

Bebauungsplan „Wiesental I“ mit örtlichen Bauvorschriften Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Malterdingen hat am 07.07.2026 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgewogen und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Malterdingen stellt am nördlichen Ortsrand im Gewann „Wiesental“ den Bebauungsplan „Wiesental I“ auf. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden 2023 durchgeführt. Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein musste der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Malterdingen neu ermittelt werden. Bei der erforderlichen punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß Vorgabe der Flächenbedarf für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt. Nach der Flächenbedarfsermittlung stehen der Gemeinde Malterdingen unter Berücksichtigung der noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke ca. 1,00 ha neue Wohnbaufläche zu. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs „Wiesental“ musste daher verkleinert werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Wiesental I“ bildet somit den ersten Planungsabschnitt für das gesamte Baugebiet „Wiesental“.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 07.07.2026 wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen abgewogen und der verkleinerte Bebauungsplanentwurf „Wiesental I“ mit den örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Die Durchführungen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden beschlossen.

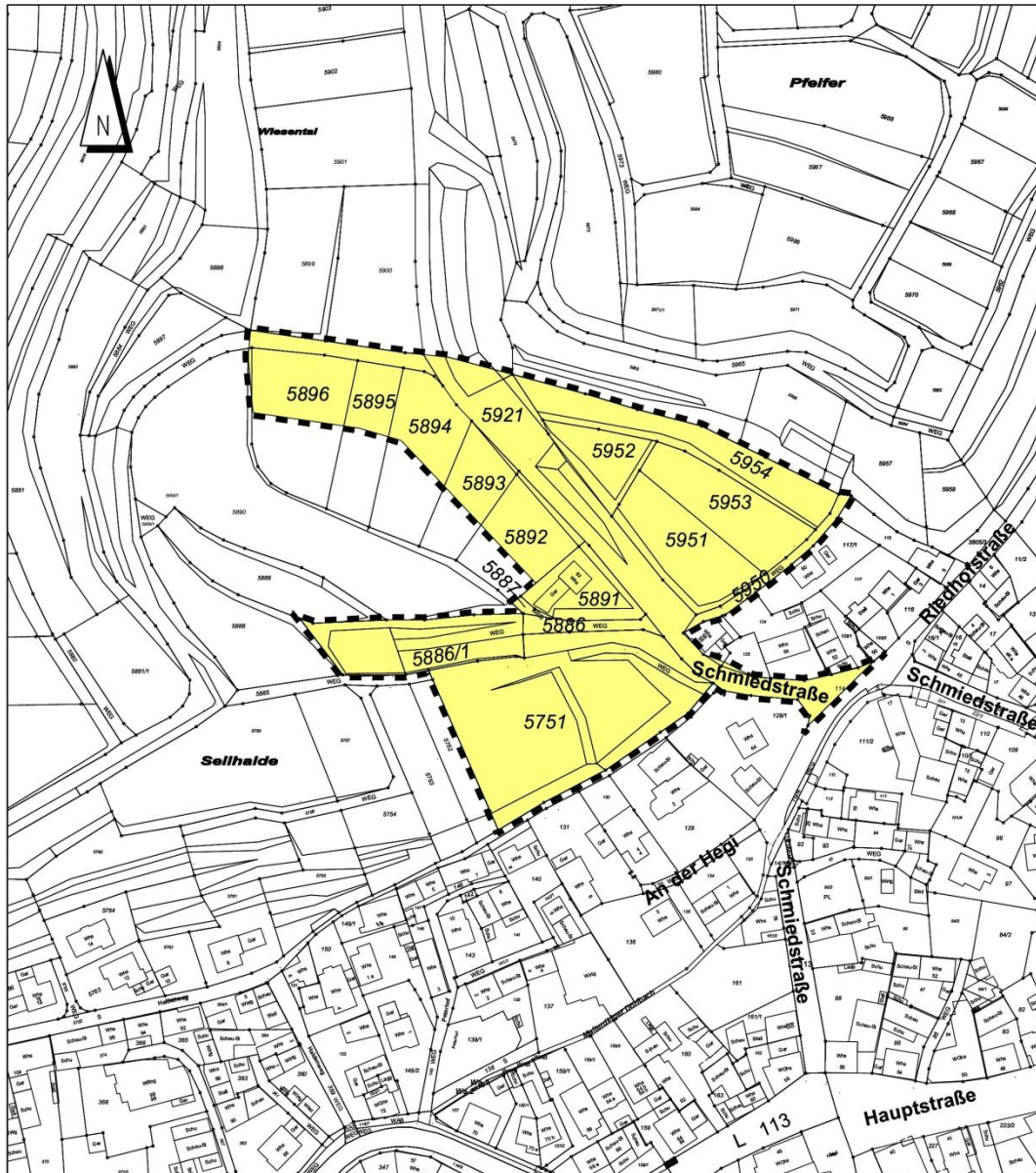
Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan „Wiesental I“ umfasst den östlichen Teilbereich des Gesamtgebietes mit insgesamt 15 Baugrundstücken beidseitig der Schmiedstraße bzw. deren nördlichen Fortsetzung, im Südosten den Kinderspielplatz, darunter liegend die erforderliche Regenrückhalteanlage, im Norden eine kleine öffentliche Grünfläche und eine Trafostation, im Süden das bestehende Baugrundstück Schmiedstraße 62 sowie im Südwesten die beiden zu erhaltenden privaten Grünflächen auf dem Höhenrücken.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanentwurfs „Wiesental“ aus den frühzeitigen Anhörungsverfahren werden weitgehend übernommen. Hierzu gehören u.a. die Grundstücksaufteilungen, allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen und Stellplatznachweis. Aufgrund der kritischen Überflutungsgefahr im Baugebiet und bei den Unterliegern im Ortskern sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung im Baugebiet zwingend erforderlich. Dies sind Regenrückhaltebecken, begrünte Dächer und Zisternen auf den Baugrundstücken.

Beigefügt sind ist Umweltbericht mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf diese und die erforderliche Eingriffs- und Ausgleich Berechnung für die Schutzgüter Biotope und Boden. Das Schutzgut Arten/Tiere wurde detailliert in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Emmendingen untersucht und deren Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet. In die Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Anlagen wurde diese aufgenommen. Für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Arten/Tiere wurden insgesamt 11 Ausgleichsflächen durch die Gemeinde erworben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind schon größtenteils erfolgreich umgesetzt. Durch diese Maßnahmen erfolgte auch gleichzeitig eine ökologische Aufwertung dieser 11 Flächen. Die ökologischen Aufwertungen in Ökopunkten (Differenz zwischen Zustand vor und nach den Maßnahmen) können als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden angerechnet werden. Die Eingriffe in diese beiden Schutzgüter können rechnerisch voll ausgeglichen werden.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 07.07.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab)



Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Form einer Offenlage auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wiesental I“ mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Übersichtsplan, Umweltbericht, den vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz und den vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen aus den frühzeitigen Beteiligungen des Bebauungsplanes und den Beteiligungen der Flächennutzungsplanänderung werden

vom 20.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen unter <https://www.malterdingen.de/rathaus-service/oeffentliche-bekanntmachungen> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist im Rathaus der Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen), während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail) an:
hauptamt@malterdingen.de

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich auf dem Rathaus der Gemeinde Malterdingen abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend gemacht werden können.

Umweltbezogene Informationen zur Offenlage

Folgende umweltbezogene Informationen liegen zur Offenlage vor und werden ebenfalls offengelegt. Dies sind:

1. Umweltbericht (mit Zuarbeit Büro ABL)

Der Umweltbericht, wurde zur Offenlage ausgearbeitet und beigelegt, beinhaltet die vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung und die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Schutzgüter Biotope und Boden.

Neben den Untersuchungen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneten Planungen wurden die zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, beschrieben und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

- Schutzgut Arten/Tiere: Zusammenfassung der Ergebnisse des Artenschutzberichtes mit den erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz
- Schutzgut Biotope: Beschreibung des Bestandes mit strukturreichen Kleingärten, Böschungen, Obstbaumbestände, Magerwiese und Grünland.
- Schutzgut Boden: Bei dem Bodentyp handelt es sich um Kolluvium und Gley-Kolluvium mit holozänen Abschwemmmassen.
- Schutzgut Grundwasser: Ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kann bei einer normalen Unterkellerung ausgeschlossen werden.
- Schutzgut Luft/Klima: Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich Luft/Klima werden ausgeschlossen.
- Schutzgut Natura 2000-Flächen: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.
- Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild: Die geplante Bebauung wird sich in den Bestand einfügen.
- Schutzgut Kulturgüter: keine Kulturgüter betroffen
- Schutzgut Mensch: Zu beachten sind der Abstand zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Schutz vor Überschwemmungen und Starkregenereignissen, Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch das Baugebiet, Verlegung des Glascontainerstellplatz

2. Artenschutzbericht (Büro ABL)

Der Artenschutzbericht wurde für das gesamte Planungsgebiet „Wiesental“ erstellt. Er umfasst bereits auch die zukünftigen Planungsabschnitte 2 und 3.

Die Untersuchung des Artenschutzes ist abgeschlossen. Neben den detaillierten Untersuchungen der vorhandenen geschützten Tierarten (Bilche und Kleinsäuger, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Wildbienen, Schmetterlinge, Fang- und Heuschrecken, großer Hirschkäfer) sind auch alle erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz und der dafür erforderlichen externen Ausgleichsflächen aufgelistet und beschrieben. Die Grundstücke dafür wurden von der Gemeinde Malterdingen erworben. Die Umsetzung der Maßnahmen auf diesen Ausgleichsflächen erfolgt schon seit ein paar Jahren. Die Umsetzungen der Maßnahmen konnten schon teilweise erfolgreich abgeschlossen werden. Bei der erfolgreichen Umsetzung aller Maßnahmen kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) ausgeschlossen werden.

3. Untersuchung der Reptilien Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
4. Untersuchung der Avifauna Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
5. Untersuchung der avi ubiquitäre Arten Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
6. Untersuchung der Fledermäuse Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
7. Untersuchung der Fledermäuse Konfliktkarte – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
8. Untersuchung der Biotope Bestand – Übersichtsplan (Büro ABL)
9. Untersuchung des Streuobstbestandes – Übersichtsplan (Büro ABL)
11. Maßnahmenblätter zu den 11 Ausgleichsflächen für den Artenschutz (Büro ABL)
12. Monitoringberichte 2025 (Büro ABL)
13. Umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplanverfahren „Wiesental“ und der punktuellen Änderung „Wiesental“ des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen auf Gemarkung Malterdingen mit Hinweisen zum Artenschutz, zu Biotopen, Ausgleichsmaßnahmen und deren Sicherung, zur Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, zu Oberflächengewässer, zu Starkregenereignissen, zur Entwässerung, zum Grundwasser, zu Abwasser, Wasserversorgung, zu Altlasten und zum Bodenschutz.
14. die komplette Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens „Wiesental“, die auch die Stellungnahmen zu den Umweltbelangen beinhaltet

Malterdingen, den 16.07.2026
Hartwig Busshardt, Bürgermeister