

**Begründung zur 1. Änderung**

des Bebauungsplanes "Kleb" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

**1 Planungsabsichten****1.1 Anlass der Planänderung****1.1.1 Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche**

Im Bebauungsplan wurde für den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf Grundlage der GMA-Gutachten und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 950 m<sup>2</sup> beschränkt. Dabei wurden die regionalplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Konzentrationsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) und die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte in der Gemeinde Malterdingen berücksichtigt.

**1.1.2 Überprüfung der Verkaufsfläche**

Die strukturelle Situation in der Gemeinde Malterdingen hat sich zwischenzeitlich wieder geändert. Der bestehende Getränkemarkt in der Hauptstraße wurde ersatzlos geschlossen. Die Bevölkerungszunahme ist höher als im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung prognostiziert wurde. Ebenso wächst zusätzlich die Einwohnerzahl durch die unterzubringenden Flüchtlinge.

Daher wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, welche schon die Untersuchung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen hat, eine ergänzende Stellungnahme zu deren „GMA-Gutachten für die Gemeinde Malterdingen vom 11.05.2016“ ausgearbeitet.

Von GMA wurde die genehmigte und im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 950 m<sup>2</sup> aufgrund der mittlerweile eingetretenen Veränderungen der Rahmenbedingungen untersucht, ob die abgeleitete Verkaufsfläche anzupassen ist, ohne dass schädliche Auswirkungen entstehen (OZ 1 Seite 4 der o.g. GMA-Ergänzung).

In OZ 4 (Fazit) Seite 8 der o.g. GMA-Ergänzung wird als Ergebnis geschrieben:  
„Die bereits angekündigte und nun endgültig eingetretene Schließung des Getränkemarktes in Malterdingen zeigt geradezu exemplarisch, dass die Nahversorgung in Malterdingen langfristig nicht gesichert ist. Für die noch vorhandenen kleinflächigen Strukturen ist keine langfristige Perspektive erkennbar. Spätestens, wenn sich die Frage nach einer Betriebsnachfolge ergibt, bietet sich auf den bestehenden kleinen Flächen keine Perspektive. Zur Frage der Größe eines möglichen Marktes wurde insbesondere durch die eingetretenen Veränderungen der Rahmenbedingungen eine Neubewertung vorgenommen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m<sup>2</sup>, die aus der Grundversorgung für die Gemeinde Malterdingen abgeleitet wurde und gleichzeitig die raumordnerischen Vorgaben (Kongruenzgebot) berücksichtigt. Da derzeit weiter von steigenden Umsätzen und Verbrauchsausgaben im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen ist, kann als Empfehlung eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> i. S. der Grundversorgung abgeleitet werden. Diese Empfehlung resultiert ausschließlich aus dem steigenden Bedarf in Malterdingen. Eine steigende Umlandbedeutung wurde nicht mit in die Berechnung einbezogen.“

### 1.1.3 Abstimmung mit Regierungspräsidium und Landratsamt

Vor den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Emmendingen die neue Bedarfsberechnung der Verkaufsfläche abgestimmt.

Die ergänzende Stellungnahme von GMA vom 11.05.2016 und die veränderte Einwohnerzahl von 3.200 Einwohnern („Szenario 2“ OZ 2.1 Seite 4 der o.g. GMA-Ergänzung) werden als Berechnungsgrundlage anerkannt.

Im Schreiben des Landratsamtes vom 06.06.2016 wird unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben (Kongruenzgebot/Beeinträchtigungsverbot) eine Verkaufsfläche für den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Malterdingen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (Gemeinde mit Eigenentwicklung) bis zu 1.050 m<sup>2</sup> zur Grundversorgung der Bevölkerung als rechtlich zulässig angesehen.

### 1.1.4 Planungsziel und Änderung

Das Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der maximal zulässigen Verkaufsfläche nach dem aktuellen Stand zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde. Nach der bereits durchgeführten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Emmendingen auf Grundlage der Ergänzung zur Bedarfsberechnung durch GMA sind dies derzeit maximal 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb..

## 2 Änderungsverfahren

### 2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt.

§ 13 a Abs. 1 BauGB: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

§ 13 a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städte-bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächen-nutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- 2.2 Die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Die Änderung dient durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche der „Innenentwicklung“ der Gemeinde Malterdingen. Durch die Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Größe der Baufenster) nicht vergrößert. Die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 950 auf 1.050 qm wird der aktuellen Bedarfsberechnung angepasst und dient der Sicherung einer ausreichenden Lebensmittelversorgung (Sicherung der Infrastruktur).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es gibt nach § 13 a Abs. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die „Nutzungsergänzungen“ haben keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden parallel zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

Im Rahmen der 1. Änderung werden nur die planungsrechtlichen Festsetzungen (Festsetzung zur Verkaufsfläche) geändert und durch eine Neufassung (Fassung der 1. Änderung) ersetzt. Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen.

### **3. Flächennutzungsplan**

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

Das Planungsgebiet/Bereich der 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ dargestellt. Im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 950 qm beschränkt.

Die Bebauungsplanänderung mit einer Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der bereits eingeleiteten punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Kleb II“ wird der Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche angepasst.

### **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

- 4.1 Gemäß der Vorgabe des Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamtes Emmendingen wird in der planungsrechtlichen Vorschrift OZ 1.2.2.2 die maximal zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb „im sonstigen Sondergebiet“ von 950 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup> erhöht.
- 4.2 Alle anderen planungsrechtlichen Vorschriften und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.
- 4.3 Aus gesundheitlichen Gründen werden in der Anlage zu den planungsrechtlichen Vorschriften „Gehölzliste für Malterdingen“ die allergieauslösenden und giftigen Gehölze

gestrichen. Dies sind Birke, Haselnuss, Liguster, Faulbaum, Rote Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball und Schwarzer Hollunder.

- 4.4 Die Hinweise zur Wasserwirtschaft werden durch einen neuen Hinweis „OZ 3.1.6: Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dezentral vorzubehandeln.“ ergänzt.

## 5. Städtebauliche Daten

Die städtebaulichen Daten ändern sich durch die 1. Änderung nicht.

allgemeines Wohngebiet	ca. 6.660 qm	33,65 %
SO Lebensmitteleinzelhandel	ca. 8.081 qm	40,83 %
öffentliche Grünflächen - Anlage	ca. 718 qm	3,63 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 35 qm	0,18 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 4.296 qm</u>	<u>21,71 %</u>
 Gesamtfläche	 ca. 19.790 qm	 100,00 %

## 6. Kosten

Durch die 1. Änderung entstehen keine neuen Kosten bezüglich der Erschließung. Es fallen lediglich die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung an.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....  
Bußhardt, Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen  
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159  
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 26.10.2016

.....  
Allgayer, Stadtplaner