

Stand: 07.05.2013

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Malterdingen
Landkreis Emmendingen

Bebauungsplan „AutaI“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL 1	EINLEITUNG	3
1	<i>Anlass und Aufstellungsverfahren</i>	3
2	<i>Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung</i>	4
3	<i>Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</i>	7
4	<i>Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen</i>	11
TEIL 2	PLANUNGSBERICHT	13
5	<i>Städtebauliches Konzept</i>	13
6	<i>Planinhalte und Festsetzungen</i>	14
7	<i>Auswirkungen</i>	24
8	<i>Ver- und Entsorgung</i>	24
9	<i>Maßnahmen zur Verwirklichung</i>	26
10	<i>Kosten und Finanzierung</i>	26
11	<i>Flächenbilanz</i>	27
TEIL 3	UMWELTBERICHT	28
12	<i>Einleitung</i>	28
13	<i>Beschreibung des Bestandes</i>	30
14	<i>Auswirkungen der Planung auf die Umwelt</i>	37
15	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens</i>	43
16	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbewertung</i>	45
17	<i>Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes</i>	48
18	<i>Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</i>	49
19	<i>Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</i>	49
20	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	49
TEIL 4	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	51
21	<i>Einleitung</i>	51
22	<i>Berücksichtigung der Umweltbelange</i>	51
23	<i>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung</i>	52
24	<i>Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung</i>	52
25	<i>Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</i>	53

Teil 1 Einleitung

1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Malterdingen beabsichtigt, Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Zur Realisierung soll für den Bereich zwischen bestehendem Ortsrand der ‚Hebelstraße‘ und Hochwasserrückhaltebecken „Aubach“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist im Aufstellungsverfahren daher eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Beschluss, den Bebauungsplan „Autal“ aufzustellen, wurde vom Gemeinderat am 19.06.2012 gefasst. Aufbauend auf dem Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2012 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden durchzuführen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.08.2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 31.08.2012 bis einschließlich 01.10.2012 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.08.2012 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.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2013 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um den Anschluss an den ‚Heimbacher Weg‘ erweitert. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 26.02.2013 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.02.2013 wurde vom 22.03.2013 bis zum 22.04.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.03.2013 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.03.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.02.2013 aufgefordert.

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 14.05.2013 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

- Ziff. 8.2 Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen.

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 nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

- Bereitstellen von Wohnbauflächen, insbesondere für Familien
- Entwicklung des östlichen Ortsrands im „Autal“
- Schaffen eines attraktiven Wohngebietes

Zu diesem Zweck wird allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit maximal zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Gemeinden im Allgemeinen ist, Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Im Jahr 2011 wurde das Baugebiet „Talmweg“ am nördlichen Ortsrand von Malterdingen erschlossen. Die dort bereit gestellten Baugrundstücke sind zu einem großen Teil bereits mit Bauverpflichtungen verkauft bzw. bebaut. Zwar bestehen im Gemeindegebiet noch Baulücken, diese befinden sich aber ausschließlich 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. Insbesondere durch Einheimische besteht jedoch eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Um den mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken abdecken zu können und Einwohner im Ort halten zu können, ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung eines Wohngebietes 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 Wohnungsaltbestandes) heranzuziehen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken (Baugebiete „Schwabental“, „Specken“, „Talmweg“) wichtig waren, um eine Abwanderung der Einwohner zu verhindern und attraktiv für junge Familien zu bleiben. Dadurch konnten die Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kindergarten und Grundschule besser ausgelastet und dadurch deren Standorte gestärkt werden.

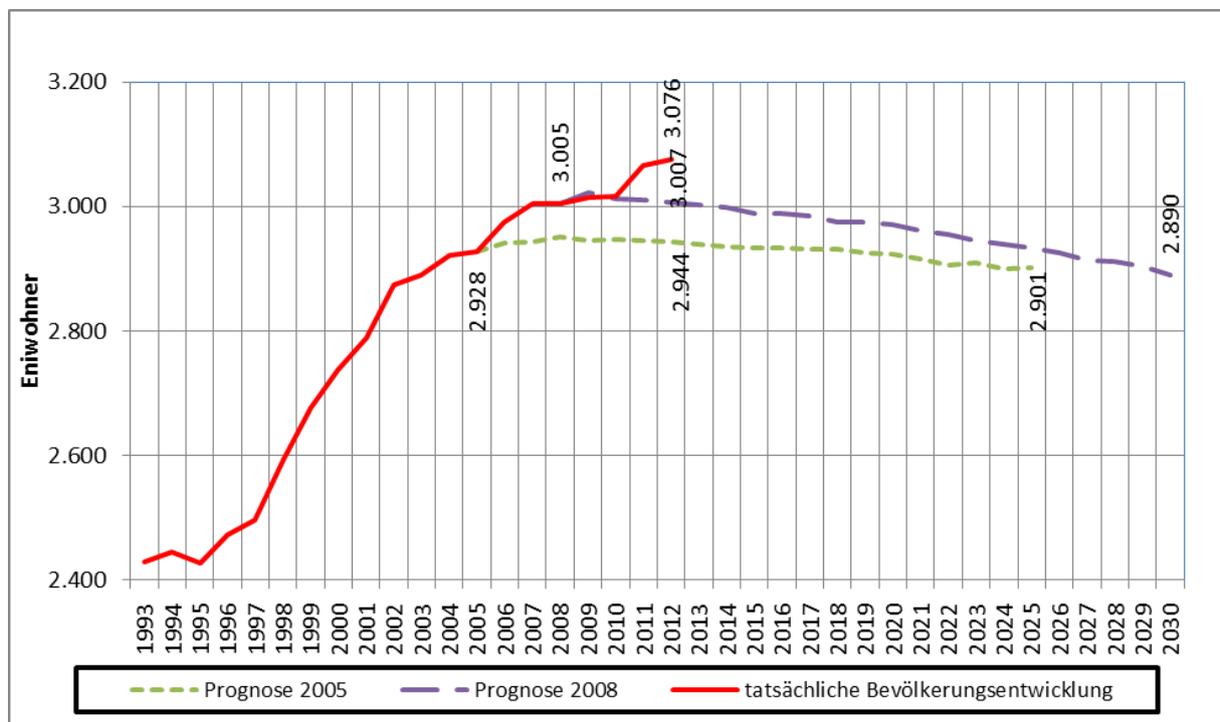


Abbildung 1 – Vergleich tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (Stand September 2012) und Prognosen der Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes von 2005 bzw. 2008

2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus dem Jahr 2008 für 2030 geht von einem Bevölkerungsrückgang in Malterdingen von 115 Einwohnern aus. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang um jährlich etwa 0,2 % bis zum Jahr 2030. Diesem prognostizierten Rückgang steht ein Bevölkerungswachstum von jährlich etwa 0,5 % seit 2008.

Dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang steht außerdem ein jährliches, natürliches Bevölkerungswachstum in Malterdingen von 0,2 % seit 1997 gegenüber.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der Anteil der Jugendquotient, also der Anteil der unter 20-jährigen an der Bevölkerung, in der Gemeinde Malterdingen überdurchschnittlich hoch ist. Es ist deshalb im Realisierungszeitraum des Baugebietes „Autal“ 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 2008, weiterhin mit einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 0,2 % pro Jahr gerechnet.

2.2.2 Innerer Bedarf

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

2.2.3 Baulücken

Alle Bauplätze der Gemeinde Malterdingen wurden mit Bauverpflichtungen verkauft. Im Gemeindegebiet bestehen zwar wenige Baulücken, diese befinden sich aber ausschließlich 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. Für die Ermittlung des mittelfristigen Bedarfs wird einer Aktivierung der Baulücken von 0,1 % pro Jahr angenommen.

2.2.4 Mittelfristiger Bedarf

Der übliche Realisierungszeitraum eines Baugebietes liegt bei 8 Jahren. Für diesen Zeitraum (2014 bis 2021 wird der mittelfristige Baulandbedarf auf der Grundlage der Bevölkerung von Juni 2012 (= 3.069 Einwohner) ermittelt:

Baulandbedarf

aus natürliche Bevölkerungsentwicklung = 49 Einwohner
(0,2 % x 3.069 Einwohner x 8 Jahre)

aus innerem Bedarf = 123 Einwohner
(0,5 % x 3.069 Einwohner x 8 Jahre)

abzüglich Aktivierung Baulücken = - 25 Einwohner
(0,1 % x 3.069 Einwohner x 8 Jahre)

Baulandbedarf gesamt = **147 Einwohner**

Im Baugebiet werden Wohnbaugrundstücke für etwa 150 Einwohner zur Verfügung gestellt. Dies entspricht dem errechneten mittelfristigen Wohnflächenbedarf im Realisierungszeitraum des Baugebietes. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde, beidseits der Verlängerung der ‚Fahngasse‘. Begrenzt wird der Geltungsbereich im

- Norden durch den nördlichen Gewässerrand des ‚Aubach‘ bzw. den ‚Heimbach Weg‘,
- Osten durch den Dammweg des Hochwasserrückhaltebeckens ‚Autal‘, die Traubenannahme sowie das landwirtschaftliche Gebäude südlich des ‚Landecker Weg‘,
- Süden durch den Geländeversatz südlich des Wirtschaftswegs,
- Westen durch den bestehenden Ortsrand entlang der ‚Hebelstraße‘.

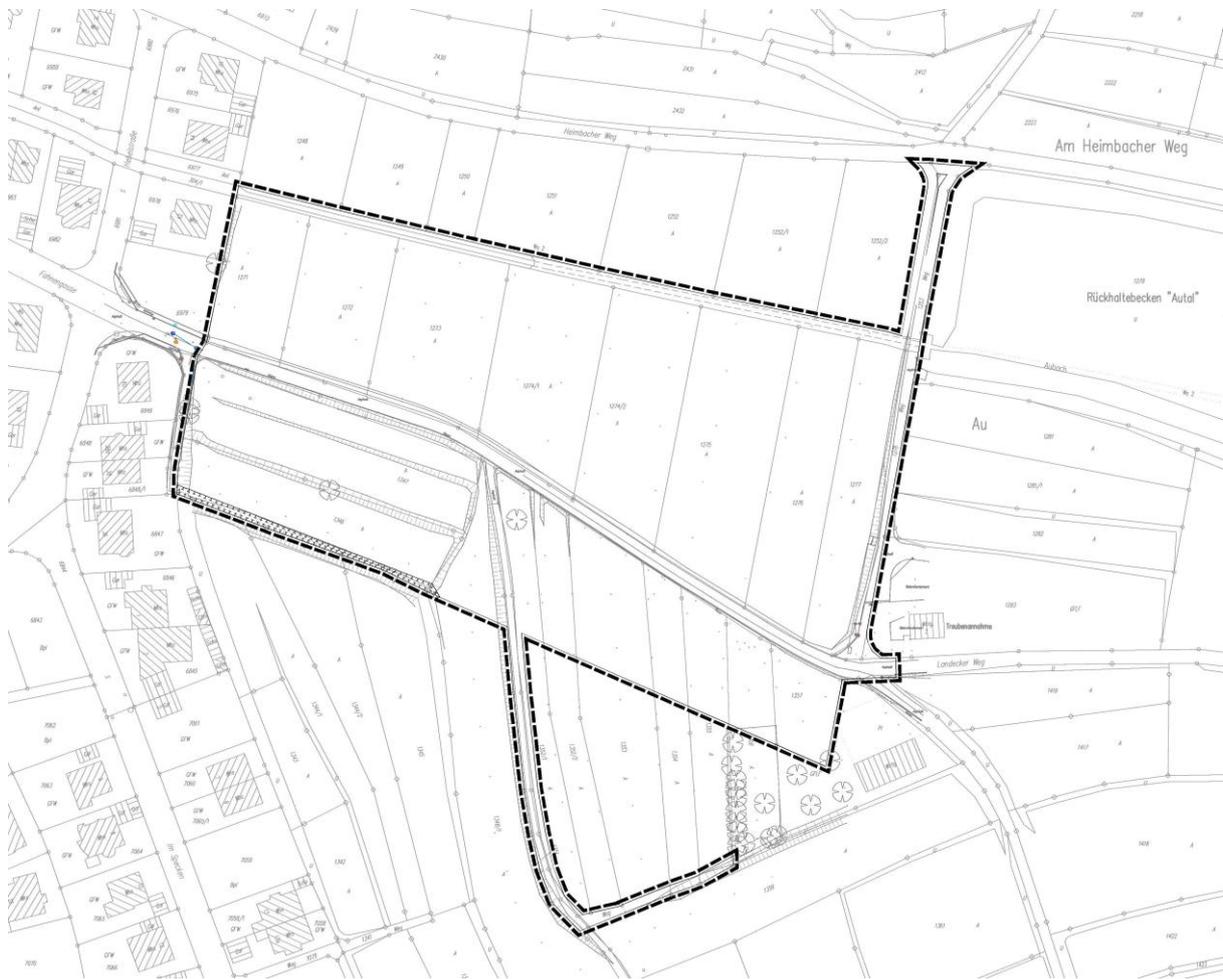


Abbildung 2 – Geltungsbereich des Plangebietes

3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,33 ha.

3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Autal, etwa 500 m östlich des Ortskerns. Es befindet sich am Ortsrand und erstreckt sich dort beidseits der ‚Fahngasse‘.

3.3.2 *Beschreibung des Gebiets und seiner Nutzung*

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ackerbauliche und Grünlandnutzungen, im südwestlichen Bereich durch eine kleinere Obstbaumwiese mit Niederstammkultur.

Im Plangebiet verläuft die ‚Fahngasse‘ zur Traubenannahmestelle der Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach. In diesem landwirtschaftlichen Weg befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

3.3.3 *Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen*

Im Westen schließt das Plangebiet an den bestehenden Ortsrand von Malterdingen an. Nördlich des ‚Aubach‘ befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Verbindungswegs zum ‚Heimbacher Weg‘ befindet sich die Traubenannahme der Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach.

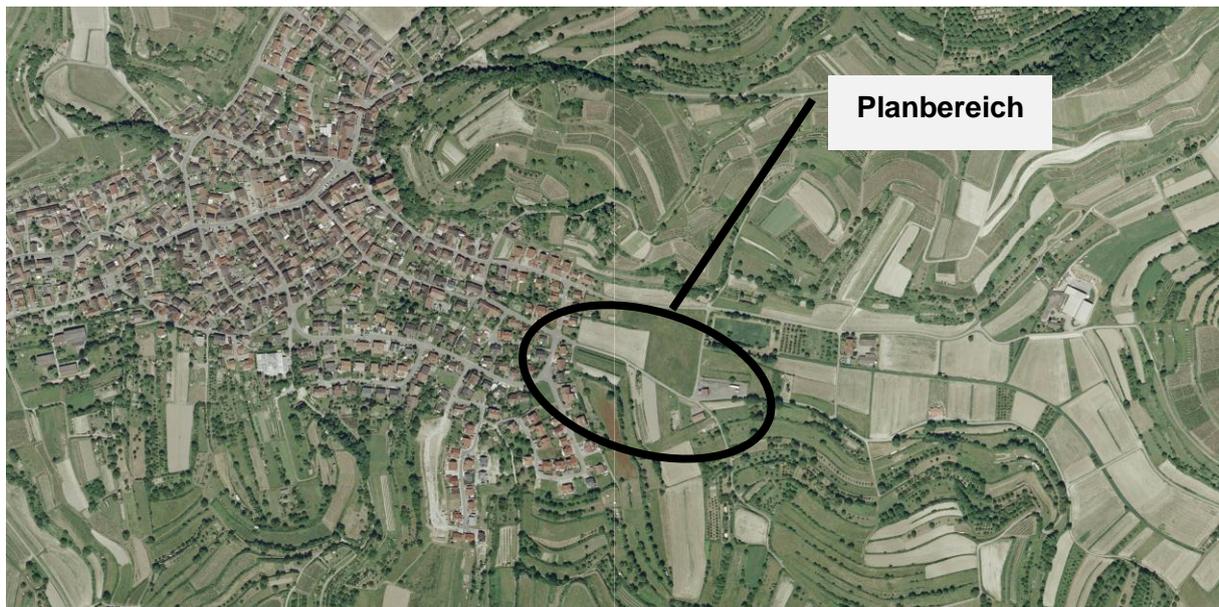


Abbildung 3 – Luftbild der Gemeinde Malterdingen

3.3.4 *Eigentumsverhältnisse*

Die landwirtschaftlichen Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend in privatem Eigentum.

3.3.5 *Topographie und Geländebeziehungen, naturräumliche und landschaftliche Gegebenheiten*

Das Plangebiet wird vom ‚Aubach‘ durchflossen. Dieser verläuft auf etwa 90 m Länge offen, ist aber aufgrund der Begradigung mit geringer morphologischer Strukturierung einzustufen. In Ortsnähe ist jedoch eine kleinere Gehölzgruppe vorhanden sowie eine das Gewässer säumende Röhrichtzone. Auf einer Länge von etwa 120 m ist der Aubach verdolt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotop sind nicht betroffen. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes grenzt zwar das Hochwasserrückhaltebecken „Autal“ an, das durch Röhrichte und Gehölzbestände geprägt und als Biotop geschützt ist. Auf dieses Biotop hat die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch keine Auswirkungen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Autal“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind nicht erforderlich.

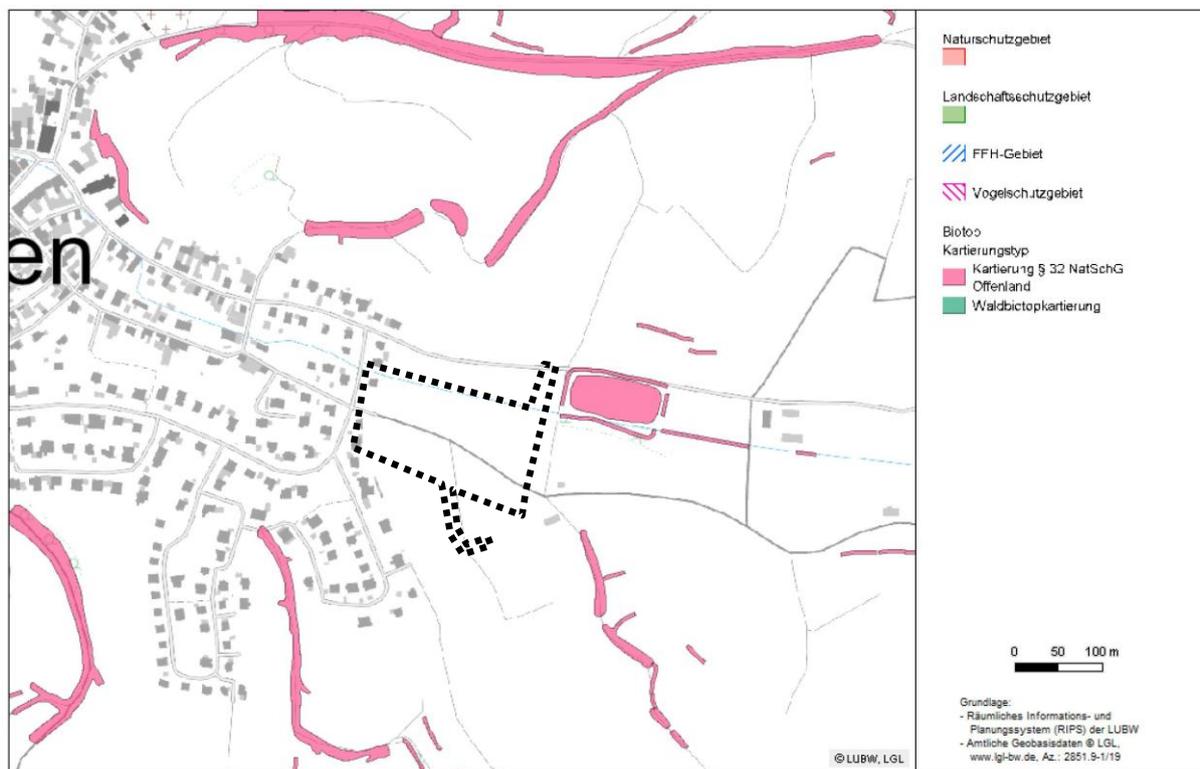


Abbildung 4 – Übersicht der Schutzgebiete und Biotop, LUBW

3.3.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Für die Erschließung des Plangebietes wurde im Jahr 2003 eine orientierende geologische und geotechnische Vorerkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, durchgeführt. Die Ergebnisse der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

Das Plangebiet befindet sich in einer flachen Talsenke, dessen Untergrund in weiten Bereichen mit überwiegend schluffigen Erdstoffen aufgefüllt ist. Bis zu einer Tiefe von etwa 6 m besteht der Untergrund aus Schwemmlöß. 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.

Im Schwemmlöß ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Wasserführung in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsereignissen relativ stark variieren dürfte. Über die Grundwasserschwankung und den Grundwasserhöchststand können keine Aussagen getroffen werden, da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine amtlichen, regelmäßig abgelesenen Grundwassermessstellen bestehen. Der Grundwasserspiegel wurde bei einer geotechnischen Untersuchung in einem Abstand von 0,5 m bis 2,3 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist mit einem weiteren Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen, wobei er im Bereich der Talsohle bis zur Geländeoberkante ansteigen kann.

3.3.7 vorhandene Immissionsbelastungen

Das Plangebiet grenzt an seiner Ostseite direkt an die Traubensammelstelle der Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach. Die Anlieferung von Trauben verursacht insbesondere saisonal Lärmemissionen. Zur Ermittlung der Schallimmissionen im Plangebiet erfolgte durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Rink, Reute, eine schalltechnische Beratung.

Für die der Traubensammelstelle nächstgelegenen Baufenster wurden „tags“ Beurteilungspegel von 59,2 dB(A) ermittelt. Dieser Beurteilungspegel liegt über dem für ein allgemeines Wohngebiet maßgebenden Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A).

3.3.8 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Sanierungsprüfung für das Hochwasser-Rückhaltebecken „Autal“ aus dem Jahr 2006 ergibt sich, dass der Zufluss zum Hochwasser-Rückhaltebecken „Autal“ bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ_{100}) 3,43 m³/s beträgt. Der Abfluss aus dem Becken beträgt 1,32 m³/s (Summe von Grundablass und Hochwasserentlastungsanlage). Nach der ursprünglichen Genehmigungsplanung für das Becken wurde dieses auf ein HQ_{20} bemessen. Als Ergebnis der Berechnungen des Flussgebietsmodells hat sich gezeigt, dass bei der angewandten Beckensteuerung beim HQ_{20} die Hochwasserentlastungsanlage bereits anspringt.

Für das neue Baugebiet wurde daher die verbleibende Hochwassergefahr ermittelt und dargestellt. Die Leistungsfähigkeit des Aubachs im Bereich des Baugebietes „Autal“ beträgt mindestens 3 m³/s (mit geringem Freibord). Dieser Wert ist größer als das HQ_{100} , so dass ein Hochwasserschutz für das geplante Baugebiet größer als HQ_{100} nachgewiesen werden kann.

Die Hochwasser-Zuflüsse aus den kleinen südlich und östlich angrenzenden Außengebieten werden über das neue leistungsfähige Regenwasser-Kanalnetz abgeleitet.

Die Sicherheit des Baugebietes vor einem 100-jährlichen Hochwasser ist somit gewährleistet.

4 Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Auf den die Gemeinde Malterdingen umgebenden regionalen Grünzug hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

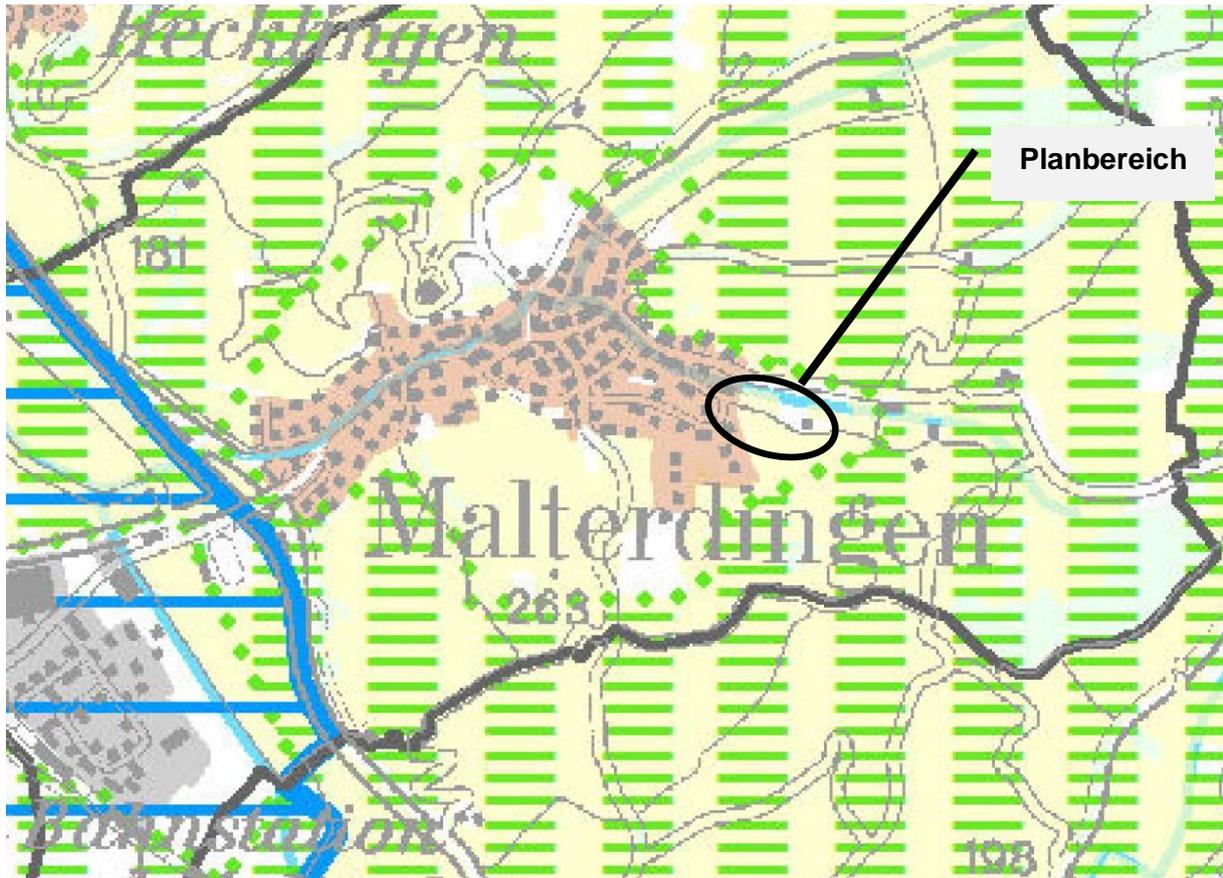


Abbildung 5 – Auszug aus dem Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. Fassung vom 18.01.2011

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist für den Planbereich Wohnbaufläche bzw. am östlichen Rand Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant.

Im südöstlichen Teilbereich weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Grenzziehung zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche erfolgt aufgrund der städtebaulichen Konzeption geringfügig anders als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt aber bestehen, so dass der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

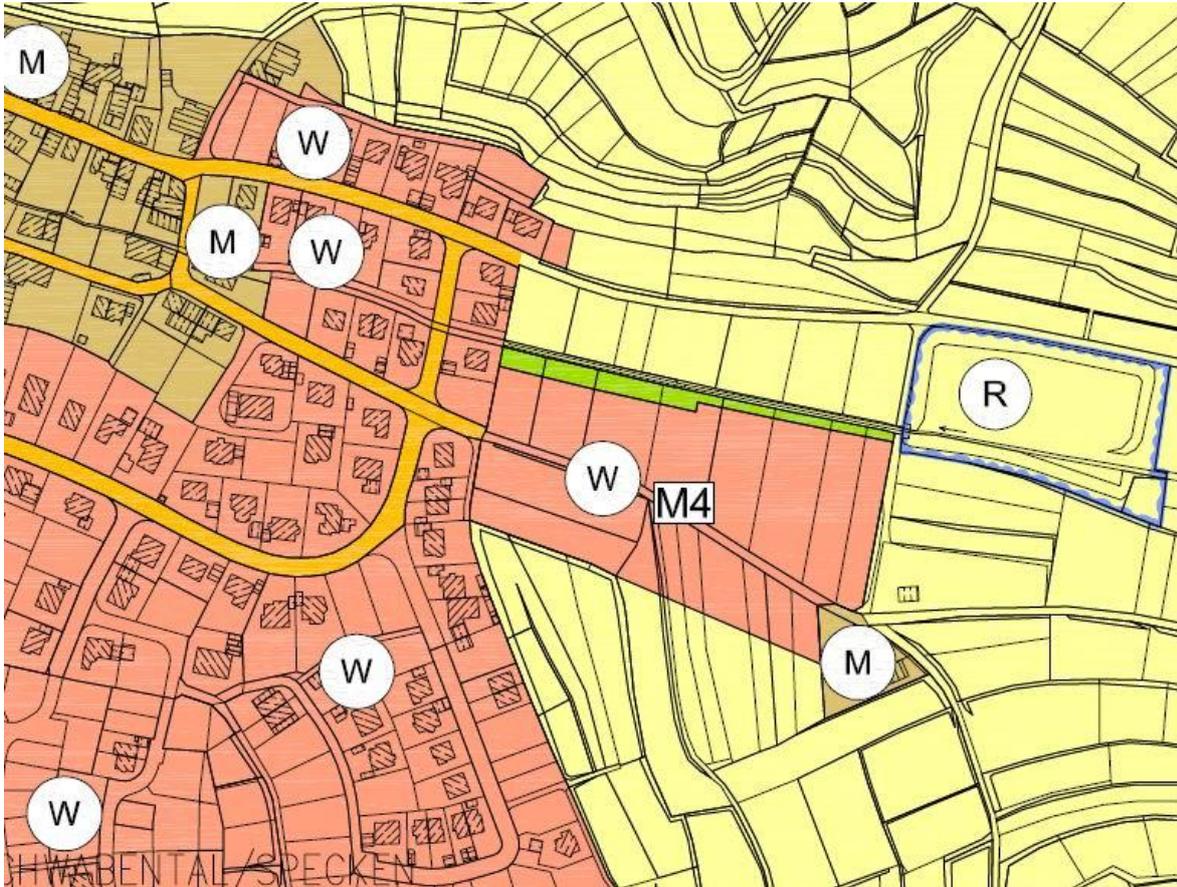


Abbildung 6 – Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen

Teil 2 Planungsbericht

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Leitbild

Entwickelt werden soll ein Wohngebiet mit einem hohen Wohnwert. Das Wohngebiet soll in die Landschaft eingebunden werden.

5.2 Planungsalternativen

Hinsichtlich der Erschließung wurde eine Variante mit Stichstraßen erarbeitet. Diese Variante weist zwar einen sehr hohen Wohnwert auf, weil nur eine Haupteerschließungsstraße besteht. Dafür stellt sich diese Variante durch die Stichstraßen im Alltag weniger praktikabel dar. Aus diesem Grund wurde diese Alternative nicht weiter bearbeitet und stattdessen die Lösung mit der ‚Schleifenstraße‘ gewählt.



Abbildung 7 – Planungsvariante
Stichstraßen

5.3 Sektorale Konzepte

5.3.1 *Baulich-räumliches Konzept*

Die Bebauung des Plangebietes soll den östlichen Ortsrand zwischen ‚Hebelstraße‘ und Hochwasserrückhaltebecken erweitern. Aufbauend auf der bestehenden Siedlungsstruktur und der Lage des Plangebietes ist die Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden angestrebt. Vorgesehen ist eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern, wobei aber auch Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht werden sollen.

5.3.2 *Verkehrskonzept*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ‚Fahnengasse‘. Diese wird bis zum Übergang in den ‚Landecker Weg‘ bzw. bis zur Traubenannahme mit einem Gehweg und straßenbegleitenden Parkplätzen ausgebaut. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Schleifenstraße, die als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet wird. Im westlichen Bereich werden die hinterliegenden Grundstücke über eine Stichstraße erschlossen.

Die Verbindung zum ‚Heimbacher Weg‘ soll im Bereich des Baugebietes erweitert werden, um dort Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Außerdem ist vorgesehen, den Einmündungsbereich in den ‚Heimbacher Weg‘ zu erweitern, um die Befahrbarkeit, insbesondere mit Müllfahrzeugen und Traktoren zu verbessern.

Der landwirtschaftliche Weg von der ‚Fahngasse‘ nach Süden wird verbreitert, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Grundstücke in diesem Bereich und teilweise Einbeziehung wären diese sonst nicht mehr erreichbar gewesen. Der landwirtschaftliche Weg weist zwar bereits heute eine ungenügende Breite auf, so dass dieser nicht durch große Maschinen (Traktor, Mähdrescher) befahren werden kann, üblicherweise wurden aber die landwirtschaftlichen Flächen jeweils zur Überfahrt genutzt. Da diese Möglichkeit durch die Überplanung entfällt, wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes eine verbesserte Erschließung dieser landwirtschaftlichen Flächen geschaffen.

5.3.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Der „Aubach“ verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes, wobei dieser auf einer Länge von 120 m ab dem Hochwasserrückhaltebecken verdolt ist. Aufgrund der sehr tiefen Lage des „Aubach“ ist eine Öffnung des Gewässers nicht zu realisieren, weil dadurch sehr hohe Böschungen entstehen würden. In diesem verdolten Abschnitt ist kein Gewässerrandstreifen vorgesehen. Vielmehr ist vorgesehen, diese Flächen als Gartenbereiche den Baugrundstücken hinzuzufügen und mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Ab dem geplanten Spielplatz verläuft der „Aubach“ wieder oberirdisch; dort wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine für das Landschaftsbild charakteristische Böschung. Diese Böschung soll ein Abstand erhalten werden.

6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden hierbei Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen Schank- und Speisewirtschaften. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt.

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt jeweils durch die Wand- und Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt wird die festgesetzte Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wiederum wird jeweils über der Mitte der Straßenoberkante in der Mitte des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Die Bezugshöhe ist hierbei nicht mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zu verwechseln, letztere wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt hierbei in der maximalen Gebäudelänge, diese wird mit maximal 24 m festgesetzt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bilden Baufenster, die einen großen Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der Gebäude ermöglichen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden bis zu einer Tiefe von 15 m der Baugrundstücke zugelassen. Dadurch werden lange Zufahrten vermieden und die Bodenversiegelung gering gehalten.

Je Baugrundstück kann eine Zufahrt mit maximal 6 m Breite angelegt werden. Diese Festsetzung erfolgt, um den Straßenraum übersichtlich zu halten und dadurch Gefährdungen zu vermeiden.

Aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Flächen für Garagen) nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zugelassen.

6.1.5 Gestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen.

Aus gestalterischen Gründen ist die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude vorgeschrieben. Hierbei wurde eine Wahlmöglichkeit gelassen, so dass die Gebäude trauf- oder firstständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen errichtet werden können. Durch diese Wahlmöglichkeit der Gebäudeausrichtung kann eine sehr gute Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal eine je 180 m² Grundstücksfläche in begrenzt. Mit dieser Festsetzung werden verschiedene Ziele verfolgt:

- Das Plangebiet soll sich in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen.
- Eine flexible Aufteilung der Wohneinheiten soll in diesem Rahmen ermöglicht werden.
- Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten soll eine hohe Wohnqualität erreicht und eine für Malterdingen zu starke Verdichtung vermieden werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an die ‚Fahngasse‘. Zusätzlich besteht ein Anschluss über den bestehenden Weg entlang des Hochwasserrückhaltebeckens ‚Autal‘ zum ‚Heimbacher Weg‘.

Der Zusatzverkehr durch das Plangebiet wurde durch auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)		70
Einwohner (E)	2,2 E/WE	154
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	585
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	410
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	341
Kfz-Aufkommen Einwohner		341
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	39
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	8
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	15
Kfz-Aufkommen gesamt		403

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 24 Kfz je Stunde.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Landecker Weg (Achse 1)

Der ‚Landecker Weg‘ wird als Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von insgesamt 8,5 m ausgebaut. Aufgrund des Erschließungscharakters dieser Straße wird überwiegend ein straßenbegleitender Gehweg mit 1,5 m Breite angelegt; bis zur Planstraße 2 wird der beidseitige Gehweg mit jeweils 1,5 m Breite fortgeführt. Entlang der Straße werden zusätzlich öffentliche Längsparkplätze mit 2,0 m Breite errichtet. Die Fahrbahnbreite ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (z. B. Müllfahrzeug). Im Abschnitt der ‚Fahngasse‘ bis zu den Stichstraßen (Achse 2 und 3) wird die Fahrbahnbreite hierbei mit 5,5 m ausgelegt. Dies

entspricht der Fahrbahnbreite der im westlichen Anschluss bestehenden ‚Fahnengasse‘. Im weiteren Verlauf wird die Fahrbahn mit einer Breite von 5,0 m weitergeführt. Bei der Fahrbahnbreite von 5,0 m ist eine Begegnung von Pkw und Lkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen möglich, wodurch eine Verkehrsberuhigung und damit Erhöhung der Wohnqualität erreicht wird. Ein Ausbau des ‚Landecker Weg‘ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m wurde nicht vorgesehen, da diese Straße zwar die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes darstellt, landwirtschaftlicher Durchgangsverkehr aber zukünftig vorrangig über den ‚Heimbacher Weg‘ erfolgen soll. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die ‚Fahnengasse‘ vom Ortskern her nur einen sehr schmalen Querschnitt aufweist und für ein hohes Verkehrsaufkommen ungeeignet ist. Vielmehr stellt der ‚Heimbacher Weg‘ bereits die Verbindung zwischen Ortskern und östlichem Talbereich dar und soll zukünftig als Haupteerschließung genutzt werden.

Verbindungsweg zum ‚Heimbacher Weg‘ (Achse 5)

Der Anschluss an den ‚Heimbacher Weg‘ wird für die Erschließung des Baugebietes genutzt und auf 5,5 m verbreitert. Hierbei wurde berücksichtigt, dass diese Straße in der Traubenlese von Lkw und Traktoren genutzt wird.

Schleifenstraße (Achse 4)

Die von der Haupteerschließung abzweigende Planstraße wird als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgelegt. Aufgrund des Aufenthaltscharakters dieser Verkehrsflächen werden diese nicht mit Gehweg ausgelegt, sondern als Mischfläche. Dort sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Die gewählte Fahrbahnbreite ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Außerdem kann im Straßenraum geparkt werden.

Stichstraßen (Achse 2 und 3)

Die Stichstraßen werden ebenfalls als gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,5 m festgelegt. Dort ist die Begegnung von zwei Pkw möglich, von Müllfahrzeugen werden die Stichstraßen aber nicht befahren. Das bedeutet, dass Müllsammelbehälter im Bereich des ‚Landecker Weg‘ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Entlang des ‚Landecker Weg‘ werden etwa 30 öffentliche Parkplätze hergestellt. Hierdurch sollen auch Besucher im Baugebiet Parkmöglichkeiten haben. Die privaten Stellplätze der Bewohner sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger im Plangebiet wird entlang des ‚Landecker‘ ein straßenbegleitender Gehweg angelegt. Der ‚Landecker Weg‘ stellt einen wichtigen Zugang zur umliegenden freien Feldflur dar und ist daher ein wichtiger Bestandteil für die Naherholungsfunktion. Aus diesem Grund wird mit einem hohen Fußgängeraufkommen zu rechnen sein, so dass der straßenbegleitende Gehweg zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erforderlich ist.

Entlang der Aubach wird im Gewässerrandstreifen ein Unterhaltungsweg angelegt, der auch von Fußgänger genutzt werden kann. Allerdings ist die Durchgängigkeit zur ‚Hebelstraße‘ noch nicht gegeben.

Im Bereich des Spielplatzes kann bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes zum ‚Heimbacher Weg‘ eine fußläufige Verbindung geschaffen werden.

6.2.5 *landwirtschaftlicher Weg (Achse 6)*

Der nach Süden verlaufende landwirtschaftliche Weg wird ausgebaut, so dass dieser mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktor, Mähdrescher) befahren werden kann.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 *Oberflächenwasser*

Aufgrund der Topographie ist von Süden mit Oberflächenwasser zu rechnen, das überwiegend im Bereich der südöstlichen Baugrundstücke ankommt. Das Anlegen von Entwässerungsgräben ist jedoch nicht vorgesehen. Wild abfließendes Wasser ist auf den jeweiligen Grundstücken abzuleiten.

6.3.2 *Führung von Versorgungsleitungen*

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.3.3 *Flächen für Versorgungsanlagen*

Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation erforderlich. Im Bereich des Kinderspielplatzes wird eine Fläche für die Trafostation festgesetzt, da dort die geringsten Beeinträchtigungen zu erwarten sind und der direkte Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche stets gewährleistet ist.

6.4 Grünflächen

6.4.1 *Öffentliche Grünflächen*

Die Ausweisung des öffentlichen Kinderspielplatzes erfolgt, um insbesondere die Bevölkerung des Plangebietes mit einer wohnortnahen öffentlichen Spielmöglichkeit versorgen zu können. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist in einem allgemeinen Wohngebiet hierbei generell zulässig und 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 Lärmbelästigung durch eine zweckentfremdete Nutzung, 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.

Zum Schutz des Aubach wird ein öffentlicher Gewässerrandstreifen festgesetzt. In diesem fünf Meter breiten Grünstreifen dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen

werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zum Umgang mit Bäumen, Sträuchern, baulichen Anlagen und wassergefährdenden Stoffen vorgenommen.

Der Aubach ist ab dem Hochwasserrückhaltebecken „Aubach“ auf einer Länge von etwa 120 m verdolt. Eine Öffnung des Gewässers ist aufgrund der Tiefenlage (6 m im Dammbereich, 2 m im Auslassbereich) nicht zu realisieren, weil dadurch sehr tiefe Geländeeinschnitte entstehen würden. Aus diesem Grund bleibt die Verdolung des Aubach in diesem Abschnitt bestehen. Vorgesehen war, die Fläche des verdolten Abschnitts als Teil der Baugrundstücke den jeweiligen neuen Eigentümern zuzuteilen. Der Aubach ist jedoch ein öffentliches Gewässer II. Ordnung und damit im Eigentum der Gemeinde. An dieser rechtlichen Stellung des Gewässers ändern auch teilweise verdolte Abschnitte nichts. Ein Verkauf dieser Fläche ist gemäß § 5 des Wassergesetzes nicht möglich, daher wird die Fläche des verdolten Aubach als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch bleibt die Trasse des Gewässers gesichert. Eine Nutzung der Fläche durch die Angrenzer ist jedoch möglich, sofern keine Gebäude errichtet oder Bäume gepflanzt werden, um Schäden an der Verdolung zu vermeiden und die Erreichbarkeit bei Reparaturen sicherzustellen.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung UV-anteilarne Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Als wasserdurchlässig gelten hierbei Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentliche Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Zum Schutz der Natur und Landschaft wird der Erhalt der im südwestlichen Plangebiet bestehenden Böschung festgesetzt. Dadurch können auch die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

6.4.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken, in der Planstraße A sowie auf dem Kinderspielplatz festgesetzt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als sieben Grad als Gründach auszubilden.

6.4.4 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund wird anfallendes Niederschlagswasser dem Aubach zugeleitet. 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. Der Abfluss ist auf 0,5 l/s zu begrenzen.

6.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist erforderlich, Entwässerungsleitungen über private Baugrundstücke zu führen. Diese Flächen müssen jeweils mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Entsorgungsunternehmen belastet werden. Auf diesen Flächen sind Gebäude und das Anpflanzen von Bäumen nicht zugelassen, um Schäden an den Leitungen zu vermeiden und die Erreichbarkeit bei Reparaturen sicherzustellen.

6.6 Lärmschutz

Ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung ist darin zu sehen, dass miteinander unverträgliche Baugebiete und Nutzungsarten grundsätzlich nicht nebeneinander liegen sollen. Dem wird der sogenannte Trennungsgrundsatz entnommen, wonach Wohngebiete und umgebungsbelastende gewerbliche Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden 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.

Die DIN 18005 ist für die Bauleitplanung das wichtigste lärmtechnische Regelwerk und dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um den angemessenen Schutz des betreffenden Baugebiets vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird in der DIN 18005 die Einhaltung eines Orientierungswertes von 55 dB(A) „tags“ und 40 dB(A) „nachts“ für gewerblich bedingte Geräuschimmissionen empfohlen. Zu berücksichtigen ist, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt. Dies hat das BVerwG in zahlreichen Entscheidungen bestätigt. Grenz- und Richtwerte aus Gesetzentwürfen, Richtlinien, DIN-Normen und VDI-Vorschriften sind für die Bauleitplanung nicht verbindlich.

Für die der Traubensammelstelle nächstgelegenen Baufenster wurden Beurteilungspegel von 59,2 dB(A) „tags“ und „nachts“ ermittelt. Dieser Beurteilungspegel liegt über dem für ein allgemeines Wohngebiet maßgebenden Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) „tags“ und von 40 dB(A) „nachts“.

Im Zuge der Planung des Allgemeinen Wohngebiets ist die Bewältigung der Probleme des Lärmschutzes in Bezug auf die Nachbarschaft zur bestehenden emittierenden Traubensammelstelle auf dem Flurstück Nr. 1283 von großer Bedeutung. Im Zuge der Erarbeitung der schalltechnischen Beratung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die Durchführung von abschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwahl, Lärmschutzwand) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, um die Geräuscheinwirkungen der Traubensammelstelle soweit zu vermindern, dass auf den drei der Traubensammelstelle nächstgelegenen Baugrundstücke die o. g. Werte eingehalten werden können. Dennoch möchte die Gemeinde Malterdingen diese Teilfläche im Zuge der Gesamtentwicklung des Gebiets „Autal“ künftig einer Wohnentwicklung zuführen. Die städtebaulichen Gründe hierfür liegen:

- in der Ausprägung eines neuen östlichen Ortsrandes,
- in der wirtschaftlichen Nutzung der an dieser Erschließung anliegenden Flächen durch die Nutzung einer bestehenden Straße im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- in der Vermeidung von 'Restflächen', die vermutlich aufgrund des Flächenzuschnitts keiner adäquaten dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt werden können.

Darüber hinaus erfolgt der Betrieb der Traubensammelstelle nur an etwa 20 Kalendertagen im Jahr. Zusätzlich wird der für Mischgebiete maßgebende Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) an keinem Wohngebäude überschritten. Zwar handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet nicht um ein Mischgebiet, sondern um ein allgemeines Wohngebiet. Da jedoch Mischgebiete auch dem Wohnen dienen, ist davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Unter Abwägung der gegenseitigen Belange werden die auftretenden Geräuscheinwirkungen durch die Traubenannahmestelle von der Gemeinde Malterdingen als ortsüblich angesehen, so dass die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als vertretbar eingestuft wird. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung ist folglich „tags“ von keiner Einschränkung der derzeitigen Tätigkeit der Traubenannahmestelle auszugehen. Im Nachtzeitraum können jedoch zukünftig keine Tätigkeiten im Bereich der Traubensammelstelle durchgeführt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte „nachts“ kann nur durch eine räumliche Verlagerung oder Einstellung der nächtlichen Bottich-Entladung erreicht werden.

Von der Ausweisung eines Teilbereichs des Plangebietes als Mischgebiet wird abgesehen, da es sich hierbei um einen sogenannten Etikettenschwindel handeln würde. Ein Mischgebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Daran fehlt es, wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl und Umfang Übergewichtig in Erscheinung tritt. Im Plangebiet soll aber Wohnnutzung angesiedelt werden und eben keine gemischte Nutzung. Die Ausweisung eines Teilbereichs als Mischgebiet wäre in diesem Fall daher verfehlt, weil die Ausweisung als Mischgebiet nur zur Einhaltung der höheren Immissionsrichtwerte erfolgen würde.

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Wohnbebauung und der bestehenden Traubenannahmestelle ist es aber trotz der als ortsüblich eingestuften Geräuscheinwirkungen nicht ausgeschlossen, dass es zu Lärmkonflikten kommt. Zum Schutz der bestehenden Traubenannahmestelle vor Einschränkungen im Tagzeitraum schließen die Gemeinde Malterdingen und die Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach einen städtebaulichen Vertrag. Hierbei verpflichtet sich die Winzergenossenschaft, die Traubenannahmestelle in der Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr nicht zu betreiben.

Darüber hinaus wird vereinbart, dass die Winzergenossenschaft eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen oder die Verlagerung der Traubenannahmestelle auf Kosten der Gemeinde Malterdingen durchführt, sofern dies aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich wird.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 40 Grad zulässig sowie Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 25 Grad. Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll die Dachlandschaft in Malterdingen aufgenommen und weiterentwickelt werden.

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. Aus gestalterischen Gründen werden Vorschriften bei der Errichtung von Dachaufbauten erlassen, die den Bauherren einen großen Spielraum gewähren.

Die zulässige Firstrichtung wird wahlweise trauf- oder firstständig vorgeschrieben. Mit dieser wahlweisen Ausrichtung der Gebäude soll eine hohe Ausnutzung der aktiven und passiven Sonnenenergie ermöglicht werden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Dachneigungen bis zu 40 Grad zugelassen. Flachdächer sind hierbei zu begrünen, Dachflächen mit mehr als 7 Grad Neigung sind mit einer Dacheindeckung in der Farbe des Hauptgebäudes auszuführen. Dadurch sollen die jeweiligen Gebäude auf den Baugrundstücken als Einheit wahrgenommen werden.

Bei der Ausführung der Außenwände dürfen aus gestalterischen Gründen leuchtende oder reflektierende Materialien nicht verwendet werden.

Die Bezugshöhen der Gebäude werden insbesondere im südwestlichen Bereich an den Geländeverlauf angepasst. Um dort aber drei- oder viergeschossige Wandflächen zu vermeiden wird vorgeschrieben, dass die Außenwände unterhalb der Bezugshöhe maximal 1,0 m sichtbar sein dürfen. Um insbesondere im südwestlichen Plangebiet Garagen in den Kellergeschossen zu ermöglichen, werden Ausnahmen für Garagenzufahrten zugelassen. Im Bereich

der Garagenzufahrten soll die sichtbare Außenwand maximal 3,0 m betragen. Zu berücksichtigen ist, dass die Bezugshöhe nicht die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist.

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppel- und Reihenhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Die Wandhöhe wird für Doppelhauspaare und Reihenhäuser ebenfalls einheitlich festgesetzt.

6.7.2 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.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1 m über dem Straßenrand beschränkt. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen wird die Sicherheit erhöht, da schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen werden zu Einfriedungen keine Bauvorschriften erlassen. Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

Für Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Größere Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Terrassierungen auszugleichen oder durch das Anlegen von Böschungen im Neigungsverhältnis 1 : 1,5.

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.

6.7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre

verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Aus gestalterischen Gründen müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe aufweisen wie die dahinterliegende Dachfläche.

6.7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, 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.

6.7.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden 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. Der Abfluss ist auf 0,5 l/s zu begrenzen.

7 Auswirkungen

Durch die Erschließung des Plangebietes entsteht ein neuer östlicher Ortsrand im Autal.

Von dem Planvorhaben sind die Landwirtschaftsbetriebe Mutschler und Keller aus Malterdingen betroffen. Die Flächenverluste liegen hier bei ca. 2 % bzw. 1 % der bisherigen Betriebsflächen und stellen keine Gefährdung der jeweiligen Betriebe dar.

Durch die Ausweisung der Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet können im Bereich der Traubensammelstelle „nachts“ zukünftig keine Tätigkeiten mehr durchgeführt werden. „Tags“ ist nicht mit Einschränkungen zu rechnen, da die Gemeinde davon ausgeht, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet trotz der Überschreitung der Orientierungswerte gewahrt sind.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt im Plangebiet durch die EnBW, die als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden wurde. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Für die Stromversorgung im Plangebiet ist die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation erforderlich.

8.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt im Plangebiet durch die badenova AG & Co. KG, Freiburg, die als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden wurde. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet ausgehend von der ‚Fahnengasse‘ mit Erdgas versorgt werden.

8.3 Telekommunikation

Die Herstellung der Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, die als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden wurde. Die Verlegung der Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes in öffentlichen Verkehrsflächen.

8.4 Trinkwasser

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung im Plangebiet ist die Verlegung einer neuen Wasserversorgungsleitung vom Hochbehälter zum Plangebiet erforderlich. Gleichzeitig soll in diesem Zuge die Wasserversorgung im Baugebiet „Specken“ verbessert werden.

8.5 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das geplante Schmutzwasserkanalnetz wird hierbei an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der ‚Hebelstraße‘ angeschlossen (Schacht Nr. 08S02).

8.6 Regenwasser

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 Niederschlagswassers ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie den bestehenden Bodenverhältnissen nicht möglich. Deshalb soll das Niederschlagswasser in den Aubach eingeleitet werden. Aufgrund des geringen Verschmutzungsgrades des Oberflächenwassers ist eine Regenwasserbehandlung vor der Einleitung in den Aubach nicht erforderlich.

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

8.7 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde Malterdingen und Landratsamt Emmendingen abgeschlossen.

8.8 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2013 zur Rechtskraft zu bringen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da der Erschließungsträger badenovaKONZEPT Eigentümer der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der badenovaKONZEPT, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes ist in einem Abschnitt vorgesehen. Für die zukünftige Entwicklung besteht weiterhin die Option, das Baugebiet nach Norden zu erweitern und den Bereich zwischen „Aubach“ und „Heimbacher Weg“ ebenfalls einer Bebauung zuzuführen.

10 Kosten und Finanzierung

Mit dem Erschließungsträger badenovaKONZEPT, Freiburg, wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. 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.

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Grünflächen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wurde eine Kostenabschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Verkehrsflächen	350.000,- €
Grünflächen	60.000,- €
Entwässerung	490.000,- €
Wasserversorgung	150.000,- €
Gesamtkosten	1.050.000,- €

11 Flächenbilanz

Bruttobauland		2,34 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,47 ha	20,1%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,29 ha	12,3%
- Mischfläche	etwa	0,12 ha	5,1%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,06 ha	2,6%
Grünflächen	etwa	0,14 ha	6,1%
- Spielplatz	etwa	0,03 ha	1,2%
- Gewässerrandstreifen	etwa	0,10 ha	4,3%
- Aubach	etwa	0,01 ha	0,6%
Versorgungsflächen	etwa	0,00 ha	0,1%
Nettobauland	etwa	1,72 ha	73,8%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Baugrundstücke	360 m ² - 539 m ²	27 Bauplätze	54 WE
	540 m ² - 719 m ²	8 Bauplätze	24 WE
Gesamt		etwa	78 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	etwa	172 E
----------------------	----------	-------------	--------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	100 E/ha
--	------	----------

Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	73 E/ha
---	-------------	----------------

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

Teil 3 Umweltbericht

12 Einleitung

12.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

12.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Bebauungsplan „Aotal“ ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes vorgesehen.

Das ca. 2,34 ha große Plangebiet liegt im Aotal ca. 500 m östlich des Ortskerns von Malterdingen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird Bauland zur Verfügung gestellt, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), über die zulässige Gebäudehöhe sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, die Gebäudehöhe (Firsthöhe) liegt bei max. 9,00 m bzw. 12,00 m.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die Lage des Baugebietes ist auf Seite 8 der Begründung - Abb. 3 - dargestellt.

12.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

12.3.1 Naturschutzgesetz BW / Wassergesetz BW

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 – Naturschutzgebiete, § 27 Nationalparke, § 28 Biosphärenggebiet, § 29 – Landschaftsschutzgebiete, § 30 – Naturparks, § 31 – Naturdenkmale, § 32 – besonders geschützte Biotope und § 33 – geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabensbereich nicht vor.

13 Beschreibung des Bestandes

13.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugelände liegt am östlichen Rand von Malterdingen.

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 9 – Luftbild mit Geltungsbereich

Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nach Norden und Süden fort.

Im Osten grenzt der Dammweg des HRB Autal, die Traubenannahmestelle sowie ein landwirtschaftliches Gebäude das Plangebiet ab.

Im Westen schließt die Bebauung von Malterdingen an.

Das Gebiet wird über die Fahngasse erschlossen.

Der im Plangebiet weiterführende Wirtschaftsweg (Landecker Weg) dient neben der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auch als Zufahrt zur Traubenannahmestelle und als Spazierweg.

In Verbindung mit dem Dammweg des HRB Autal und dem Heimbacher Weg stellt der Landecker Weg einen ortsnahen Rundweg dar.

Die o.g. Wege besitzen somit eine Erholungsfunktion.

Eine Vorbelastung des Plangebietes besteht durch die Traubenannahmestelle. Die Anlieferung von Trauben verursacht saisonal Lärmemissionen.

13.2 Beschreibung der Umwelt

13.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung von Malterdingen an.

Der Planbereich selbst ist heute unbebaut und wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um eine flache Talsenke.

Im Südwesten des Plangebietes ist das Gelände terrassiert und weist Böschungen unterschiedlicher Höhen auf.

Insgesamt fällt das Gelände in Richtung Aubach, der die nördliche Plangrenze darstellt bzw. mit dem Verlauf des Aubaches in Richtung Westen.

Strukturierende Landschaftselemente sind nur in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden.

Hierbei handelt es sich um den Röhrichtbestand am Aubach sowie um die bereits erwähnten, zum Teil gehölzbestandenen Geländeböschungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Eine Vorbelastung ist durch die im Westen angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Einrichtungen im Südosten (Traubenannahmestelle, landwirtschaftliche Gebäude) gegeben.

13.2.2 Boden/Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mittleren Oberrhein-Tieflandes

Der Untergrund im Plangebiet ist in weiten Bereichen mit überwiegend schluffigen Erdstoffen aufgefüllt.

Bis zu einer Tiefe von etwa 6 m besteht der Untergrund aus Schwemmlöß.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Wege unversiegelt.

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

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Einstufung der Leistungsfähigkeit, die der vorhandene Boden aufgrund seiner unterschiedlichen Eigenschaften erbringen kann. Diese Leistungen werden als Bodenfunktionen bezeichnet.

Als Bodenfunktionen werden bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschutzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet kann weitgehend als hoch bezeichnet werden.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als mittel bis hoch bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen wurde entsprechend der Bodenschutzkarte mit hoch ausgewiesen.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

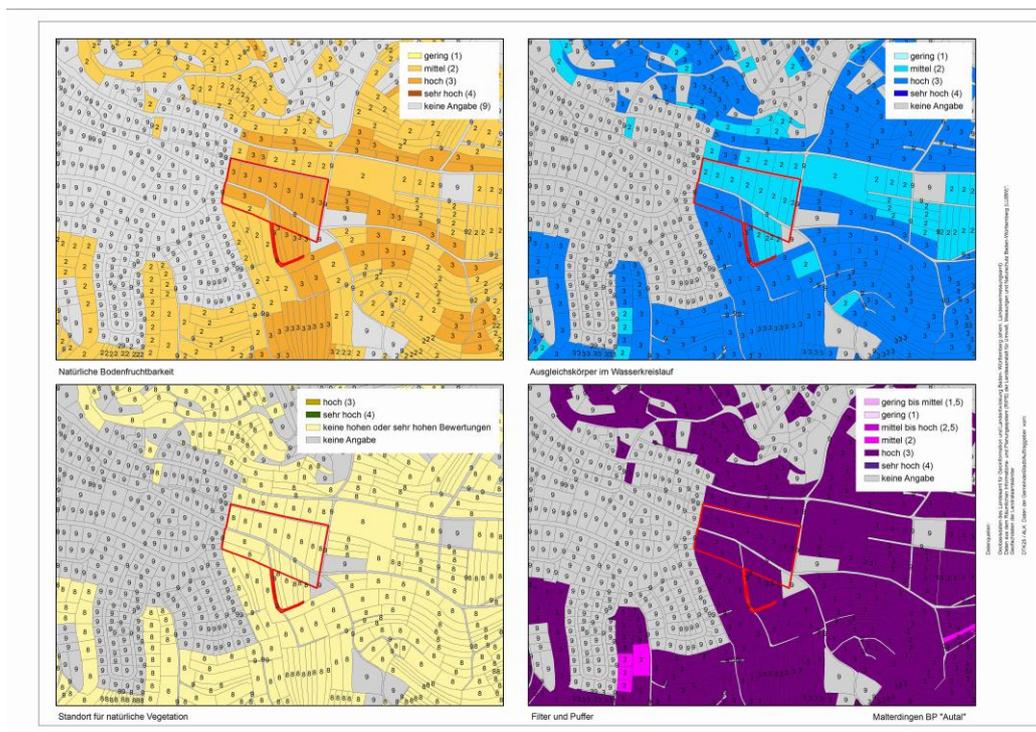


Abbildung 10 - Bodenschutzkarte

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Aubach. Der Aubach ist im Plangebiet, d.h. unterhalb des HRB Autal auf ca. 120 m verdolt.

Danach ist der Aubach geöffnet. Der Gewässerlauf ist begradigt und nur von mäßiger ökologischer Bedeutung.

Grundwasser

Im Schwemmlöß ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Wasserführung in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsereignissen relativ stark variieren dürfte.

Über die Grundwasserschwankung und den Grundwasserhöchststand können keine Aussagen getroffen werden, da im Umfeld des Plangebietes keine amtlichen Grundwassermessstellen vorhanden sind.

Bei einer geotechnischen Untersuchung wurde der Grundwasserspiegel in einem Abstand von 0,5 bis 2,3 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist mit einem weiteren Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen, wobei er im Bereich der Talsohle bis zur Geländeoberkante ansteigen kann.

13.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich der Oberrheinebene.
Das Gebiet kann dem Rheintalklima zugeordnet werden.

Es handelt sich um ein Belastungsklima mit:

- großer Wärme (durchschnittlich 9,5 bis 10,3° C)
- hoher Sonnenscheindauer (1.800 bis 1.850 Stunden/Jahr)
- geringen Niederschlägen (605 bis 700 l/m²)

Die Hauptwindrichtungen sind Südwest-, Nord- und Südostwinde.

Das Plangebiet stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Kaltluft fließt in Richtung Bebauung ab.

13.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,34 ha.

Das Gebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich hierbei vorwiegend um Grünland- und Ackerflächen.

Die Grünlandflächen werden als Fettwiesen mittlerer Standorte eingestuft.

Nur im Südwesten befindet sich eine intensiv genutzte Wiesenfläche (Intensivgrünland).

Neben den flächigen Nutzungen sind auch linienhafte Strukturen im Plangebiet vorhanden.

Als linienhafte Strukturen sind die Böschungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes und der Aubach zu nennen.

Die Böschungen weisen unterschiedliche Höhen zwischen 1 und 5 m auf.

Die beiden südlichen Böschungen besitzen eine nitrophytische Saumvegetation und sind mit einzelnen Nussbäumen bestanden.

Eine nitrophytische Saumvegetation ist auch im Bereich der Böschung entlang des in Richtung Süden führenden landwirtschaftlichen Weges zu verzeichnen.

Die Straßenböschung südlich des Landecker Weges weist eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation auf.

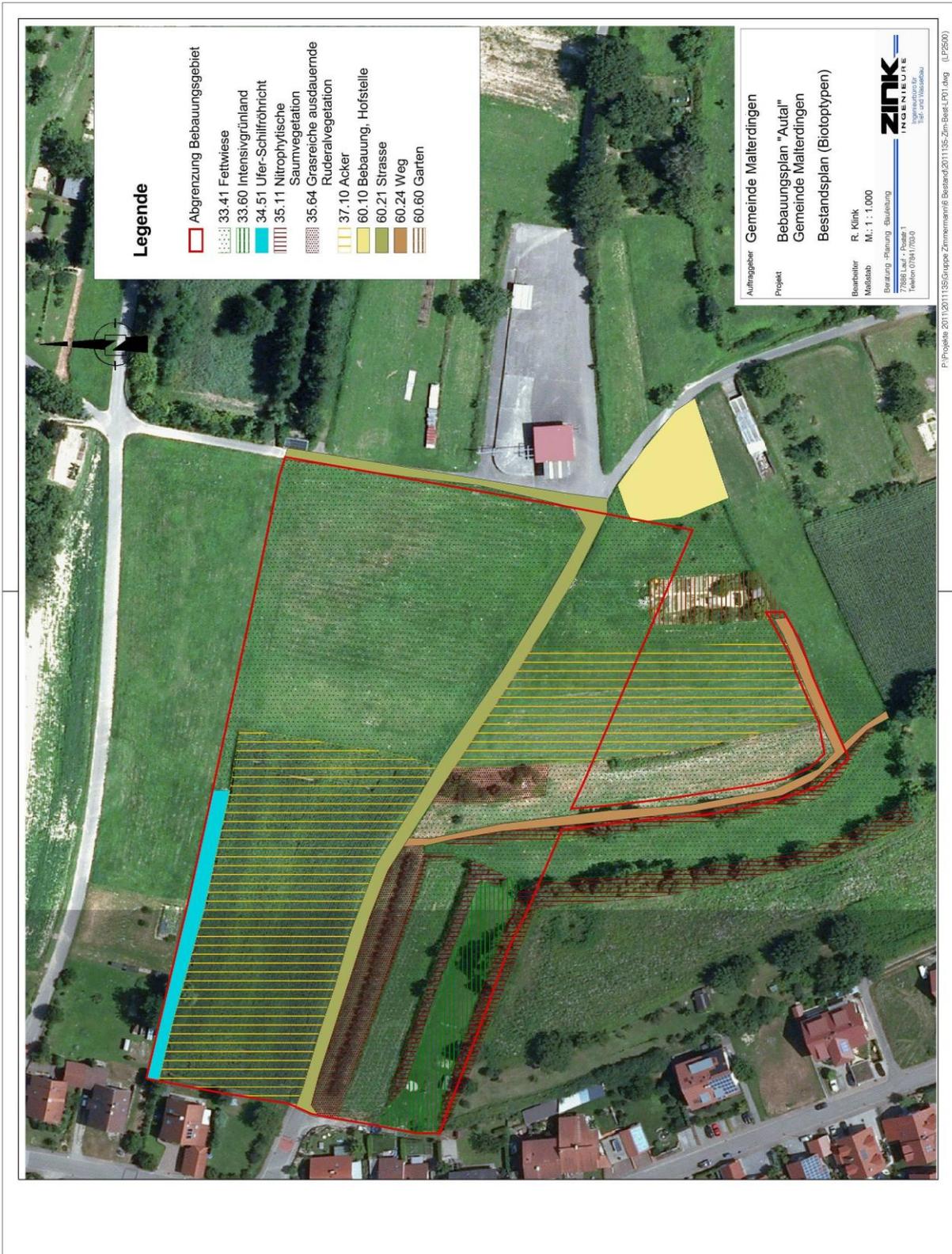
Eine weitere linienhafte Struktur bildet der Aubach. Der Aubach verläuft am nördlichen Planungsrand.

Der Aubach ist im östlichen Bereich des Plangebietes auf ca. 120 m verdolt. Im westlichen Bereich ist der Aubach offen (Länge ca. 90 m).

Der Aubach weist hier ein einheitliches, wenig strukturiertes Trapezprofil auf.

Der Gewässerlauf kann als gehölzfrei bezeichnet werden.

Lediglich in Ortsnähe ist eine kleine Gehölzgruppe nördlich des Gewässerlaufes vorhanden. Ansonsten ist der Gewässerlauf mit einem Schilfröhricht bestanden.



Bestandsplan



Dammweg, Blick in Richtung Norden



terrassiertes Gelände im südwestlichen Planbereich

13.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

An Sachgütern sind im Plangebiet nur Leitungen der Telekom vorhanden.

14 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

14.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt im Westen an vorhandene Wohnbebauung an.

Während der Bauphase ist hier mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere durch Lärm von Baumaschinen sowie verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Diese Beeinträchtigungen treten vor allem bei der Herstellung der Erschließungs- sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf. Auch die Errichtung der Wohngebäude führt zu immissionsbedingten Beeinträchtigungen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können hierdurch aber ausgeschlossen werden.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf die Erholungsfunktion erfolgt nicht.

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt und besitzt keine direkten Erholungseinrichtungen.

Lediglich der Landecker Weg weist als ortsnaher Spazierweg eine Erholungsfunktion auf.

Der Landecker Weg wird zukünftig im Plangebiet zur Haupteerschließungsstraße ausgebaut und schließt an die weiterführenden Wege an. Die Verbindung in Richtung freie Landschaft und die Nutzungsmöglichkeit als ortsnaher Spazierweg bleibt somit erhalten.

Die Belange von Kindern wird durch die Ausweisung eines Spielplatzes berücksichtigt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Traubenannahmestelle von Malterdingen.

Bei Betrieb der Annahmestelle kommt es zu Lärmemissionen, die beim nächstgelegenen Baufenster den maßgebenden Immissionsrichtwert `tags` und `nachts` für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten.

Die Lärmemissionen, d.h. der Betrieb der Traubenannahmestelle erfolgt jedoch nur an ca. 20 Tagen im Jahr.

Außerdem wird der für Mischgebiete maßgebende Orientierungswert nicht überschritten.

Zwar handelt es sich beim Plangebiet nicht um ein Mischgebiet, sondern um ein allgemeines Wohngebiet.

Da jedoch Mischgebiete auch dem Wohnen dienen, ist davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährt sind.

Im Nachtzeitraum können jedoch bei Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch keine Tätigkeiten im Bereich der Traubenannahmestelle durchgeführt werden.

14.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Malterdingen. Das Gebiet selbst ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt eine Veränderung des heutigen Landschaftsbildes. Die landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Gleichzeitig wird die Siedlungsfläche vergrößert.

Die Realisierung des Baugebietes macht auch Eingriffe in die vorhandenen Böschungen erforderlich. Die Böschungen werden zum Teil durch Aufschüttungen bzw. Umgestaltungsmaßnahmen verändert bzw. entfallen. Kein Eingriff erfolgt in die südliche Böschung.

Diese relativ hohe, mit Nussbäumen bestandene Böschung bleibt im Plangebiet erhalten. Hierdurch wird das Baugebiet ins Landschaftsbild eingebunden.

Im Südosten ist der Landschaftsbereich durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Einrichtungen bereits verändert.

Im Nordosten befindet sich das HRB Autal, das mit seinem Gehölzbestand zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsbereich beiträgt.

Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet findet eine weitere Minderung des Eingriffes ins Landschaftsbild statt.

14.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in baustellenbedingte und anlagebedingte Auswirkungen unterschieden.

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen.

Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen in erster Linie durch Versiegelungen.

Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Gebäude und der Straßen.

Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zu Verfügung.

Auch die Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Das Plangebiet weist heute nur im Bereich des Landecker Weges / des Dammweges eine Vollversiegelung auf. Die zukünftige Versiegelungsrate wird sich durch die geplante Bebauung deutlich erhöhen.

Im Bereich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erfolgt nur eine Teilversiegelung.

Hier bleiben die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten.

Im Bereich der Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen) erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen.

Ferner weisen die vorhandenen Böden - und hier vor allem die Ackerböden - durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits eine Veränderung in ihrer Struktur auf.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bezeichnen.

14.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

➤ *Grundwasser*

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

Anders verhält es sich hinsichtlich den anlagebedingten Auswirkungen.

Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist heute nur unwesentlich beeinflusst.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens verringert sich jedoch anlagebedingt die für die Infiltration von 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 dem Aubach zugeführt. Ein Eingriff in das Grundwasser ist jedoch gegeben.

➤ *Oberflächengewässer*

Der Aubach verläuft am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes.

Im östlichen Bereich ist der Aubach auf ca. 120 m verdolt. Diese Verdolung wird beibehalten.

Unterhalb der Verdolung ist der Aubach als offenes Gewässer vorhanden. Auf der Planungsseite wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Der Aubach dient als Vorfluter für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Ein Eingriff in den Aubach erfolgt nur im Bereich der Einleitung des Oberflächenwassers in den Gewässerlauf.

Ein hundertjähriger Hochwasserschutz ist gewährleistet.

14.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet und in den direkt angrenzenden Flächen mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm) zu rechnen.
Diese Lärmbelastung ist jedoch als gering einzustufen.

Der schwerwiegendste Eingriff erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelungen von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Planungsbereich vor allem Flächen von sehr geringer (Ackerflächen) bzw. mittlerer ökologischer Bedeutung (Fettwiesen) in Anspruch genommen.

Von geringer Bedeutung ist das im Plangebiet vorhandene Intensivgrünland und das am Rand liegende Gartengelände.

Von hoher Bedeutung sind die Schilfflächen am Aubach sowie die Böschungflächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Um den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu mindern, bleibt die südliche Böschung im Plangebiet erhalten.

Kein wesentlicher Eingriff erfolgt in den Aubach. Lediglich im Bereich der Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet, muss in den Bestand eingegriffen werden. Zusätzlich wird entlang des Aubaches ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Dieser ist von Bebauung freizuhalten.

Der Verlust an Gehölzen kann als relativ gering bezeichnet werden.
Durch eine entsprechende Durchgrünung mit Einzelbäumen kann dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Bei der Umsetzung der Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Hierzu wurde auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch bestehende Baugebiete wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt. Ein Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.

(Siehe Anlage 5 artenschutzrechtliche Betrachtung, Klink - Büro für Landschaftsökologie, Freiburg).

14.6 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 weitere Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

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

Durch das Einbringen von Bäumen und der Ausweisung von Hausgärten werden die Beeinträchtigungen reduziert.

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

14.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

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

14.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind 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. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

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

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

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

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

➤ **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 entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen außerhalb der Brutzeit

➤ **Zur Vermeidung, zur Minimierung bzw. zum Ausgleich zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:**

- Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zur Straßenbeleuchtung

Durch die Verwendung von LED- oder Natriumdampfhochdruck-Leuchten wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Dies ist vor allem aufgrund der angrenzenden freien Landschaft von Bedeutung. Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches.

- 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.

Extensive Begrünung von Flachdächern

Durch die Begrünung von Flachdächern wird die Belastung für das Oberflächen-gewässer reduziert, da der Regenwasserabfluss gemindert und die Restwasser-menge 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 Oberflächen-wassers in den Vorfluter und somit eine Reduzierung der Abflussspitzen.

Ferner kann das Dachflächenwasser – bei genügend verbleibender Speicher-kapazität – zu Brauchwasserzwecken Verwendung finden.

- Berücksichtigung des Aubaches in seiner ökologischen Bedeutung

Der Aubach erfährt keinen wesentlichen Eingriff.

Das vorhandene Schilfröhricht kann soweit als möglich erhalten werden.

Entlang des Aubaches wird zum Schutz des Gewässerlaufes ein 5 m breiter Gewäs-serrandstreifen ausgewiesen.

- Ausweisung eines Spielplatzes

Südlich des Aubaches wird ein Kinderspielplatz eingerichtet.

- Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich

a) Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungs-straßen.

Sie dienen der Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes, der Verbesse-rung des Kleinklimas und der Schadstofffilterung.

b) Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und sonstigen Gehölzen im Bereich des Spielplatzes.

Sie dienen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes.

- Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich

a) 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 und zur Einbindung des Bau-gebietes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

16 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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

16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
A								
B	Aubach mit Röhricht (34.51)	19	0,03	0,57	nitrophyt. Saumvegetation mit-Nussbaum	19	0,01	0,19
	nitrophyt. Saumvegetation mit-Nussbaum (35.11)	19	0,04	0,76	Baumpflanzungen -im Bereich Verkehrsgrün [-im Bereich Bauland - im Bereich Gewässerrandstreifen / Spielplatz	8* 6* 5*	0,08* 0,5* 0,03*	0,64 3,00 0,15
					Röhricht	19	0,03	0,57
C	Fettwiese (33.41)	12	1,10	13,20	Gewässerrandstreifen	16	0,04	0,64
	grasreiche Ruderalvegetation (35.64)	11	0,12	1,32				
	Saumvegetation mit Nussbaum (35.11)	14	0,03	0,42				
D	Intensivgrünland (33.60)	6	0,1	0,6	Spielplatz	6	0,03	0,18
					Hausgarten	6	0,88	5,28
E	Acker (37.10)	4	0,71	2,84	Verkehrsflächen -Straßen	1 2	0,39 0,08	0,39 0,16
	wassergeb. Weg (60.24)	3	0,04	0,12	Parkstreifen/ landw. Weg	1	<u>0,88</u>	<u>0,88</u>
	asphaltierte Straße (60.21)	1	<u>0,17</u>	<u>0,17</u>	Bauflächen		2,34	9,08
				2,34				ohne Bewertung Baumpflanzung im Bereich Bauland
Kompensationsdefizit:					109.200 Punkte			

* Hinweis: * = Flächenüberschneidung

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 - 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 - 8
mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 - 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 - 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 - 64

16.2 Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Stufe	Tiere / Pflanzen	
	vorher [ha]	nachher [ha]
A		
B	Böschungen mit Nussbäumen / Röhricht 0,1	Böschungen mit Nussbäumen / Röhricht 0,04
C		
D	Ruderalvegetation Wiese Acker Straße } 2,24	Baugebiet gesamt 2,30
E		
Kompensationsdefizit: 0,06 x 2 = 0,12 ha WE		

ha WE = ha Werteinheit

Der Eingriff wird weitgehend minimiert.

16.3 Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft

Der Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft kann als gering gewertet werden. Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

16.4 Eingriff in das Schutzgut Boden

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

Für die Bewertung werden die Angaben aus der Bodenschutzkarte herangezogen.

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Röhricht Saumvegetation Fettwiese Grünland Acker	2,13	3	2,2	3	Gewässerrandstreifen Röhricht Spielplatz Hausgarten	0,99	3	2,2	3
wasser- gebundener Weg					0,04				
asphalt. Straße	0,17	0	0	0	Bauflächen Straßen	1,27	0	0	0

Hinweis: bewertet wird nur die am höchsten eingestufte Bodenschutzfunktion

Kompensationsbedarf NB:

Gewässerrandstreifen/ Röhricht etc.	0,99 x (3-3)	=	0,00 ha WE
		=	
wassergebundener Weg/ Parkstreifen	0,04 x (0,5-0,5)	=	0,00 ha WE
	0,04 x (3-0,5)	=	0,10 ha WE
Bauflächen/ Straßen	1,1 x (3-0)	=	3,30 ha WE
	0,17 x (0-0)	=	<u>0,00 ha WE</u>

Kompensationsdefizit:

3,40 ha WE

Schutzgutübergreifende Kompensation:

3,40 ha WE x 4.166 €/ha WE	=	14.164,40 €
14.164,40 €: 25.000 €	ca.	0,566 ha Fäq

entspricht: 56.600 Ökopunkte

Hinweis:

25.000 €	=	1 ha Fäq
Fäq	=	Flächenäquivalent
€/ha WE	=	Rahmensatz Bodenqualität

NB	=	natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW	=	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP	=	Filter und Puffer für Schadstoffe
ha WE	=	ha Werteinheit

16.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ist gegeben. Er wird innerhalb des Gebietes soweit als möglich gemindert.

17 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

- Schutzgut Tiere und Pflanzen 109.200 Punkte
- Schutzgut Landschaftsbild und Erholung Minderung aufgrund der Durchgrünung
0,12 ha WE
- Schutzgut Klima gering
- Schutzgut Boden 56.600 Punkte
- Schutzgut Wasser wird über Maßnahme Boden
ausgeglichen

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

Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima werden im Plangebiet soweit als möglich minimiert.

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:	109.200 Punkte
Schutzgut Boden:	<u>56.600 Punkte</u>
	165.800 Punkte

18 Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in eine von Gräben durchzogene, extensive Glatthaferwiese mit Übergängen zur Feuchtwiese im Gewann "Stöck" vorgesehen (Fläche Stöck B - siehe Anlage 1).

Diese Maßnahme ist Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde Malterdingen.

Die Flächen sind entsprechend den Angaben im Ökokonto zu pflegen.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Kompensationsdefizit: 109.200 Punkte

Bei einer mittleren Aufwertung des Gebietes um 7,75 P/m² ergibt sich ein Flächenbedarf von ~ 1,4 ha. Diese Fläche kann im Gewann "Stöck" bereitgestellt werden.

- **Schutzgut Boden**

Kompensationsdefizit: 56.600 Ökopunkte

Dieses Defizit ist durch Aufwertung einer Fläche von ca. 7.300 m² auszugleichen.

19 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Gemeinde Malterdingen hat die 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 im Bereich öffentlicher Flächen sind zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu prüfen.

20 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Malterdingen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Autal".

Das Plangebiet ist ca. 2,34 ha groß.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kann der Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten- / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird gemindert.

Der Eingriff ins Schutzgut Klima ist gering.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird über die Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen finden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt.

Es handelt sich um die Umwandlung einer Grünlandansaatzfläche in eine von Gräben durchzogene extensive Glatthaferwiese mit Übergängen zur Feuchtwiese.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Teil 4 Zusammenfassende Erklärung

21 Einleitung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Autal“ bestehen in der

- Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere für Familien,
- Entwicklung des östlichen Ortsrands im „Autal“,
- Schaffen eines attraktiven Wohngebietes.

Zu diesem Zweck wird allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit maximal zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt, wobei insbesondere der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilienhäusern entsprochen werden soll.

22 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet werden können; diese bestehen v.a. in der Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und den damit verbundenen Effekten erhöhten Oberflächenabflusses und verringerter Grundwasserneubildung.

Der Belang des Schutzes der künftigen Gebietsbewohner vor unverträglichen Lärmimmissionen durch die benachbarte Traubensammelstelle wurde durch eine schalltechnische Aktennotiz abgeschätzt; Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da die Traubenannahmestelle nur an etwa 20 Kalendertagen im Jahr betrieben wird und die auftretenden Geräuscheinwirkungen von der Gemeinde Malterdingen als ortsüblich angesehen wurden, so dass die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als vertretbar eingestuft wurde. Zum Schutz der bestehenden Traubenannahmestelle vor Einschränkungen im Tagzeitraum wurde zwischen der Gemeinde Malterdingen und der Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird vereinbart, dass die Traubenannahmestelle in der Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr nicht betrieben wird und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen oder die Verlagerung der Traubenannahmestelle auf Kosten der Gemeinde Malterdingen durchgeführt werden, sofern dies aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich wird.

Hinsichtlich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft soll eine vollständige Kompensation der entfallenden naturräumlichen Funktionen erfolgen. Ein Teilausgleich des Eingriffes erfolgt innerhalb des Baugebietes. Der Ort der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft liegt südwestlich von Malterdingen im Gewann „Stöck“.

23 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 31.08.2012 bis einschließlich 01.10.2012 im Rathaus eingesehen werden. In dieser Zeit ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 22.03.2013 bis 22.04.2013. In dieser Zeit gingen zwei Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung eines Grundstückseigentümers, auf das Leitungsrecht am Ende der Achse 2 zu verzichten und stattdessen die Leitungen an die ‚Fahngasse‘ anzuschließen. Die Verlegung der Leitungen von der Achse 2 zum Aubach ist aus Gründen der Rückstausicherheit erforderlich.

Entsprochen wurde der Anregung der Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach, dass die Gemeinde mögliche Kosten für den Umbau der Traubenannahme oder ggf. eine Verlegung der Traubenannahme übernimmt. Hierzu wurde zwischen der Gemeinde Malterdingen und der Winzergenossenschaft Malterdingen-Heimbach ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

24 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 23.08.2012 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere zur Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit Müllfahrzeugen, wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen. Auch die Hinweise zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit, zur Entwässerung und Wasserversorgung des Plangebietes und zur Berücksichtigung von möglichen Bodenfunden wurden beachtet. Nicht berücksichtigt werden konnte dagegen die Anregung des Landratsamtes Emmendingen, den verdolten Abschnitt des Aubach zuk öffnen. Aufgrund der Tiefenlage von bis zu 6 m würden sehr tiefe Geländeeinschnitte mit großen Geländeverlusten entstehen.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 22.03.2013 bis 22.04.2013.

Eine in diesem Zusammenhang vom Straßenverkehrsamt hinsichtlich der Vergrößerung der Fahrbahnbreite auf 5,5 m konnte jedoch nicht berücksichtigt werden. Die gewählte Breite von 5,0 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw ermöglicht gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung, die wiederum der Wohnqualität im Plangebiet dient.

Nicht berücksichtigt wurde auch die Stellungnahme, passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Aufgrund des geringen Betriebs der Traubenannahmestelle nur an etwa 20 Kalendertagen und der Einstellung der nächtlichen Tätigkeiten wurde die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als ortsüblich eingestuft wurde. Darüber

hinaus wurde vertraglich vereinbart, dass die Gemeinde Malterdingen für eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen oder die Verlegung der Traubenannahmestelle aufkommen muss. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet wurde deshalb aus mehreren Gründen und unter Abwägung der gegenseitigen Interessen als hinnehmbar eingestuft.

Der im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme, dass die externe Ausgleichsmaßnahme vor Satzungsbeschluss durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern ist, wurde entsprochen.

25 Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in Malterdingen nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sowie der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen, bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative. Um den mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken abdecken zu können und Einwohner im Ort halten zu können, ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch deutlich geworden, dass der Standort des Gebietes eine hohe Eignung für die in Aussicht genommene Nutzung als Wohngebiet aufweist; Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Malterdingen im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungstypologie sind alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen. Einer derzeit bestehenden Nachfrage nach verdichteten Wohnformen wurde insoweit Rechnung getragen, dass im Baugebiet die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen möglich ist. Zur Vermeidung einer starken Verdichtung wurden hierzu die Wohneinheiten relativ zur jeweiligen Grundstücksgröße festgesetzt.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken (Baugebiete „Schwabental“, „Specken“, „Talmweg“) wichtig waren, um eine Abwanderung der Einwohner zu verhindern und attraktiv für junge Familien zu bleiben. Dadurch konnten die Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kindergarten und Grundschule besser ausgelastet und dadurch deren Standorte gestärkt werden. Der Verzicht auf die Erschließung dieses Baugebietes würde demnach langfristig zu einer Schwächung dieser wichtigen Infrastruktureinrichtungen und der Gemeinde Malterdingen führen.

Malterdingen, den

Lauf, den 14.05.2013 Kr/la

.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser

Anlage 1

Maßnahmenblatt "Wiederherstellung von mit Gräben durchzogenem
Grünland im Gewinn Stöck"

Flst.Nr. 4699 Lose B 2 Nr. 1, B2 Nr. 2 und B 2 Nr. 3 Gemarkung Malterdingen

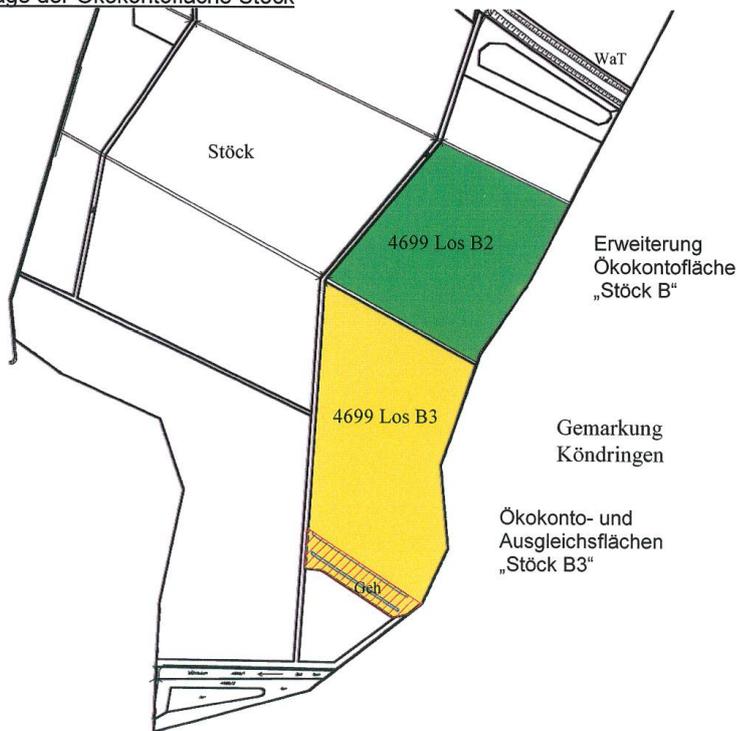
Ökokonto der Gemeinde Malterdingen 1,89 ha (Bestand 117.300 WP Ziel: 263.700 WP)

Ausgangszustand: Grünlandansaat (33.60 Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg)
Planungsziel: Umwandlung in eine von Gräben durchzogene, extensive Glatthafer-
wiese mit Übergängen zu Feuchtwiese bzw. Großseggenried/Röhricht.

Maßnahmenbeschreibung

- Umbruch der minderwertigen Grünlandansaat. Einsaat einer Mischung aus gebietsheimischen Heublumen und Handelssaatgut. Alternativ kann eine Decksaat aufgebracht werden.
- Die Wiese ist nach dem 1. Juni zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut jeweils innerhalb einer Woche abräumen. Zwischen den beiden Schnitten sollen mindestens acht Wochen liegen. In den ersten Jahren ist möglicherweise ein 3. Schnitt notwendig, um Nährstoffe zu entziehen. Der erste Schnittzeitpunkt erfolgt nach der Hauptblüte der Grasarten.
- In den ersten 5 Jahren nicht düngen. Je nach Entwicklung der Wiese kann alle 5 Jahre eine Ergänzungsdüngung mit Festmist erforderlich sein.
- Es sind abschnittsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen.
- Wiederherstellung verfallener/verlandeter Gräben.
- Die vorhandenen Gräben sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Bedarf im Zeitraum von September/Oktober zu entkrauten bzw. zu räumen.

Lage der Ökokontofläche Stöck



Gemeinde Malterdingen
Ökokonto

Grünland im Gewinn Stöck

Ausgleich Biotope:

Bestand				Planung			
<u>Gemeindeeigenes Grundstück im Stöck</u>				Bei Abbuchung aus dem Ökokonto ist eine Neubewertung durchzuführen			
Grünlandansaat	18.600,00 m ²	6	111.600,00	Feuchtgrünland	2.400,00 m ²	19	45.600,00
Graben mit Röhricht	300,00 m ²	19	5.700,00	Mittleres Grünland	15.900,00 m ²	13	206.700,00
	18.900,00 m ²		117.300,00	Röhricht	600,00 m ²	19	11.400,00
					18.900,00 m²		263.700,00

Ermittlung des externen Ausgleichs (Biotope)	
Planung	263.700,00
Bestand	<u>-117.300,00</u>
Aufwertung	146.400,00

Aufwertung/m² 7,75 WP/m²

Ausgleich Boden:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1,8900 ha	2	3,78 haWE	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1,8900 ha	3	5,67 haWE
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,8900 ha	3	5,67 haWE	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,8900 ha	4	7,56 haWE
Filter und Puffer für Schadstoffe	1,8900 ha	3	5,67 haWE	Filter und Puffer für Schadstoffe	1,8900 ha	4	7,56 haWE
			15,12 haWE				20,79 haWE

Ermittlung des externen Ausgleichs (Boden)	
Planung	20,79 haWE
Bestand	<u>-15,12 haWE</u>
Aufwertung	5,67 haWE