 2010 bis 2018 mit Baumöglichkeiten für etwa 170 Einwohner ermittelt. Da die Gemeinde alle ihre Bauplätze mit Bauverpflichtungen verkauft hatte und die in Malterdingen noch bestehenden Baulücken sich in Privateigentum befanden, standen diese Bauplätze dem Markt nicht zur Verfügung. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum war deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes, auch in dieser Größenordnung, erforderlich.

Aufgrund des bestehenden Fensterbaubetriebs in der Nachbarschaft des Plangebietes äußerten das Kreisplanungsamt, die Baurechtsbehörde und das Gewerbeaufsichtsamt Bedenken, dass hier immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten könnten. Hierzu wurde durch das IB Kohnen, Freinsheim, eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf deren Grundlage Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. 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.

Das Landratsamt Emmendingen, Kreisplanungsamt, meldete Bedenken ob der Größe des Baugebietes und des tatsächlichen Bedarfs für Malterdingen an. Dieser Anregung wurde in der Abwägung nicht gefolgt, da die Ausweisung des Baugebietes, auch in dieser Größenordnung, erforderlich war, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Dies galt auch unter dem Aspekt, dass es sich bei Malterdingen um eine Gemeinde mit Eigenentwicklung handelt. Die Gemeinde Malterdingen hatte alle Bauplätze mit Bauverpflichtungen verkauft und ihre innerörtlichen Potentiale ausgeschöpft. Die in Malterdingen noch bestehenden Baulücken waren in Privateigentum und dem Markt entzogen. Um ihrer Aufgabe nachzukommen, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, war die Ausweisung des Baugebietes erforderlich. Für den Zeitraum der Realisierung des Baugebietes wurde ein Baulandbedarf für etwa 170 Einwohnern ermittelt.

Das Kreisplanungsamt äußerte außerdem Bedenken zur Festsetzung, dass eine Bebauung aus Schallschutzgründen erst möglich ist, wenn der Gewerbebetrieb auf dem Flst. Nr. 2858/1 und 2860/1 seine gewerbliche Tätigkeit eingestellt hat. Da die Baugrundstücke, die von der aufschiebenden Bedingung betroffen sind, im Eigentum des Inhabers des Fensterbaubetriebes standen, hatte es dieser selbst in der Hand, durch Einstellung seiner gewerblichen Tätigkeit den Eintritt der Bedingung herbeizuführen.

Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Emmendingen regten eine Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen an. Insbesondere sollten Festsetzungen auf privaten Baugrundstücken nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt werden. In Abstimmung mit den beiden Behörden wurden die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet und den Forderungen angepasst.

Die Untere Wasserbehörde forderte außerdem den Ausschluss einer Unterkellerung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet. Dieser Forderung wurde nicht gefolgt, da das Baugebiet um bis zu 1,50 m aufgeschüttet wurde und in Verbindung mit der möglichen Sockelhöhe durchaus Kellergeschosse ermöglicht werden sollten, ohne ins Grundwasser einzugreifen.

Der Anregung des Landratsamtes Emmendingen, Straßenverkehrsamt, den Anschluss des Baugebietes an den Talmweg leistungsfähiger auszubauen, wurde nicht entsprochen. Dieser Anschluss soll nur als Behelfsausfahrt dienen und ein breiterer Ausbau würde ein verstärktes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Darüber hinaus stellte der Talmweg bereits eine Engstelle dar, so dass ein leistungsfähigerer Ausbau der Planstraße B ohne Aufweitung des Talmweg nicht zweckmäßig gewesen wäre.

4. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Geprüft wurde die „Nullvariante“, das bedeutet die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche. Da der Gemeinde Malterdingen keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung standen und die Baulücken in privatem Eigentum waren, wäre mit einem verstärkten Wegzug von Malterdinger Bürgern zu rechnen gewesen. Da die innerörtlichen Potentiale weitest gehend ausgeschöpft waren, hätten bei der „Nullvariante“ an anderer Stelle Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, um einen Wegzug von Bauwilligen zu verhindern.

Malterdingen, den 04.05.2010

.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Lauf, den 04.05.2010 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser