

**Bebauungsplan "Unterwald"****Begründung**1 Planungsabsichten1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ wurde 2012 neu aufgestellt und trat auch 2012 in Kraft. Er ersetzte den alten Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet südlich des Autobahnzubringers“ aus dem Jahr 1969.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die große Firma Ferromatik Milacron. Das Betriebsgelände umfasst zwei Teilbereiche: nördlich der Riegeler Straße die Grundstücke Flst.Nrn. 6607/1 und 6607/2 mit der großen Betriebs- und Produktionshalle und einer Grundfläche von ca. 6,5 ha und südlich der Riegeler Straße den Firmenparkplatz Flst.Nr. 4696/6 und einer Größe von ca. 0,85 ha. Bezogen auf die Größe des Bebauungsplanes nimmt das Firmengelände mit einer Gesamtgröße von ca. 7,35 ha ca. 64 % der Bauflächen im Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ ein.

Der Betrieb der Firma Ferromatik Milacron in Malterdingen wurde geschlossen und die Produktion ins Ausland verlagert.

Bei der Flächengröße und Bedeutung des „frei werdenden“ Betriebsgeländes, bezogen auch auf die Gesamtgröße des Malterdinger Gewerbegebietes, war dies für die Gemeinde Malterdingen der Anlass, hier planerisch tätig zu werden, um eine Fehlentwicklung zu verhindern. Bei der Größe der Produktionshalle und des teilweise älteren Gebäudezustandes war ein Abriss der Gebäude nicht ausgeschlossen.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass, bis auf einen kleinen Bereich (Mischgebiet), im Bebauungsplan „Industriegebiet“ nach § 9 BauGB festgesetzt ist. Nach dem Bebauungsplan sind somit auch „erheblich belästigende und störende Betriebe“ zulässig sind, welche sonst in keinem anderen Baugebiet zulässig sind. Dies bedeutet, dass sich auf dem Betriebsgelände Betriebe/Nutzungen ansiedeln können, welche den Planungszielen der Gemeinde widersprechen und möglicherweise auch eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Nutzungen sein könnte.

Das Betriebsgelände nördlich der Riegeler Straße wird über zwei sehr gut ausgebaute Zufahrten erschlossen. Die östliche innere Erschließung ist für den Schwerlastverkehr ausgebaut. Um die Produktionshallen besteht eine Umfahrt. Im westlichen Teil des Gebäudetraktes (Ursprungsgebäude von 1964) befindet sich eine Firma für Automationstechnik.

Daher wurde am 11.04.2017 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Unterwald“ gefasst. Der neue Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen langfristig die Planungsziele für das Gewerbegebiet Malterdingen sichern und Fehlentwicklungen verhindern.

Das Firmengrundstück wurde 2019 verkauft. Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der neuen Eigentümer mitgeteilt, dass ein Abriss des Gebäudebestandes nicht erfolgt. Die Gebäude sollen saniert und weiter genutzt werden. Die Firma Ferromatik Milacron und eine Firmentochter werden einen Teil der Halle weiter nutzen. Die ansässige Firma für Automationstechnik im westlichen Gebäude bleibt mit ihrer Produktion bestehen. Die Betriebsgebäude werden an unterschiedliche Firmen vermietet.

## 1.2 Vorteile des Standortes

Das Firmengelände und die Lage im Malterdingen Gewerbegebiet weisen viele Vorteile auf:

- Das Gewerbegebiet Malterdingen liegt nach dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2016 auf der Landesentwicklungssachse „Freiburg - Offenburg“.
- Das Gewerbegebiet von Malterdingen liegt im Mittelbereich Emmendingen.
- Das Gewerbegebiet von Malterdingen hat über Riegel und die Achse „Riegel - Sasbach - Marckolsheim“ einen direkten Anschluss an das Elsass/an Frankreich.
- Das Gewerbegebiet von Malterdingen liegt an der europäisch bedeutsamen Rheintal-Bahnlinie mit eigenem Bahnhof „Riegel - Malterdingen“ auf Gemarkung Malterdingen. Der Bahnhof grenzt an das Gewerbegebiet an.
- Das Gewerbegebiet von Malterdingen liegt in direkter Nähe der europäisch bedeutsamen Autobahn A 5 mit eigenem Anschluss „Riegel“.
- Das Gewerbegebiet von Malterdingen liegt in direkter Nähe der Bundesstraße B 3 mit eigenem Anschluss „Malterdinger Ei“.
- Malterdingen hat ein größeres und gut strukturiertes Gewerbegebiet mit einem größeren Angebot an Arbeitsplätzen.
- Malterdingen weist eine positive Gewerbeentwicklung auf.
- Malterdingen ist aufgrund seiner geographischen Lage und durch seinen Anschluss an das Verkehrsnetz ein attraktiver Gewerbebestandort.
- Das Gewerbegebiet Malterdingen liegt in einem Abstand von ca. 300 m vom Ortsbereich/von der Wohnbebauung entfernt und ist getrennt von dieser durch die Sportanlage Malterdingen, die Bundesstraße B 3 und den regionalen Grünzug.
- Das Gewerbegebiet Malterdingen ist durch die immissionsträchtige Rheintal-Bahnlinie vom Wohngebiet „Waldsiedlung“ auf Gemarkung Riegel getrennt.
- Die beiden Gewerbegrundstücke liegen am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Malterdingen
- Die Grundstücke sind von der Riegeler Straße aus voll erschlossen. Das Betriebsgelände nördlich der Riegeler Straße hat zwei gut ausgebaute Grundstückszufahrten.
- Von den beiden Zufahrten besteht eine Umfahrt der Betriebsgebäude
- Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Somit besteht eine größere Entwicklungsmöglichkeit bezüglich Art der baulichen Nutzung.
- Die Grundstücke haben Größen von ca. 6,53 ha (Betriebsgrundstück) und ca. 0,85 ha (Parkplatz).
- Die Grundstücke haben eine fußläufige Verbindung von ca. 200 m bis zum Bahnhof „Riegel-Malterdingen“ mit dem Anschluss Regionalzug DB 703 (Karlsruhe - Offenburg - Freiburg - Basel) und den Busanschlüssen 102 (Riegel-Malterdingen - Breisach), 103 (Riegel-Malterdingen - Sasbach) und 7200.2 (Emmendingen - Herbolzheim mit Haltestelle im Ortskern von Malterdingen) und weiter mit 7200 (Emmendingen - Freiburg)
- Im Rahmen des Ausbaus der Rheintalbahn und der Entmischung des Güter- und Personenverkehrs wird der Nahverkehr attraktiv ausgebaut. Ein echter Halbstundentakt der

Nahverkehrszüge wird möglich sein. Zusätzlich wird der Bahnhof Riegel/Malterdingen modernisiert und die neuen Bahnsteige werden barrierefrei.

- Die Grundstücke werden von Norden über die Landesstraße L 113 und weiter über die Riegeler Straße angefahren.
- Der neu gebaute Kreisverkehr, über den auch das gesamte Gewerbegebiet der Gemeinde Malterdingen erschlossen wird, berücksichtigt auch das zukünftige Verkehrsaufkommen und den Schwerlastverkehr des Gewerbegebietes.
- Die Grundstücke haben über die L 113 eine kurze Anbindung an die wichtigen Nord-Südverbindungen Bundesautobahn A 5 und die Bundesstraße B 3.
- Das Betriebsgelände nördlich der Riegeler Straße liegt in keiner HQ 100-Fläche. Es ist in der hochwassergefahrenkarte als HQ100-geschützter Bereich dargestellt.
- Der nahegelegene Bahnhof Riegel Malterdingen hat zwei große Park&Ride-Plätze und einen überdachten Fahrradabstellplatz auf Gemarkungsgebiet.
- Über den Anschluss an die Elzstraße und die Unterführung der Bahn besteht eine direkte Anbindung an die Bahnhofstraße auf Gemarkung Riegel und an die Gemeinde Riegel.
- Zwischen der Ortsmitte von Malterdingen und dem Bahnhof Riegel-Malterdingen besteht über die Brücke B3 ein gut ausgebauter Radweg.
- Die kleinteilige Strukturierung des Gewerbegebietes Malterdingen mit unterschiedlich angesiedelten Branchen kann für die Neuansiedlung von Betrieben im Sinne einer Synergienutzung attraktiv sein.

### 1.3 Planungsziele

Die Entwicklung des Firmengeländes Ferromatik Milacron ist für das Gewerbegebiet Malterdingen und dessen zukunftsorientierter Gewerbeentwicklung sehr wichtig. Es ist das einzige Gelände, wo noch eine Entwicklung stattfinden kann. Lediglich im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist noch eine kleine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha im südlichen Bereich des Baugebietes „Kreuzfeld“ dargestellt. Eine Überplanung ist nicht möglich, weil die Eigentümer die drei Grundstücke nicht verkaufen.

Die einzelnen Planungsziele für die zukünftige Gewerbeentwicklung und somit auch für das Planungsgebiet „Unterwald“ von Malterdingen sind:

- Sicherung des Firmengrundstückes der Firma Ferromatik Milacron für die letzte mögliche große Gewerbegebietsentwicklung von Malterdingen durch Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für die Gemeinde Malterdingen
- aktive Gewerbeentwicklungspolitik der Gemeinde Malterdingen beim Verkauf der gewerblichen Baugrundstücke und bei der Auswahl der Betriebe (Produktionsbetriebe mit einer hohen Anzahl von Arbeitsplätze zur Bindung der Beschäftigten an den Wohn- und Arbeitsort Malterdingen - Verhinderung einer Abwanderung)
- Entwicklungsschwerpunkte: Erhalt und Ausbau der Arbeits- und Ausbildungsplätze, Nachhaltigkeit, Förderung von Schlüsseltechnologien und des tertiären Sektors (Dienstleistungsbetrieben) bzw. des quartären Sektors (Informationssektors mit IT, High Tech und Kommunikationstechnik)
- Neuordnung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und zukünftig geplanten Nutzungen

- Aufwertung des Gebietes durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (Verhinderung eines Trading-Down-Effektes - siehe auch Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stöck“ 2016)
- Zulässigkeit einer Tankstelle
- Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB zur Behebung städtebaulicher Missstände auf dem Areal Ferromatik Milacron
- Inanspruchnahme von Fördermaßnahmen/-programme der EU, des Bundes und des Landes - vom Regierungspräsidium Freiburg in Aussicht gestellt
- gewerbliche Vernetzung mit der Region und dem Universitätsstandort Freiburg
- Glasfaserkabel/Breitband/schnelles Internet im Gewerbegebiet
- Förderung des Firmensports unter Mitnutzung der östlich angrenzenden Sportanlage Malterdingen
- weiterer Ausbau des ÖPNV in Malterdingen und Aufwertung des Bahnhofes Riegel-Malterdingen durch S-Bahnanschluss im Halbstundentakt an die Region und das Oberzentrum Freiburg
- aktive Wohnbaupolitik: Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser und den Geschosswohnbau zur Bindung der Beschäftigten an den Wohn- und Arbeitsort Malterdingen - Verhinderung einer Abwanderung
- Die Gemeinde Malterdingen muss ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit einer gesicherten Infrastruktur, einer Grundversorgung für den täglichen Bedarf und einem Freizeitwert für die Bevölkerung bleiben.

#### 1.4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im „normalen“ zweistufigen Verfahren mit den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensablauf:

- 11.04.2017: GR-Sitzung:  
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB
- 11.04.2017: GR-Sitzung:  
Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB
- 20.04.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und des Erlasses einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB
- Juni 2017: Bekanntgabe der Firma Ferromatik Milacron, die Produktion doch noch bis Ende 2019 in Malterdingen beizubehalten  
  
- daher Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens -
- Frühjahr 2018: Bekanntgabe der Firma Ferromatik Milacron, die Produktion doch ins Ausland zu verlagern und den Betrieb in Malterdingen bis Ende 2018 zu schließen

- Frühjahr 2018: Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens
- 14.05.2018: Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg bezüglich staatliche Fördermaßnahmen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes
- 15.05.2018: GR-Sitzung  
Entscheidung des Gemeinderates für eine der vorgestellten Erschließungsvarianten
- 12.06.2018: GR-Sitzung:  
Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Gemeinde Malterdingen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Grundstücke Flst.Nrn. 6607/1, 6607/2 und 4698/1 der Firma Ferromatik Milacron
- 03.07.2018: GR-Sitzung:  
Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 12.07.2018: Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 20.07. bis 17.08.2018: Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 21.03.2019: Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre
- 16.07.2019: GR-Sitzung:  
Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 29.10.2019: GR-Sitzung:  
Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 06.11.2019: Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 15.11. bis 20.12.2019: Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 12.03.2020: Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre
- 15.09.2020: GR-Sitzung:  
Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Durchführung einer erneuten (2.) Offenlage und Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund inhaltlicher Änderungen
- 15.10.2020: Bekanntmachung der erneuten (2.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 23.10. bis 23.11.2020: Durchführung der erneuten (2.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 02.03.2021: GR-Sitzung:  
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (2.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB und Beschluss zur Durchführung einer erneuten (3.) Offenlage

und Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund inhaltlicher Änderungen

- 15.04.2021: Bekanntmachung der erneuten (3.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 23.04. bis 25.05.2021: Durchführung der erneuten (3.) Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 27.07.2021: GR-Sitzung:  
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (3.) Offenlage und der Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB und Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
- 19.08.2021: Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

#### 1.5 Veränderungssperre

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 11.04.2017 wurde auch gleichzeitig eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Sie dient der Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Malterdingen, damit eine Fehlentwicklung im Planungsgebiet durch die Neuansiedlung von erheblich störenden Großbetrieben verhindert werden kann.

#### 1.6 Vorkaufsrechtssatzung

Für die Firmengrundstücke der Firma Ferromatik Milacron hat die Gemeinde Malterdingen am 12.06.2018 eine Vorkaufsrechtssatzung für die Gemeinde nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

Da in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung vorgesehen ist, wurde die Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Sie dient insbesondere folgenden Zwecken:

- Durch vorausschauenden Grunderwerb soll eine zügige künftige Grundstücksneuordnung und -neubauung ermöglicht werden.
- Die Grundstücksneuordnung dient dem Ziel, eine kleinteiligere gewerbliche Nutzung auf diesem mit 7,5 ha für Malterdingen sehr großen Betriebsgelände zu ermöglichen. Hierzu müssen zur Erschließung der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke nördlich der Riegeler Straße öffentliche Straßen auf dem bisherigen Betriebsgelände der Firma Ferromatik Milacron hergestellt werden. Dies setzt zunächst eine Freilegung der künftigen Erschließungsflächen voraus. Dies ist nur möglich, wenn vorher insbesondere die bestehende große Produktionshalle der Firma Ferromatik Milacron rückgebaut wird. Diese Ziele der Gemeinde lassen sich wesentlich leichter verwirklichen, wenn sie die Grundstücke erwerben kann.
- Durch die Umstrukturierung der bisherigen Gewerbeflächen der Firma Ferromatik Milacron soll die Gemeinde die Möglichkeit bekommen, kleineren und mittleren (insbesondere ortsansässigen) Gewerbetreibenden zur Erweiterung oder Arrondierung günstig geschnittene und gut erschlossene Gewerbeflächen anzubieten.
- Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine kommende Bauleitplanung zu befürchten sind, sollen verhindert werden. Es wird von der Satzung eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterwald“ erwartet.

- Ferner soll dadurch einer bloßen Flächenbevorratung durch private Unternehmen entgegen gewirkt werden. Die Gemeinde Malterdingen beabsichtigt, die künftigen Gewerbeflächen nur an Unternehmen zu verkaufen, die bereit sind, sich zu einer Bebauung innerhalb angemessener Frist zu verpflichten.

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll die Realisierung dieser städtebaulichen Maßnahmen erleichtern. Zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zählen alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Die Gemeinde erhält durch diese Regelung die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu erwerben. Die Planungsvorstellungen der Gemeinde sind bereits wie oben dargestellt durchaus konkret.

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften. Danach wird die Vorkaufsrechtssatzung aufgehoben, weil das Areal der ehemaligen Firma Ferromatik Milacron zwischenzeitlich verkauft wurde und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die Planungsziele der Gemeinde Malterdingen gesichert sind.

#### 1.7 Umweltbelange und Schutzgüter

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein „historisches“ Gewerbe- und Industriegebiet, deren Flächen, ausgenommen das flächenmäßig kleine Mischgebiet, durch große Gebäude und innere Erschließungsflächen weitgehend versiegelt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der festgesetzten Bauflächen befinden sich keine schützenswerten Flächen und Vegetationen.

Durch den neuen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen werden die einzelnen Schutzgüter nicht höher beeinträchtigt, als dies nach dem jetzigen Bebauungsplan möglich ist. Durch die Beschränkung des Industriegebietes auf das Areal des Betonwerkes werden sich die maximal möglichen Emissionen und Immissionen verringern. Das bestehende Mischgebiet mit der schützenswerten Nutzung Wohnen schränkt schon automatisch die Nutzungsmöglichkeit auf den angrenzenden Grundstücken ein – siehe auch beigefügte schalltechnische Untersuchung Anlage 6.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Aufstellung des Umweltberichtes verzichtet werden.

#### 1.8 Regionalplan

Im bestehenden Regionalplan Südlicher Oberrhein, verbindlich mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 22.09.2017, ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie dargestellt.

#### 1.9 Flächennutzungsplan

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

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.10 Überlagerung mit den Bebauungsplänen Industrie- und Mischgebiet südlich des Autobahnzubringers und Riegeler Straße

Der Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ überlagert den Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet südlich des Autobahnzubringers“ ganz und den Bebauungsplan „Riegeler Straße“ im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Riegeler Straße. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ werden der Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet südlich des Autobahnzubringers“ und der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Riegeler Straße“ aufgehoben.

### 1.11 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist der nordwestliche Teilbereich des Malterdinger Gewerbegebietes und grenzt im Norden an Landesstraße L 113 und im Westen an die Bahnlinie an. Die Haupterschließung erfolgt von Norden über die L 113 und den Kreisverkehr.

Der Bereich nördlich der Riegler Straße ist bebaut. Der Bereich südlich der Riegler Straße ist nicht bebaut und derzeit wegen der Lage im Hochwassergefährdungsbereich HQ100 auch nicht bebaubar. Er wird als öffentlicher Park&Ride-Platz und als Betriebsparkplatz genutzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit relativ hohem Grundwasserstand zu rechnen.

## 2 Planung

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unterteilt in Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Industriegebiet nach § 9 BauNVO.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das Industriegebiet gemäß den neuen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Malterdingen deutlich reduziert und auf das Betriebsgrundstück des Betonwerkes beschränkt. Dadurch kann die Ansiedlung von erheblich störenden Betrieben verhindert werden. Stattdessen ist die Ansiedlung von höherwertigen und zukunftsorientierten Betrieben mit Arbeits- und Ausbildungsplätzen geplant. Durch diese neue Nutzungsgliederung und Regelung der zulässigen Nutzungen soll ein Trading-Down-Effekt im Gewerbegebiet vermieden werden.

Hierzu gehört auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet und im Gewerbegebiet. Nur im Baugebiet/Bebauungsplan „Stöck“ ist eine Vergnügungsstätte zulässig. In den übrigen Bebauungsplänen des Gewerbegebietes der Gemeinde Malterdingen sind Vergnügungsstätten zur Sicherung der Grundstücke für Gewerbetriebe und zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Unterwald“.

Die in den anderen Gewerbegebiets-Bebauungsplänen geltenden Regelungen zum Einzelhandel werden für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet übernommen. Danach ist Einzelhandel ausgeschlossen. Nur in besonderen Fällen kann Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit einer Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und die Verkaufsfläche eine bestimmte Größe nicht überschreitet.



### 2.1.1.1 Mischgebiet

Das bestehende Mischgebiet mit drei Wohngebäuden wird beibehalten. Zusätzlich zu den bereits ausgeschlossenen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 6: Gartenbaubetriebe, Nr. 7: Tankstellen) werden auch die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen.

### 2.1.1.2 Gewerbegebiet

Die Bereiche Betriebsgelände Ferromatik Milacron, Baumarkt und das gemeindeeigene Grundstück südlich der Riegeler Straße werden aus den vorgenannten Gründen von Industriegebiet nach § 9 BauNVO in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgewandelt. Dadurch können eine Fehlentwicklung verhindert und die Planungsziele gesichert werden.

Mit der Gefahr einer „Fehlentwicklung“ ist folgendes gemeint: Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dass sich im Plangebiet keine Störfallbetriebe ansiedeln können, jedenfalls keine Störfallbetriebe, die über einen Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne von § 2 Nr. 2 der 12. BImSchV verfügen, für die die erweiterten Betriebspflichten der § 9 ff. der 12. BImSchV gelten. Unter einem oberen Betriebsbereich ist ein Betriebsbereich zu verstehen, in dem gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Spalte 5 der Stoffliste in Anhang I der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten. Störfallbetriebe mit einem oberen Betriebsbereich sind nur in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) zulässig.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist sichergestellt, dass sich im Plangebiet keine Störfallbetriebe ansiedeln können, die über einen Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne von § 2 Nr. 2 der 12. BImSchV verfügen und die Gemeinde keine konkrete Gefahren durch Störfälle (Brand, Explosion, Leckagen, Havarie) befürchten muss. Ohne die Abstufung des Gebiets von einem Industriegebiet (GI) zu einem Gewerbegebiet (GE) Grundstücken könnten sonst Störfallbetriebe oder – umweltschädliche – IE-Betriebe angesiedelt werden, ohne dass die Gemeinde darauf einen Einfluss hätte. Dabei handelt es sich nicht um reine wirtschaftspolitische Erwägungen, sondern um konkrete städtebauliche Gründe.

In dem Plangebiet sowie in ganz Malterdingen befinden sich nach Auskunft des Referats 54.1 des Regierungspräsidiums Freiburg derzeit keine Störfallbetriebe mit einem oberen Betriebsbereich, für die die erweiterten Überwachungsvorschriften der §§ 9 ff. der 12. BImSchV gelten. Auch Störfallbetriebe mit einem unteren Betriebsbereich gibt es in dem Plangebiet sowie in ganz Malterdingen nach Auskunft des Referats 54.1 des Regierungspräsidiums Freiburg bislang nicht. Insoweit wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) anstelle eines Industriegebiets (GI) nicht in bereits bestehende bestandskräftig genehmigte Nutzungen eingegriffen. Nach Auskunft des Referats 54.1 des Regierungspräsidiums Freiburg ist für Betriebsbereiche nach StörfallV der unteren Risikoklasse eine Ansiedlung im GE zwar mit rechtlichen Risiken verbunden, aber nicht unmöglich.

Außerdem verfolgt die Gemeinde Malterdingen das Ziel, im Plangebiet mit der Abstufung auch IE-Anlagen auszuschließen, die in der 4. BImSchV Anhang mit E gekennzeichnet sind. Dabei handelt es sich um Anlagen, die der regelmäßigen Überwachung nach der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Anlagen) durch das Regierungspräsidium unterliegt. Diese Anlagen sollen ausgeschlossen werden, da es sich nach der Industrieemissions-Richtlinie 2010/75/EU (kurz IE-Richtlinie) um besonders umweltrelevante Industrieanlagen handelt. In dem Plangebiet sowie in ganz Malterdingen befinden sich nach Auskunft des Referats 54.1 des Regierungspräsidiums Freiburg keine IE-Anlagen. Dies ergibt sich auch aus dem IE-Anlagenverzeichnis mit Berichten nach Vor-Ort-Besichtigungen des Regierungspräsidiums Freiburg.

Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden die in Nr. 2 aufgelisteten Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Für die Anlagen sportlicher Zwecke gibt es das Baugebiet „Sportanlagen Malterdingen“, welches nach Süden noch erweiterbar ist.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden die in Nr. 4 aufgelisteten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt zur Sicherstellung der Baugrundstücke für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Ortskern zentral angesiedelt werden, wo sie auch fußläufig auf kurzem Weg erreichbar sind.

Der Einzelhandel wird zur Sicherung der Flächen für das produzierende Gewerbe mit zwei Ausnahmen ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn der Einzelhandel mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die zweite Ausnahme gilt für den bestehenden Baumarkt für Groß- und Einzelhandel. Dieser Baumarkt gilt als ausnahmsweise zugelassen. Zusätzlich wird auch zu seiner Bestandssicherung eine Erweiterung zugelassen.

Für den vorhandenen Gartenbau- und Baustoffmarkt im Gewerbegebiet auf dem Grundstück Flst.Nr. 6599 wird eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Die Fremdkörperfestsetzung dient ausschließlich der Bestandssicherung. Daher müssen die textlichen Festsetzungen entsprechend formuliert und konkretisiert werden. Insbesondere ist die derzeit genehmigte Verkaufsfläche darzulegen, weil eine unbeschränkte Erweiterung des bestehenden Baumarktes aus raumordnerischer Sicht nicht zugestimmt werden kann. Eine undifferenzierte Erweiterung der Verkaufsflächen und insbesondere des zentrenrelevanten Sortiments lässt sonst eine Verletzung des Konzentrationsgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots vermuten.

Die Fremdkörperfestsetzung wird in der planungsrechtlichen Festsetzung wie folgt konkretisiert: Für den bestehenden Baumarkt / Baustoffhandel auf dem Grundstück Flst.Nr. 6599, der mit den Hauptsortimenten (in Einzelnen in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgelistet) auf einer Verkaufsfläche von 1999,95 m<sup>2</sup> bestandskräftig genehmigt ist, kann ausnahmsweise eine Erweiterung im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung um bis zu 10 % der vorgenannten bestehenden Verkaufsfläche zugelassen werden. Außerdem kann ausnahmsweise eine Erneuerung des vorgenannten Baumarkt / Baustoffhandel auf dem Grundstück Flst.Nr. 6599 zugelassen werden. Im Zeichnerischen Teil ist das Grundstück/der Bereich der Festsetzung abgegrenzt. Mit dieser detaillierten Festsetzung werden die Vorgaben der Raumordnung voll berücksichtigt.

### 2.1.1.3 Industriegebiet

Das Industriegebiet wird im Bebauungsplan „Unterwald“ auf den nordwestlichen Teilbereich mit dem Betriebsgrundstück des Betonwerkes beschränkt. Die Erhaltung des Betonwerkes und Sicherung seines Betriebs ist eines der Planungsziele.

Das Landratsamt - Amt für Gewerbeaufsicht teilte bereits in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden mit, dass das Betonwerk aufgrund seiner atypischen Betriebsweise nur in einem Industriegebiet betrieben werden kann. Eine Änderung von Industriegebiet in Gewerbegebiet ist daher nicht möglich. In einem Gewerbegebiet wäre ein Betonwerk immissionsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Das Industriegebiet (Betonwerk) grenzt im Bebauungsplan nicht unmittelbar das „schutzbedürftige“ Mischgebiet an. Auch in der beigefügten Schalltechnischen Untersuchung wird das bestehende Betonwerk aufgrund seiner Immissionen dem Industriegebiet zugeordnet.

Auch hier bleiben die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Nutzungen) aus-

geschlossen. Zusätzlich gilt im Industriegebiet die gleiche Festsetzung zum Einzelhandel wie im Gewerbegebiet.

#### 2.1.1.4 Ansiedlung eines Industriebetriebs in einem Gewerbegebiet

Nach § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar überwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Im Kontext mit § 8 Abs. 1 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, ergibt sich aus § 9 Abs. 1 BauNVO, dass die Zweckbestimmung eines Industriegebiets die Unterbringung von Gewerbebetrieben ist, die in ihrem Störgrad nicht beschränkt sind und mehr als nicht erheblich belästigend sein können.

Ausgangspunkt einer typisierenden Betrachtung des Störverhaltens von Gewerbebetrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO ist die Frage, ob ein Betrieb der betreffenden Branche "erfahrungsgemäß" geeignet ist, mehr als nicht erheblich zu belästigen. Selbst wenn dies der Fall ist, folgt daraus nicht automatisch, dass ein solcher Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet unzulässig ist. Denn in atypischen Fallgestaltungen kann auch ein Gewerbebetrieb der erfahrungsgemäß geeignet ist, mehr als nicht erheblich zu belästigen, in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden. Ob eine solche atypische Fallgestaltung vorliegt, hängt davon ab, dass der jeweilige Betrieb nach seiner Art und Betriebsweise von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht, von daher die sonst üblichen Störungen von vornherein nicht befürchten lässt und damit seine sonst nicht gegebene Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist.

Mit anderen Worten: Ein ansiedlungswilliger Industrie-betrieb, für den nicht ausnahmsweise zwingend ein Industriegebiet erforderlich ist (wie bei Störfallbetrieben des oberen Bereichs oder bei IE-Anlagen), hat es selbst in der Hand, durch entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Einhausung) eine atypische Fallgestaltung herbeizuführen, durch die der Betrieb in einem Gewerbegebiet genehmigungsfähig wird. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets führt hier nicht dazu, dass nahezu jegliche Veränderung auf dem Betriebsgrundstück unmöglich gemacht wird.

Hinsichtlich der Immissionen ist es unerheblich, ob der betreffende Betrieb in einem Industriegebiet (GI) oder in einem Gewerbegebiet (GE) ansässig ist. Darauf hat die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH vom 17.03.2020 (S. 16) zurecht hingewiesen. Denn die schalltechnischen Anforderungen ergeben sich nicht aus dem eigenen Gebietstyp, sondern aus dem Grad der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage. Hier ist es das unmittelbar angrenzende Mischgebiet, das die Anforderungen für die zulässige Geräuschentwicklung trifft.

Solange die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV an allen maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage eingehalten werden, ist auch in einem Gewerbegebiet ein Drei-Schicht-Betrieb über 24 Stunden möglich. Daher können auch in einem Gewerbegebiet sehr teure Maschinen 24 Stunden am Tag genutzt werden, wenn die Nutzung in einer geschlossenen, ausreichend gedämmten Halle stattfindet. Es trifft also nicht zu, dass mit dem erforderlichen Hochfahren der Bearbeitungsmaschinen vor der ersten Tagschicht - also vor 06.00 Uhr – zwangsläufig Immissionen verbunden sind, die eine Einstufung als Industriegebiet verlangen. Denn für gewerbliche Nutzungen in Gewerbegebieten ist es typisch, dass sie nicht statisch auf bestimmte Betriebszeiten festgelegt oder gar auf solche nur am Tag beschränkt sind, vielmehr sind Gewerbegebiete gerade solchen Nutzungen vorbehalten, die sich auch in die Nachtzeit hinein erstrecken. Daher steht die Ausweisung eines Gewerbegebiets einer dritten Schicht bzw. Nachtarbeit nicht entgegen, soweit der Betrieb in einer geschlossenen Halle die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten der schutzbedürftigen Bebauung der Umgebung auch in der Nachtzeit einhält.

Dies bestätigt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH vom 17.03.2020. Daraus ergibt sich, dass Gabelstaplerfahrten und Lkw-Bewegungen auf dem Betriebsgelände im Freien die kritischen Tätigkeiten in der Nacht darstellen, und zwar unabhängig davon, ob sich der emittierende Betrieb in einem GI oder einem GE befindet.

Inzwischen wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 6607/1 das Verbindungsgebäude zur kleinen Halle entfernt und eine entsprechende Durchfahrtsmöglichkeit für Lkw geschaffen. Dadurch könnte möglicherweise eine bestimmte Anzahl von Lkws auch in der Nachtzeit von 22.00 – 06.00 Uhr auf dem Betriebsgelände fahren, ohne dass hierdurch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung des Mischgebiets überschritten werden. Eine etwaige Möglichkeit zu einem Nachtbetrieb besteht unabhängig von der Ausweisung des Plangebiets als GI oder GE.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan unverändert übernommen. Hierzu gehören die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Baumassenzahl im Gewerbegebiet und Industriegebiet, zur Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet und zur Höhe baulicher Anlagen.

### 2.2.2.1 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl weiterhin 0,6.

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird die Grundflächenzahl 0,8 beibehalten. So ist auch zukünftig eine bessere bauliche Nutzung des Planungsgebietes möglich. Durch die schon hohe Versiegelung durch die Firma Ferromatik Milacron auf dem Betriebsgrundstück und dem Firmenparkplatz wird sich der Versiegelungsgrad nicht weiter erhöhen. Die Verringerung der Grundflächenzahl wäre eine Nutzungseinschränkung für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet.

### 2.2.2.2 Baumassenzahl

Die festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 im Industriegebiet wird beibehalten und gilt auch für das Gewerbegebiet. Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

### 2.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet sind weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig.

Bisher waren im Industriegebiet für Wohn- und Verwaltungsgebäude maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für Betriebsgebäude gibt es keine Vorschriften zur Zahl der Vollgeschosse. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes entfällt die Vorschrift zu Zahl der Vollgeschosse. Dies dient zur Vereinfachung der Planung. Wichtig sind lediglich im Gewerbegebiet und im Industriegebiet die Gesamthöhe des jeweiligen Gebäudes und nicht die Anzahl der Vollgeschosse.

### 2.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Auch die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen werden unverändert übernommen. Im Gewerbegebiet gelten hier die gleichen Festsetzungen wie im Industriegebiet. Die maximale Höhe aller baulicher Anlagen im Gewerbegebiet und im Industriegebiet beträgt 12,00 m (von Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Gebäude/baulicher Anlage). Ausnahmen bis 15,00 m Höhe sind möglich, wenn dies technisch erforderlich ist und sich städtebaulich einordnet.

## 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 5,00 m.

#### 2.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 2.2.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die qualifizierte Straße L 113 an. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 StrG gilt für Hochbauten ein Abstand von mindestens 20,00 zum befestigten Fahrbahnrand. Daher wird im Zeichnerischen Teil entlang der L 113 ab dem befestigten Fahrbahnrand eine 20,00 m breite, von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind auch Werbeanlagen und Pflanzmaßnahmen von Bäumen ausgeschlossen.

#### 2.2.6 Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Daher gelten auch weiterhin die Festsetzungen zum Grundwasserschutz und zur Gründung der Gebäude.

#### 2.2.7 Hochwasserschutz

Fast das gesamte Planungsgebiet ist bezüglich Überschwemmung und Hochwasserschutz betroffen. Daher muss im Bebauungsplan dieser Sachverhalt aufgearbeitet, abgewogen und es müssen entsprechende Festsetzungen zum Hochwasserschutz gemäß den gesetzlichen Vorgaben getroffen werden.

Bei Überschwemmungsgebieten wird rechtlich unterschieden zwischen festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100), in denen eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist und Überschwemmungsgebieten mit Extremhochwasser (HQextrem), die unter Beachtung des Hochwasserschutzes bebaut werden können. Im Bebauungsplan „Unterwald“ sind beide Typen von Überschwemmungsgebieten vorhanden.

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sind die festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ100 und die Gebiete mit Extremhochwasser HQextrem im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Durch das Land Baden-Württemberg wurden die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) am 08.02.2021 aktualisiert. Diese aktualisierten Grenzen sind im Zeichnerischen Teil dargestellt.

##### 2.2.7.1 Gesetzliche Vorgaben

Gesetzliche Vorgaben für den Hochwasserschutz sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Belange des Umweltschutzes ..., § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB – Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz, § 9 Abs. 6a BauGB - Überschwemmungsgebiete und § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
2. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), insbesondere § 78 WHG - Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete
3. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), insbesondere § 65 WG - Überschwemmungsgebiete

##### 2.2.7.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100

Nach der Hochwassergefahrenkarte HWGK ist der überwiegende Bereich südlich der Riegeler Straße festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Zeichnerischen Teil dargestellt.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nicht zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nur um eine

Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ von 2012, dessen Vorgängerplan „Industrie- und Mischgebiet südlich des Autobahnzubringers“ aus dem Jahr 1969 stammt. Bereits in beiden Bebauungsplänen ist der Teilbereich südlich der Riegeler Straße als Industriegebiet festgesetzt. Eine Überplanung ist daher möglich, Die Belange des Hochwasserschutzes sind aber zu berücksichtigen. Aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes konnte dieser Bereich bis heute nicht bebaut werden.

Der Bereich nördlich der Riegeler Straße ist nach der Hochwassergefahrenkarten HWGK als „HQ100-geschützter Bereich ausgewiesen. Er gilt daher nicht als „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ und kann baulich genutzt werden.

Eine mögliche Überflutung des Gewerbegebietes Malterdingen kann über die Unterführung der Bahnlinie erfolgen. Könnte dieser Durchlass bei Bedarf geschlossen werden, dann wäre das Gewerbegebiet Malterdingen hochwasserfrei und der Bereich südlich der Riegeler Straße nicht mehr Überschwemmungsgebiet HQ100.

#### 2.2.7.3 Risikogebiet HQextrem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Fast der gesamte Bereich nördlich der Riegeler Straße ist in der Hochwassergefahrenkarte HWGK als Gebiet mit Extremhochwasser HQextrem festgesetzt. Dieser Bereich wird seit dem Ursprungsbebauungsplan baulich genutzt. Auch dieser Bereich ist im Zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

#### 2.2.7.4 Abwägung im Bebauungsplan

Nach § 78 Abs. 3 WHG gilt: In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Im Bebauungsplan wurde die Hochwassersituation mit festsetzten Überschwemmungsgebieten und die Gebiete mit Extremhochwasser gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte HWGK und der aktuellen Überprüfung der Hochwassersituation durch das Ingenieurbüro Hydrotec im Jahr 2017 untersucht und im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Eine Bebauung südlich der Riegeler Straße ist weiterhin so lange ausgeschlossen, bis der Bereich aufgrund von Maßnahmen zu Hochwasserschutz nicht mehr als „festgesetzter Überschwemmungsbereich HQ100“ gemäß § 72 Abs. 2 WHG eingestuft wird. Durch das bestehende Bauverbot wird sich daher die Hochwassersituation nicht verschlechtern. Somit erfolgen auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger und des bestehenden Hochwasserschutzes.

Der Bereich nördlich der Riegeler Straße wird seit Jahrzehnten baulich intensiv genutzt. Nach dem jetzigen Stand bleiben die baulichen Anlagen mit den bestehenden inneren Erschließungswegen erhalten. Neue Gebäude sind nicht geplant und auch aufgrund des hohen Versiegelungsgrad durch die Betriebsgebäude auch nicht mehr möglich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 dürfte ziemlich ausgeschöpft sein. Wenn ein Neubau entstehen sollte, dann kann dies nur durch Abriss bestehender Gebäude erfolgen. Der Versiegelungsgrad wird sich aber dadurch nicht wesentlich ändern. In diesem Fall bedeutet dies: keine weitere Versiegelung und somit auch keine zusätzliche Beeinträchtigung von Ober- und Unterlieger und des Hochwasserschutzes.

Auf die hochwasserangepasste Errichtung von Gebäuden im Bebauungsplan wird hingewiesen.

### 2.2.7.5 Festsetzungen und Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen

Im Zeichnerischen Teil sind das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Gebiet mit Extremhochwasser HQextrem nachrichtlich dargestellt.

In den Hinweisen OZ 3.14 wird nochmals auf die Überschwemmungsgebiete, 78 Abs. 4 WHG und auf eine hochwasserangepasste Bebauung verwiesen.

Dem Bebauungsplan ist der Planungsratgeber „Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ der Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung GmbH als Anlage 5 beigelegt. Dieser Planungsratgeber beinhaltet ausführliche Hinweise und Planungsempfehlungen für Bauvorhaben in den o.a. Überschwemmungsgebieten.

## 2.3 Grünordnung

### 2.3.1 Private Grünflächen

Entlang der Riegeler Straße sind auf dem nördlichen Firmengrundstück Ferromatik Milacron private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan „Riegler Straße“ übernommen. Der Grünzug dient der Straßenraumgestaltung der Riegeler Straße zum Bahnhof.

### 2.3.2 Pflanzbindung

Die festgesetzten Baum-Pflanzgebote entlang der Riegeler Straße im Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet“ wurden umgesetzt. Die bestehenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Abgegangene Bäume müssen durch gleichartige und gleichwertige Bäume ersetzt werden.

## 2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ werden übernommen. Hierzu gehören Gestaltungsvorschriften zu Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung, Straßenbeleuchtung und Entwässerung.

## 2.5 Hinweise

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ werden übernommen und aktualisiert.

## 2.6 Verkehr

### 2.6.1 Erschließung

#### 2.6.1.1 Äußere Fahrerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 113 und die B 3 über den neu gebauten Kreisverkehr. Dieser Kreisverkehr wurde 2018 fertig gestellt und dient der deutlichen Verbesserung des Verkehrsknotenpunktes „L 113-Riegeler Straße-Weißmattenweg“ bezüglich Bewältigung des jetzigen und zukünftigen Verkehrsaufkommens, eines flüssigen Verkehrsablaufs ohne großen Rückstau und einer Entschärfung des Unfallschwerpunktes.

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig über die Riegeler Straße und die Straße Unterwald voll erschlossen.

Die L 113 grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dieser Abschnitt der L 113 liegt außerhalb des Erschließungsbereiches geschlossener Ortschaften. Eine direkte Zu- und Abfahrt von der L 113 in das Planungsgebiet ist daher nicht möglich. Entlang der L 113 wird aus diesem Grund ein „Bereich ohne Zu- und Abfahrt“ festgesetzt.

#### 2.6.1.2 Innere Fahrerschließung

Die einzelnen Grundstücke werden über die Riegler Straße und die Straße Unterwald erschlossen.

Seitens des neuen Eigentümers des Areals Ferromatik Milacron werden die bestehenden Betriebsgebäude erhalten und weiter genutzt. Ein Abriss der Gebäude und eine Neuparzellierung mit einzelnen Grundstücken und Einzelgebäuden sind nicht geplant. Die bestehende und für den Schwerverkehr ausgebaute Gebäudeumfahrt kann und wird weiter genutzt. Daher sind keine inneren öffentlichen Erschließungsstraßen geplant.

#### 2.6.1.3 Geh- und Radweg

Im Rahmen des Ausbaus der Riegeler Straße wurde auch gleichzeitig der Geh- und Radweg vom Ortskern über die Brücke und die Riegeler Straße zum Bahnhof sicher ausgebaut. Beim Bau des Kreisverkehrs wurde eine sichere Überquerung über die L 113 zum nördlich gelegenen Malterdinger Baggersee errichtet.

#### 2.6.1.4 Parkplatz

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich der öffentliche, ca. 6.400 m<sup>2</sup> große Parkplatz, welcher als Park&Ride-Platz für die Pendler dient. Er liegt in direkter Nähe zum Bahnhof und ist jeden Werktag voll belegt. Bei einem weiteren Ausbau des ÖPNV mit einer höheren Taktzahl der Fahrten wird der P&R-Platz noch weiter an Bedeutung gewinnen. Auf dem Parkplatz befindet sich auch ein größerer Abstellplatz für Fahrräder.

#### 2.6.2 ÖPNV

Das Gewerbegebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr ÖPNV (Bahn und Bus) angeschlossen.

#### 2.6.2.1 Schienenverkehr/Deutsche Bahn

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft die Bahntrasse.

Der Bebauungsplan übernimmt die aktuellen Festsetzungen und Hinweise zur Bahnlinie.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes befinden sich nur drei Wohngebäude im Mischgebiet. Eine weitere Wohnbebauung kann aufgrund der Lage an der Bahnlinie und des Grundwasserschadensfalls ausgeschlossen werden. Die Lärmbelastung durch die Bahn kann daher als nicht erheblich angesehen werden.

Südwestlich angrenzend, noch auf Gemarkung Malterdingen, befindet sich der Bahnhof „Riegel-Malterdingen“. Im Stundentakt besteht hier eine Verbindung in die Region. Der Bahnhof ist durch die Buslinie 7200.2 an den Ortskern Malterdingen angeschlossen. Am Bahnhof Malterdingen befinden sich zwei Park&Ride-Plätze und ein überdachter Fahrradstellplatz für Berufspendler auf Gemarkung Malterdingen.

Im Rahmen des Ausbaus der Rheintalbahn der Deutschen Bahn werden Güter- und Personenverkehr getrennt. Hierfür wird im Streckenabschnitt 8.0 der Deutschen Bahn (Abschnitt Kenzingen/Malterdingen) der Güterverkehr auf die neugeplante Trasse entlang der Autobahn A 5 verlegt. Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung in Kenzingen am 18.09.2019 und der Berichterstattung in der Badischen Zeitung am 23.09.2019 wurde u.a. die Kernforderung der Bürger berücksichtigt und zwischen Kenzingen und Malterdingen Schallschutzwände einge-



plant. Im Bereich Malterdingen ist dies der Abschnitt „Bahnhof Riegel/Malterdingen, also auch der Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Unterwald“. Gleichzeitig sind auch Schienenstegdämpfer geplant, die ebenfalls der Geräuschreduzierung dienen. Der Vollschutz ermöglicht laut Aussage der Deutschen Bahn eine Differenz von mehr als zehn Dezibel. Das bedeutet, dass sich der Lärmpegel um mehr als die Hälfte verringert. Zusätzlich wird im Rahmen des Streckenausbaus der Bahnhof Riegel/Malterdingen modernisiert und die Bahnsteige werden barrierefrei errichtet und überdacht.

Mit der Trennung des Güter- und Personenverkehrs wird der Personennahverkehr attraktiv. Die Einrichtung eines Halbstundentaktes des Personennahverkehrs ist möglich.

Für den Bebauungsplan stellt der geplante Streckenausbau der Deutschen Bahn keine Beeinträchtigung dar. Er verbessert die Gesamtsituation „Bahnhof Riegel/Malterdingen“. Die o.a. Schallschutzmaßnahmen verbessern auch die Lärmsituation im bestehenden Mischgebiet und seiner Wohnnutzung.

#### 2.6.2.2 Buslinie

Am Bahnhof Malterdingen befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 7200.2, deren Bus den Ortskern Malterdingen und die Städte Emmendingen und Kenzingen anfährt.

### 2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsgebiet gesichert.

#### 2.7.1 Wasserversorgung

Im Rahmen des Ausbaus der Riegeler Straße wurden bis auf das Betonwerk im „Unterwald 10“ an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Malterdingen angeschlossen. Das Betonwerk besitzt einen eigenen Brunnen für die Wasserversorgung. Der Anschluss des Grundstückes „Unterwald 10“ wird im Rahmen eines gesonderten Wasserrechtsverfahrens an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Das Grundstück der Firma Ferromatik Milacron besitzt ebenfalls einen eigenen Brunnen. Dadurch wurde der erhöhte Wasserbedarf zur Kühlung der Maschinen sichergestellt

#### 2.7.2 Entwässerung (Ingenieurbüro Gugel)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Riegeler Straße der Kläranlage zugeführt.

Das Regenwasser wird über Rohrleitungen zum neu gebauten Regenklärbecken geleitet und danach über Gräben dem Dorfbach zugeführt.

Im Zuge des Straßenbaus in der Riegeler Straße wurde ein neuer Regenwasserkanal ab dem westlichen Ende der Riegeler Straße (Bahndamm) gebaut, so dass alle Grundstücke entlang der Riegeler Straße an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden konnten.

Der neu gebaute Regenwasserkanal wurde an den im Bereich der Gewerbestraße bereits vorhandenen Kanal mit Ableitung zum Regenklärbecken und Weiterleitung zum Dorfbach angeschlossen.

Nach der Bestandsaufnahme der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle im Planungsgebiet durch das Ingenieurbüro Gugel in den Jahren 2015/2016 liegen im Planungsgebiet

mehrere Kanäle auf den privaten Grundstücken. Diese wurden bei der Festsetzung der überbauten Grundstücksflächen berücksichtigt. Siehe auch OZ 2.8

Die Grundstücke, die nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen sind, leiten ihr anfallendes Regenwasser nach Norden in den Vorfluter Kreitzel ab.

Derzeit wird im Auftrag der Gemeinde Malterdingen ein neuer Generalentwässerungsplan durch ein Fachbüro erstellt. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt auf Grundlage dieses Generalentwässerungsplanes. Abstimmungen zur Entwässerung im Bebauungsplan „Unterwald“ fanden bereits mit der unteren Wasserbehörde statt. Das Vorgehen wird zeitnah umgesetzt. Die untere Wasserbehörde wird entsprechend darüber informiert.

### 2.7.3 Transformatorstationen

Seitens des Energieversorgers wird davon ausgegangen, dass bei einer Neubepanung des Betriebsgeländes der Firma Ferromatik Milacron ein bis zwei neue Transformatorstationen errichtet werden müssen.

### 2.8 Leitungsrechte

Im südwestlichen Teil des Firmengrundstückes Flst.Nr. 6607/1 verlaufen ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal. Zu deren Sicherung wird im Bereich der beiden Kanäle ein Leitungsrecht „Kanal“ zu Gunsten der Gemeinde Malterdingen festgesetzt. Dieser Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

### 2.9 Grundwasser

Der Schutz des Grundwassers ist durch die planungsrechtlichen Festsetzungen OZ 1.2.3 sicher gestellt. Die zu beachtenden Grundwasserpegel wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie und Mischgebiet Unterwald“ im Jahr 2012 bereits mit dem LRA Fachbereich Wasserwirtschaft abgestimmt. Diese Vorgaben gelten auch für den Bebauungsplan „Unterwald“.

### 2.10 Altlastenverdachtsfläche und Grundwasserschadensfall

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen bzw. Grundwasserschadensfälle:

- „Altstandort Kesselschmiede Bebon / Flst.Nr. 6599 – Teilfläche, Objekt-Nr. 05319, Bearbeitungsstand historisch erfasst, Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz“
- Grundwasserschadensfall Heizölschaden Unterwald / Flst.Nr. 6604, Objekt-Nr. 0765, Bearbeitungsstand Grundwasserkontrolle, Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz“.

Die beiden Grundstücke sind im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Ein Versickern von Oberflächenwasser auf den belasteten Grundstückteilen ist ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft weitergehende Hinweise zu diesen Flächen.

Im Altlastenkataster der Gemeinde Malterdingen gibt es keine Altlastenverdachtsflächen auf dem Areal Ferromatik Milacron. Es ist aber nicht auszuschließen, dass aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung eine Bodenkontamination besteht.

### 2.11 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Teil das Mischgebiet mit schützenswerter Wohnnutzung. Für den Bebauungsplan wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro SoundPLAN erstellt – siehe Anlage 6. In dieser Untersu-

chung wurde die Verträglichkeit von Misch- und Industriegebiet sowie von Mischgebiet und den bestehenden/geplanten Betrieben überprüft.

In OZ 1 Einleitung und Zusammenfassung wird hierzu u.a. geschrieben, „dass sich die schalltechnischen Anforderungen nicht aus dem eigenen Gebietstyp, sondern aus der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft ergeben. Es ist das Mischgebiet, welches die Anforderung für die zulässige Geräuschentwicklung trifft und daher ist es für den entsprechenden Schallschutznachweis (der im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung oder bei Nachbarschaftsbeschwerden notwendig wird) unerheblich, ob das eigene Grundstück als GI oder als GE ausgewiesen ist.“ Weiter wird geschrieben, dass bei einer Trennung der beiden Gebäudeteile – so wie vorgesehen – man nicht mehr westlich um das Nebengebäude herumfahren muss. Insbesondere für die Fa. Ferromatik hat dies große Vorteile, denn dadurch ist eine größere Anzahl Lkw-Bewegungen zulässig. Auch wären einzelne Fahrten im Nachtzeitraum möglich. Dies ermöglicht eine Nutzung, die durchaus als „industriegebietstypisch“ bezeichnet werden kann. Für die Firma Jonas&Redmann bleibt die Nutzungsmöglichkeit nach Trennung der Gebäudeteile weiterhin eher „gewerbegebietstypisch“.

Weiterhin wird in OZ 1 in der Zusammenfassung geschrieben:

- „1. Für den Wunsch der Gemeinde Malterdingen, einen Teil des Industriegebiets auf Gewerbegebiet herabzustufen, ist aus schalltechnischer Sicht keine Notwendigkeit gegeben. Der Wunsch ist aber aus schalltechnischen Gründen nachvollziehbar.“  
Im Bebauungsplan wird die Nutzungsgliederung nach den Planungszielen der Gemeinde beibehalten.
2. Der Bereich des Betonwerks sollte als Industriegebiet beibehalten werden.“  
Im Bebauungsplan wird das Grundstück des Betonwerkes weiterhin gemäß den Planungszielen der Gemeinde als Industriegebiet festgesetzt.
3. Für den Bereich „Kemmler“ wäre eine Herabstufung von Industriegebiet auf Gewerbegebiet ein begrüßenswerter Schritt und wird von uns ganz klar empfohlen.“  
Im Bebauungsplan wird das, direkt an das Mischgebiet angrenzende Grundstück des Baumarktes weiterhin gemäß den Planungszielen der Gemeinde als Gewerbegebiet festgesetzt.
4. Den Bereich „Jonas & Redmann“ sehen wir eher als Gewerbegebiet denn als Industriegebiet, dennoch wäre aus unserer Sicht die Gebietsausweisungen Industriegebiet noch vertretbar.“  
Im Bebauungsplan wird das, direkt an das Mischgebiet angrenzende Grundstück des Bereiches „Jonas & Redmann“ weiterhin gemäß den Planungszielen der Gemeinde als Gewerbegebiet festgesetzt.
5. Den Bereich „Ferromatik“ sehen wir derzeit ebenfalls eher als Gewerbegebiet. Durch Entfernung des Verbindungsgebäudes zu Jonas & Redmann und Schaffung einer entsprechenden Durchfahrmöglichkeit für Lkw ändert sich dies zugunsten von Industriegebiet. Beide Gebietsausweisungen wären aus unserer Sicht vertretbar.“  
Im Bebauungsplan wird der Bereich „Ferromatik“ weiterhin gemäß den Planungszielen der Gemeinde als Gewerbegebiet festgesetzt.
6. Den Firmenparkplatz südlich der Riegeler Straße sehen wir eher als Gewerbegebiet, dennoch wäre aus unserer Sicht die Gebietsausweisungen Industriegebiet noch vertretbar.“  
Im Bebauungsplan wird der Bereich südlich der Riegeler weiterhin gemäß den Planungszielen der als Gewerbegebiet festgesetzt.“

### 3.0 Folgeeinrichtungen

Die Neuüberplanung des Firmenareals und der geplanten Neuansiedlung von Betrieben wird keine Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung haben.

Die Erschließungsstraßen zum Gewerbegebiet sowie die Riegeler Straße sind bereits für den Gewerbeverkehr sehr gut ausgebaut. Hierzu gehört auch der neue Kreisverkehr, welcher bei seiner Planung auch den Schwerlastverkehr mit großen Fahrzeugen, auch von der Firma Ferromatik Milacron, berücksichtigt.

### 4.0 Städtebauliche Daten

|                                   |                            |          |
|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| Mischgebiet (MI)                  | ca. 4.091 m <sup>2</sup>   | 3,52 %   |
| Gewerbegebiet (GE)                | ca. 92.831 m <sup>2</sup>  | 79,92 %  |
| Industriegebiet (GI)              | ca. 10.673 m <sup>2</sup>  | 9,19 %   |
| Fläche für Versorgungsanlagen     | ca. 16 m <sup>2</sup>      | 0,01 %   |
| Private Grünflächen               | ca. 1.004 m <sup>2</sup>   | 0,87 %   |
| Verkehrsflächen mit Parkplatz P&R | ca. 7.544 m <sup>2</sup>   | 6,49 %   |
| Gesamtfläche                      | ca. 116.159 m <sup>2</sup> | 100,00 % |

### 5.0 Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten bezüglich der Erschließung, wenn die innere Erschließung gemäß Bebauungsplan erfolgt. Die möglichen Kosten wurden noch nicht ermittelt. Durch die Übernahme vorhandener innerer Erschließungsstraßen werden die Erschließungskosten geringer sein, als bei einem Neubau dieser Straßen.

### 6.0 Bodenordnung

Bei einer Neuüberplanung des Gebietes ist eine Bodenordnung erforderlich.

Gemeinde Malterdingen, den

.....  
Bußhardt, Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen  
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59  
Allgayerplanung@t-online.de

, den 27.07.2021

.....  
Allgayer