

Gemeinde Malterdingen

Bebauungsplan Kleb mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan kleb

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Rechtsgrundlage

§ 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26. November 2014

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient primär der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auf der Gemarkung Malterdingen zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der heimischen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Dies ist in Malterdingen aufgrund der jetzigen Geschäftsstruktur nicht mehr gewährleistet. Der einzige kleine Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 m² befindet sich in der Hauptstraße. Bei einer Aufgabe des Lebensmittelmarktes bestünde die Befürchtung, dass bei einer Aufgabe des Geschäftes aufgrund der Größe keinen Nachfolger mehr geben wird. Jetzt besteht die Absicht eines Betreibers auch in Malterdingen einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu errichten und zu betreiben.

Grundlage für die Standortentscheidung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sind die Gutachterliche Stellungnahme „Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Malterdingen inkl. Auswirkungsanalyse“ mit ergänzender Stellungnahme von GMA - Gesellschaft für Marktforschung und Absatzforschung mbH Ludwigsburg im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, Voruntersuchungen, die Untersuchung der Infrastruktur der Gemeinde Malterdingen und die Standortuntersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.

Der Gemeinderat und die Verwaltung begrüßen und fördern diese Absicht des Marktbetreibers durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Kleb“. Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.05.2013.

Zusätzlich ist nördlich des Grundstückes für den geplanten Verbrauchermarkt ein kleines Wohnbaugelände als Erweiterung des Baugebietes „Buchenweg“ geplant.

Die Nachweise für die Erforderlichkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und des Bedarfs der Wohnbaufläche wurden in Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erbracht. Auf diesen Grundlagen und Vorgaben wurde der Bebauungsplan erstellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Dem Bebauungsplan liegen folgende umweltbezogene Unterlagen bei:

1. Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnung und Luftbild
2. Bestandsplan Vegetation und Nutzung

3. Photodokumentation Planungsgebiet
3. geplante Ausgleichsmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der Gemeinde Malterdingen (Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg)
4. Machbarkeitsuntersuchung Verkehrliche Erschließung - Bericht Teil 3 Schalltechnische Untersuchung (Büro Rapp Trans AG, Freiburg)
5. Hundertjährige Hochwasser (HQ100) - Hochwassergefahrenkarte (Büro Zink Ingenieure, Lauf)
6. Hundertjährige Hochwasser (HQ100) - Maßnahmenplan (Büro Zink Ingenieure, Lauf)
7. Hundertjährige Hochwasser (HQ100) - Maßnahmenplan Längsschnitt (Büro Zink Ingenieure, Lauf)
8. Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG

3.1 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Kleb“ wurde nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht mit Umweltprüfung mit der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung und der Untersuchung zum Artenschutz erstellt.

3.2 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.2.1 OZ 1.7 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

1.7.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 1.7.1.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind als Ausgleich für die beiden entfallenen Bäume im westlichen Bereich zwei neue gleichwertige und gleichartige Laubbäume aus der Pflanzliste gemäß der Festsetzung im Zeichnerischen Teil zu pflanzen.
- 1.7.1.2 Auf der öffentlichen Grünfläche ist als Ausgleich für den Verlust von Strauchreihen eine 20,00 m lange Strauchreihe aus gleichwertigen und gleichartigen Sträuchern aus der Pflanzliste gemäß der Festsetzung im Zeichnerischen Teil zu pflanzen.
- 1.7.1.3 Auf dem sonstigen Sondergebiet sind insgesamt 28 standortgerechte hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzliste zur allseitigen Eingrünung und Begrünung des Kundenparkplatzes zu pflanzen. Die Baumstandorte sind nicht vorgegeben. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Beim Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 1.7.1.4 Die nicht genutzten Freiflächen im sonstigen Sondergebiet sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.7.1.5 Auf jedem Grundstück in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort ist nicht vorgegeben. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Beim Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen

OZ 1.7.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Für die Bäume und Hecken auf der öffentlichen Grünfläche wird eine Pflanzbindung gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2.2 OZ 1.12 Entwässerung (§ 9 (1) 14 BauGB)

- 1.12.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes das Niederschlagswasser von Dach- und Hof-flächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. eines nach unten abgedichteten Teiches mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert mindestens 3 m³ betragen.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 67 l/(s*ha)

- 1.12.2 Im sonstigen Sondergebiet ist das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen auf dem Gelände zu sammeln und über den festgesetzten Hochwasserentlastungsgraben abzuleiten.
- 1.12.3 Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen, ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und über eine abschieberbare Abflussleitung an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3.2.3 OZ 1.13 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 1.13.1 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).

Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruk druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

Im Planungsgebiet betragen die Grundwasserstände:

Mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW): 178,40 müNN

Grundwasserhöchststand (HHW): 179,10 müNN

- 1.13.2 Unterirdische Anlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 1.13.3 Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

3.2.4 OZ 1.15 Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.15.1 Es dürfen keine Öffnungen an den Gehäusen der Schriftzüge und den Lampen vorhanden sein, durch die Insekten eindringen können.

Beim Einsatz von Leuchtstoffröhren ist eine möglichst langwellige Strahlung anzustreben, ultraviolettes und blaues Licht ist zu vermeiden.

Starke Kontraste zum Hintergrund und grelle Lichtpunkte, z.B. das Anstrahlen von hellen Flächen, sollen vermieden werden.

Die Leuchtdichte und die angestrahlten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Leuchtreklame muss so tief wie möglich angebracht werden.

Leuchtreklame darf nicht blinken.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

- 1.15.2 An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszügen) Kompaktstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

3.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.3.1 OZ 1.11 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

Gemäß der Anlage 11 (HQ 100) Teil 1 (Maßnahmen-Lageplan), Teil 2 (Längsschnitt des Hochwasserentlastungsgrabens) und den Festsetzungen im Zeichnerischen ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Hochwasserentlastungsgraben mit einem Volumen von 100 m³ herzustellen.

3.3.2 OZ 1.14 Lärmschutz (§ 9 (1) 23 BauGB)

1.14.1 Lärmschutz in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3

Aufgrund der Lärmeinwirkung der umliegenden Straßenabschnitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 (10) von 45 dB(A) nachts an allen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 überschritten. Daher gelten für Schlafräume gemäß der Schalltechnischen Untersuchung Vorschriften zum passiven Schallschutz:

Anordnung von Fenstern zum Öffnen in Schlafräumen an den leiseren rückwärtigen und seitlichen Gebäudefronten (Lage im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109)

Ausstattung der Schlafräume an lauten Gebäudeseiten (Lage im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) mit Lüftungseinrichtungen

Bemessung der Fenster und sonstigen Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109.

1.14.2 Lärmschutz im Sonstigen Sondergebiet

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung gelten folgende Vorschriften zu Schallschutz:

Das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Einhausung der Anlieferungszone soll mindestens $R'_{w,res} = 29$ dB betragen.

Die Nutzung der Parkplätze im Nachraum, z.B. durch Mitarbeiter, soll sich auf die südlichen Parkplatzbereiche beschränken.

Falls zusätzliche haustechnische Anlagen wie z.B. Lüfter geplant sind, sind sie möglichst an der Südseite anzubringen. An der Nord- und Ostfassade können sich diese Anlagen störend auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken. Sollten

haustechnische Anlagen an der Nord- und Ostfassade vorgesehen werden, ist der schalltechnische Aspekt nochmals gesondert zu betrachten und die Schalleistung dieser Anlagen ggf. zu beschränken.

3.4 Hinweise zu einzelnen Schutzgütern

3.4.1 OZ 3.1 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 3.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Malterdingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

- 3.1.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
- 3.1.3 Hinweis zu Regenwasserzisternen: Eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser muss eingehalten werden. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber dem Träger der Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und er jederzeit Kontrollen zulässt.
- 3.1.4 Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.
- 3.1.5 Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.

3.4.2 OZ 3.2 Hinweise zum Bodenschutz

- 3.2.1 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
- 3.2.2 Anfallendes, natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden, ggf. getrennt nach Bodenarten, schonend auszubauen und bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.3 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
- 3.2.4 Bei der Vergabe von Erdarbeiten ist zur Entsorgung von unbelasteten Böden darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.
- 3.2.5 Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
- 3.2.6 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.7 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

- 3.2.8 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

3.4.3 OZ 3.3 Hinweise zur Abfallentsorgung

- 3.3.1 Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
- 3.3.2. Anfallender Bauaushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- 3.3.3 Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 3.3.4 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, AZ.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit dem Erlass vom 10.08.2004, AZ.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, AZ.: 25-8982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 02.12.2011, AZ.: 46-8982.31/15 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis zum 31.12.2015 ihre Gültigkeit.
- 3.3.5 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
- 3.3.6 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.7 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzuschließen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborfunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.3.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
- 3.3.9 Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wird hingewiesen.

3.4.4 OZ 3.4 Hinweis zum Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4.5 OZ 3.6 Hinweis zum Gesundheitsschutz

Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden.

3.4.6 OZ 3.7 Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen

3.7.1 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.

3.7.2 Eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser muss eingehalten werden. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber dem Träger der Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und er jederzeit Kontrollen zulässt.

3.4.7 OZ 3.8 Hinweise zur Geologie

3.8.1 Nach vorläufiger geologischer Karte bilden im Planungsgebiet bindige, setzungsempfindliche Abschwemmmassen den oberflächigen Baugrund, die in unbekannter Mächtigkeit verkarstete Gesteine im Grenzbereich des Mittleren/Oberen Muschelkalks bedecken.

3.8.2 Im durchgeführten „Baugrund- und Gründungsgutachten“ des Büros HPC AG, Karlsruhe, Projekt-Nr. 2150812 vom 09.07.2015 zum Bauvorhaben Neubau EDEKA-Lebensmittelmart in Malterdingen, wird in OZ 6.1 - Schichtenaufbau des Untergrunds geschrieben (Seite 7):

„Auf dem Baufeld wurden in Aufschlüssen folgende Bodenschichten angetroffen:

- Decklehme
- Niederterrassenablagerungen

In den Aufschlüssen wurden quartäre Decklehme bis in Tiefen zwischen 3,8 und > 5 m u. GOK angetroffen. Diese werden von Auelehmen und Schwemmlössablagerungen gebildet. In den obersten Schichten sind aufgrund der Vornutzung als Ackerfläche humose Anteile und Wurzelreste vorhanden. Die Konsistenzen sind mit steif, bereichsweise weich bzw. weichsteif zu beschreiben. Die Probe RKS 2/1,0 - 1,9 m zeigte in der Laborbestimmung ebenfalls steife Konsistenz und ist nach DIN 18 196 den mittelplastischen Tonen mit Gruppensymbol TM zuzuordnen. Die natürlichen Wassergehalte der untersuchten Proben liegen zwischen 21,7 und 37 %. In den Sieb-Schlämmanalysen zeigen sich innerhalb der Lehme Tongehalte von ca. 26 bis 33 % und Sandbeimengungen von ca. 2 - 4 %. Aus den Kornverteilungskurven lassen sich für die Decklehme kf-Werte von 5×10^{-9} bis 1×10^{-11} m/s abschätzen. Die Decklehme haben eine abdichtende Wirkung, was sich auch in den teilweise leicht gespannten Grundwasserverhältnissen zeigt (siehe Kapitel 6.3).

Ab Tiefen von 3,8 bzw. 4,4 m u. GOK wurden Niederterrassenablagerungen aus sandigen, schluffigen Kiesen angetroffen. Der natürliche Wassergehalt einer untersuchten Probe liegt bei 14,1 %. Die Probe weist einen Feinkorngehalt (Ton + Schluff) von 9,9 % auf. Die Sandkorngrößen sind mit 28 % vertreten. Der Hauptmassenanteil wird mit ca. 62 % von den Kiesfraktionen gebildet. Aus der Kornverteilungskurve lässt sich ein Durchlässigkeitsbeiwert kf von ca. 5×10^{-5} m/s abschätzen.“

3.4.8 OZ 3.9 Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

3.9.1 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

3.9.2 Die Bäume im sonstigen Sondergebiet sind dauerhaft zu erhalten.

- 3.9.3 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3.4.9 OZ 3.10 Hinweis zur Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass westlich an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Beachtung der guten fachlichen Praxis kann es bei der Bewirtschaftung zur Emission von Stäuben, Geräuschen oder Gerüchen kommen. Gegebenenfalls wäre auch die Abdrift von landwirtschaftlichen Pflanzenschutzmitteln nicht auszuschließen.

3.4.10 OZ 3.12 Hinweis zum Grundwasser

Im direkten Grundwasserabstrombereich (ca. 700 m) befindet sich eine Eigenwasserversorgungsanlage. Beim Bau ist größtmögliche Rücksicht auf das Grundwasser zu nehmen, da in dieses zu Trink- und Brauchwasserzwecken genutzt wird.

3.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Berechnung des Gesamtausgleichs für das Baugebiet nach OZ 7.3.4 des Umweltberichtes müssen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 214.087 Ökopunkten durchgeführt werden. Dies muss außerhalb des Planungsgebietes auf der Gemarkung Malterdingen erfolgen.

Bereits durchgeführte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen können nicht angerechnet werden, weil diese bereits komplett bei anderen Bebauungsplänen angerechnet wurden.

Für die Gemeinde Malterdingen wurden vom Büro Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (PLU) umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet und vorgeschlagen. Die Maßnahmenliste lag der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Abstimmung vor. Aus dem Maßnahmenliste werden zunächst nur solche Maßnahmen ausgewählt und durchgeführt, bei denen keine landwirtschaftlich genutzten und landwirtschaftlich hochwertigen Fläche betroffen sind Dies dient der weiteren Sicherstellung dieser Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Die einzige landwirtschaftliche Fläche die hierfür herangezogen wird, ist das westlich gelegene Grundstück Flst.Nr. 5669, auf der bereits die Ausgleichsfläche für den Hochwasserschutz (Versickerungsmulde) angelegt wird.

Da die Maßnahmen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht durchgeführt wurden, wurde zur Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Malterdingen und der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen haben einen Gesamtwert von 214.058 Ökopunkten. Bei einem erforderlichen Ausgleich von 214.087 Ökopunkten kann der Eingriff rechnerisch voll ausgeglichen werden.

Von den geplanten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Lfd.Nr. Maßnahmen Flst.Nr. Grundstücksgröße	Ausgangszustand Biotoptyp und Name	Entwicklungsziel Biotoptyp und Name	Bilanz Ökopunkte (ÖP)
Nr. 14 Flst.Nr.: 5222 146.010 m ²	Laub-/Nadelwald	Anlage von vier Laichgewässern	60.000 ÖP
Nr. 15 Flst.Nr.: 5669 3.214 m ²	37.10 Acker	33.30 Flutrasen, 34.50 Röhricht, 13.20 Tümpel Fläche: 1.716m ² und 33.41/45.40b artenreiche Wiese mit Bäumen, Hecken, Steinriegel Fläche: 1.498m ²	66.858 ÖP
Nr. 16 Flst.Nr.: 5224 300 m ²	21.60 Rohbodenfläche, tonige Abbaufläche	13.80b Naturnahe Bereiche eines anthropogenen Stillgewässers	10.400 ÖP
Nr. 17 Flst.Nr.: 5224 294 ha	Laubwald	Anlage von 5 Laichgewässern	60.000 ÖP
Nr. 22	Nistkästen	Anbringen von 42 Nistkästen: Am Mühlbach (10) Tennisplatz (3) Am Friedhof (9) Leimtal (4) Malterdinger Wald (10) Trafostation (6)	16.800 ÖP
Summe Ökopunkte			214.058 ÖP

4. Umweltrelevante Stellungnahmen und deren Berücksichtigung

4.1 Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Namen der Bürger, welche Stellungnahmen abgegeben haben, werden nicht genannt.

Bürger	vom Gemeinderat gefasste Beschlüsse
(Schreiben vom 16.09.2013) Die beim Lebensmittelmarkt vorgesehene Einhausung des Anlieferbereichs verhindere keine nächtliche Lärmbelastung durch an- und abfahrende Lkw's. Insbesondere die an den Lkw's befindlichen Kühlgeräte höre man nachts um Umkreis mehrerer hundert Meter.	Die Lärmproblematik wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Hierfür wird zur Zeit ein Verkehrsgutachten mit Untersuchung Lärmbelastung und Lärmschutz erstellt.
(öffentliche Veranstaltung am 12.02.2014) Der Ortseingang, ein Wahrzeichen von Malterdingen, wird mit Beton und Asphalt zugepflastert.	Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Ortseingangssituation berücksichtigt.

<p>Die Lärmbelastung in der Nacht und in den frühen Morgenstunden, durch Kühlgebläse und rangierende LKWs. Die Lärm- und Umweltbelastung am Tag, durch den Kundenverkehr z.B. Türen schlagen, Anfahrgeräusche, schädliche Abgase wie CO₂ – CO – NOX – HC - Rußpartikel.</p>	<p>Für die Planung läuft zur Zeit noch die Verkehrsuntersuchung und -zählung sowie die Lärmuntersuchung.</p>
<p>(Schreiben vom 11.08.2015)</p> <p>Auf der Böschung des Flurstücks 5691, das direkt an den Bebauungsplan grenzt, haben wir in den letzten Monaten an unterschiedlichen Tagen jeweils eine Smaragdeidechse gesehen. Smaragdeidechsen stehen unter Naturschutz und gehören zu den stark gefährdeten Arten. Es ist zu befürchten, dass durch die Baumaßnahme im Gewann „Kleb“ der Lebensraum dieser Tiere zerstört wird.</p>	<p>Dass die südorientierte Böschung des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks einen höheren ökologischen Wert hat und einen wichtigen Lebensraum für Tiere, auch gerade für Eidechsen darstellt, ist bekannt. Dies wurde beim Bebauungsplanverfahren und der Straßenplanung bereits berücksichtigt. Im Zeichnerischen Teil ist zwischen der nördlichen Fahrbahnkante und der Unterkante Böschung ein durchgehender Grünstreifen (Bankett) festgesetzt. Die Breite des Grünstreifens beträgt im überwiegenden Bereich zwischen 0,50 und 1,00 m. Durch diese Festsetzung wird ein Eingriff in den Böschungsbereich, also auch in den Lebensraum der gesichteten Smaragdeidechse vermieden. In der Begründung und im Umweltbericht ist dieser Sachverhalt „angrenzende Böschung“ aufgearbeitet.</p>
<p>(Schreiben vom 11.08.2015)</p> <p>Durch die Bebauung im Gewann „Kleb“ wird der bisher schöne Ortseingang verschandelt.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des Umweltberichtes musste auch das Schutzgut „Ortsbild“ berücksichtigt werden. Die öffentliche Grünfläche am Ortseingang (zwischen B 3 und dem Baugebiet) bleibt im Wesentlichen erhalten. Bäume und Sträucher, welche aufgrund des Straßenausbaus gefällt werden müssen, werden ersetzt, sodass die Einbindung „Grünfläche“ weiterhin bestehen bleibt. Durch die Ein- und Begrünung des Verbrauchermarktgrundstückes (Pflanzgebote von hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen) wird das Gebäude bzw. das Baugebiet nach Westen hin am Ortsrand „eingebunden“. Von einer „Verschandelung“ des Ortseingangs kann daher nicht die Rede sein.</p>
<p>(11.08.2015)</p> <p>Unter Ziffer 4.9.13 steht sinngemäß: Der Schallschutz bezüglich des Verbrauchermarktes wird durch die Verkehrszunahme als nicht relevant beurteilt.</p> <p>Das ist falsch und unzulässig. Die angenommene Nichtrelevanz wird nicht begründet. Durch die sehr deutliche Verkehrszunahme wird der Schallschutz deutlich beeinträchtigt.</p>	<p>Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließung des Supermarktes unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten untersucht. Dabei wurde auch die Verkehrserzeugung des Supermarktes ermittelt. In einer anschließenden schalltechnischen Untersuchung wurde der durch die geplante Anlage verursachte Verkehr unter schalltechnischen Gesichtspunkten beleuchtet:</p>

<p>Der von der B 3 gut sichtbare Verbrauchermarkt wird eine Entscheidung der Verkehrsteilnehmer zum dortigen Einkauf beeinflussen. Dadurch werden zusätzliche Kunden dem Verbrauchermarkt besuchen. Diese Kundenzunahme wurde nicht berücksichtigt. Durch die unkonkreten Vorgaben in Ziffer 1.14.2 wird der Schallschutz nicht nachhaltig gewährleistet.</p>	<p>Die Berechnungen ergaben, dass es im Nachtzeitraum zu einer äußerst geringen Pegelerhöhung kommt, im Tageszeitraum beträgt die Erhöhung maximal 1 dB(A). Nach TA Lärm liegt eine wesentliche Erhöhung von Verkehrsgeräuschen erst vor, wenn die Beurteilungspegel infolge der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche um mindestens 2,1 dB(A) zunehmen. Das ist hier nicht der Fall. Der zusätzliche Verkehr wird deshalb als schalltechnisch nicht relevant eingestuft. Zumal eine Pegelerhöhung von maximal 1 dB(A) von den Betroffenen kaum wahrgenommen wird.</p>
---	---

4.2 Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Behörde und Stellungnahme	vom Gemeinderat gefasste Beschlüsse
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (04.09.2014)</p> <p>Nach vorläufiger Geologischer Karte bilden im Plangebiet bindige setzungsempfindliche Abschwemmmassen den oberflächlichen Baugrund, die in unbekannter Mächtigkeit verkarstete Gesteine im Grenzbereich des Mittleren/Oberen Muschelkalk bedecken. Zum Grundwasserflurabstand liegen dem LGRB keine konkreten Angaben vor.</p> <p>Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Keine Anregungen und Hinweise zum Boden, zu mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser und zum Bergbau.</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster im Internet verwiesen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde (18.11.2013)</p> <p>Für die neu überplante Fläche wird an keiner anderen Stelle im FNP eine entsprechend große Fläche gestrichen. Um einen Lebensmittelmarkt zu errichten, ist kein Sondergebiet erforderlich. Hierzu genügt ein normales Gewerbegebiet. (Verweis zur Stellungnahme zum FNP)</p> <p>Der Flächenverbrauch für einen „Vollsortiments“ wird kritisch gesehen. Der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes</p>	<p>Seitens des Regierungspräsidiums, des Regionalverbandes und des Landratsamtes wird aufgrund den Besprechungen und dem ergänzten Gutachten einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 950 qm Verkaufsfläche zugestimmt. Hierfür ist ein entsprechendes Sondergebiet erforderlich.</p> <p>Einem Flächentausch (Reduzierung der gewerblichen Baufläche im Gewinn Stöck) wird nicht zugestimmt. Diese Flächen im</p>

<p>ohne einen entsprechenden Flächentausch kann auf die Bestimmungen und Rechtsvorschriften nicht zugestimmt werden.</p> <p>Ob die Belange des Schutzgutes Boden korrekt bearbeitet sind, wird von der Unteren Bodenschutzbehörde geprüft.</p> <p>Bebauungsvorschriften:</p> <p>OZ 1.7.1.3: Hinweis, dass der dauerhafte Erhalt von Bäumen auf Parkplätzen schwierig ist. Hier ist auf einen wasserdurchlässigen Belag und einen Schutz der Baumscheibe vor Befahren zu achten.</p> <p>OZ 1.7.1.2 und 1.7.1.3: Das private Pflanzgebot sollte ebenfalls eine Frist erhalten (z.B. „in der auf die Fertigstellung des Marktes bzw. der Stellplatzanlage folgenden Pflanzperiode“). Außerdem sollte die Nachpflanzung bei abgängigen Bäumen geregelt werden.</p> <p>Monitoring: Empfehlung, dass nach Fertigstellung des Marktes die Pflanzmaßnahmen zu kontrollieren sind und danach in regelmäßigen Abständen (z.B. alle 5 Jahre) eine Nachschau durchzuführen ist. Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Unterrichtung über das Ergebnis.</p> <p>Die westlich angrenzende Spalierobstreihe liegt außerhalb des Plangebietes. Sie ergänzt die festgesetzte Feldhecke, ist aber rechtlich nicht gesichert. Es wird empfohlen, hier eine vertragliche Lösung mit dem Eigentümer zu finden, bis das Feldgehölz eine gewisse Größe erreicht hat (5 Jahre).</p>	<p>Gewinn Stöck werden für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde benötigt.</p> <p>Siehe Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung OZ 1.7.1.3</p> <p>Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen OZ 1.7.1.2 und 1.7.1.3. Bei Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die Gemeinde wird die Pflanzgebote kontrollieren und dies der unteren Naturschutzbehörde mitteilen.</p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 5663 mit der Obstbaumreihe ist zwischenzeitlich Gemeinde-eigentum. Der Erhalt der Bäume ist somit sichergestellt.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde (08.09.2015)</p> <p>Die Bilanzierung beim Schutzgut Arten und Biotope muss in Teilen noch korrigiert werden. Der Punktwert der Flächenbilanz „Bäume - Bestand“ beträgt 5.395 Punkte, damit steigt der „Gesamtwert Bestand“ auf 264,232 Punkte. In der Flächenbilanz „Bäume - Planung“ beläuft sich der Punktwert auf 3.235 Punkte. Der „Gesamtwert Planung“ erreicht damit 50.145 Punkte. Der erforderliche Gesamtausgleich beträgt damit 214.087 Punkte.</p> <p>Die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme Nr.15 wurde mit dem Planungsbüro konkretisiert und auf die Verhältnisse vor Ort angepasst. Damit erreicht die Maßnahme nur noch 66.858 Ökopunkte. Die Gesamtsumme</p>	<p>Die Bilanzierungen „Bäume - Bestand“ und „Bäume - Planungen“ sowie die Gesamtbilanzierung werden im Umweltbericht gemäß der Vorgabe korrigiert.</p> <p>Korrektur im Umweltbericht</p>

<p>der Ökopunkte, die mit den zugeordneten Ökokonto-Maßnahmen Nrn. 14 bis 17 und 22 erreicht wird, beträgt 206.458 Punkte.</p> <p>Um die noch fehlenden 7.629 Punkte zu erreichen, wird vorgeschlagen, zusätzlich 19 Nistkästen aus der Maßnahme Nr. 22 zuzuordnen (insgesamt als 42 Nistkästen).</p> <p>Um die Durchführung der externen Maßnahme zu sichern, ist noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.</p> <p>Die Belange des Schutzgutes Boden sind nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde korrekt bearbeitet. Die untere Naturschutzbehörde stimmt der schutzgutübergreifenden Kompensation zu.</p> <p>Zustimmung zum Monitoring (Umweltbericht OZ 10)</p> <p>In den Bebauungsvorschriften unter Punkt 1.7.2 „Pflanzbindung“ sollte eingetragen werden, dass sich die Pflanzbindung auf die Festsetzungen im Funktionsplan beziehen.</p>	<p>Für den vollständigen Ausgleich werden 19 weitere Nisten aus der Maßnahme Nr. 22 auf der Gemarkung Malterdingen aufgehängt. Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird abgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In OZ 1.7.2 der planungsrechtlichen Vorschriften wird auf die Festsetzungen zu Pflanzbindung im Zeichnerischen Teil verwiesen.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde (18.11.2013)</p> <p>2.1 Oberflächengewässer</p> <p>Zur Zeit werden die Hochwassergefahrenkarten erstellt. Der Malterdinger Dorfbach wurde in diesem Rahmen auch untersucht und es liegen hierfür bereits vorläufige Berechnungsergebnisse vor.</p> <p>Nach den vorläufigen Berechnungsergebnissen der HWGK ist die Verdolung unter der Anschlussstelle an die B 3 bzw. der Verdolungseinlauf im Bereich des Dalienwegs nicht ausreichend leistungsfähig. Infolge dessen kann es zu Ausuferungen kommen, die über die Hecklinger Straße Richtung Baugebiet „Kleb“ fließen. Ein Teil der überplanten Fläche ist daher als Überschwemmungsfläche einzustufen. Abweichend vom grundsätzlichen Bauverbot für solche Flächen, kann eine weitere Bauleitplanung nur dann zugelassen werden, wenn die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes § 78 Abs. 2 eingehalten werden. Entsprechende Untersuchungen sind hier in Absprache mit der unteren Wasserbehörde durch einen Fachplaner zu erstellen. Die Ergebnisse sind im FNP dazustellen.</p> <p>2.2 Grundwasser</p> <p>Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mitt-</p>	<p>Die Vorgaben zum Grundwasserschutz und die Grundwasserhöhen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Zwischenzeitlich fanden zum Hunderjährigen Hochwasser Besprechungen zwischen der Unteren Wasserbehörde und dem Ing.-Büro Zink statt. Vom Büro Zink wurde ein Vorschlag zum Ausgleich des Verlustes des Retentionsvolumens ausgearbeitet. Der Ausgleich soll durch Absenkung des Parkplatzes des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgen. Dieses Konzept befindet sich noch in der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.</p> <p>Übernahme als planungsrechtliche Fest-</p>

<p>lere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Im Planungsgebiet getragen die Grundwasserstände: Mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW): 178,40 müNN, Grundwasserhöchststand (HHW): 179,10 müNN.</p> <p>2.3 Abwasser</p> <p>Im Wohngebiet und im Sondergebiet gibt es unterschiedliche Regelungen zum Niederschlagswasser (WA mit Zisternen, SO mit Versickerung). Der Drosselabfluss wird nicht begründet. Ohne den Nachweis, dass im Plangebiet tatsächlich eine Versickerung möglich ist (geologisches Gutachten, Schluckversuch) kann ein Niederschlagswasserbehandlungskonzept, zumindest für das Sondergebiet nicht als gesichert betrachtet werden. Die Nachweise sollten vor der Offenlage geführt werden. Mit Nachweis der Schadlosigkeit und detaillierter Einarbeitung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes in den Bebauungsplan ist die Versickerung erlaubnisfrei.</p> <p>2.4 Wasserversorgung</p> <p>Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergroundsituation sind in der Regel Bohrungen/ Erdaufschlüsse erforderlich. Hinweis, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen eine Bohranzeige erforderlich ist.</p> <p>2.5 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt.</p> <p>Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Hinweis auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden.</p> <p>Nach bodenkundlicher Karte (BK 50) handelt es sich bei den zu beanspruchenden Böden um tiefe, kalkhaltige Kolluvien mit folgender Wertigkeit: Klassenbezeichnung: sL 3 Lö</p>	<p>setzung in den Bebauungsplan.</p> <p>Die Entwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Übernahme in den Umweltbericht</p>
---	---

<p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 4 Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 Gesamtbewertung: 3,33.</p> <p>In Abhängigkeit von den zu erwartenden Bau- maßnahmen und der Bodenfunktionsbewer- tung ist der Eingriff in das Schutzgut Boden im Umweltbericht zu bewerten. Mit der Neu- fassung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Ein- griffsregelung“ 2012 ist der Kompensations- bedarf für den Bo-den nach dieser Vorgabe zu bewerten. Nach einer geschätzten Neu- versiegelung von ca. 1,28 ha ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 170.496 Öko- punkten, für den insbesondere auch boden- bezogene Maßnahmen zu ergreifen sind. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde soll der Kompensationsbedarf abgestimmt werden.</p> <p>Zur Vermeidung und Verminderung der Aus- wirkungen auf den Boden während der Bau- phase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen boden bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach der vorgegebenen Arbeitshilfe und in Abstimmung mit der Unteren Boden- schutzbehörde.</p> <p>Berücksichtigung erfolgt.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Wasser- behörde (18.09.2015)</p> <p>Die Abgabefrist wurde verlängert, da die Re- tentionsmulde umgeplant wurde und entspre- chende Unterlagen erst am 14.09.2015 durch das Büro Zink zu Verfügung gestellt wurden. Diese liegen bis heute (18.09.2015) noch nicht vor. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher nicht möglich.</p> <p>2.1 Oberflächengewässer</p> <p>Details zur Ausgestaltung der Retentions- mulde und zu einer Ableitung zur Entleerung der Mulde nach Regen- oder Hochwasser- ereignissen wurden noch nicht abschließend dargestellt.</p> <p>Ein geotechnisches Gutachten hat gezeigt, dass eine Versickerung des anfallenden Nie- derschlagswassers im Baugebiet nicht mög- lich ist, so dass auch das Konzept zur Nieder- schlagswasserbeseitigung noch nicht als gesichert betrachtet werden kann.</p> <p>Überlegungen das Niederschlagswasser in den Graben einzuleiten, der auch der Hoch- wasserableitung in die Retentionsmulde dient, wären bei der Planung des Grabens und der Mulde, sowie einer anschließenden schad-</p>	<p>Nach Aussage des Ing.-Büros Zink vom 21.09.2015 wird noch in der KW 39 die Detailplanung der unteren Wasserbehörde zugesandt.</p> <p>Am 05.10.2015 fand ein Abstimmungs- gespräch zwischen unterer Wasserbehörde und dem Ing.-Büro Zink zur Überplanung statt. Die untere Wasserbehörde stimmte der Überplanung zu.</p>

<p>losen Ableitung zu berücksichtigen und dementsprechend noch detailliert auszuarbeiten</p> <p>Erst nach Vorliegen der notwendigen Unterlagen kann die wasserrechtliche Zulassung erfolgen, die Voraussetzung für einen rechtskräftigen Bebauungsplan ist.</p> <p>2.2 Grundwasser</p> <p>Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bei mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruk druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Im Planungsgebiet betragen die Grundwasserstände: Mittlerer Grundwasserhöchststand 178,40 müNN und Grundwasserhöchststand 179,10 müNN.</p> <p>2.3 Abwasser</p> <p>Für die nun wahrscheinlich vorgesehene zentrale Einleitung des Niederschlagswassers in den Malterdinger Dorfbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p> <p>2.4 Wasserversorgung</p> <p>Hinweis, dass sich im direkten Grundwasserabstrombereich (ca. 700 m) eine Eigenwasserversorgungsanlage befindet. Beim Bau ist größtmögliche Rücksicht auf das Grundwasser zu nehmen, da in dieses zu Trink- und Brauchwasserzwecken genutzt wird.</p> <p>2.5 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wurde mit ca. 180.000 Ökopunkten korrekt bewertet. Einem schutzgutübergreifenden Ausgleich wird zugestimmt.</p>	<p>Die Vorgaben zum Grundwasserschutz und zu den Grundwasserhöhen wurden bereits als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.</p> <p>Übernahme als Hinweis zum Grundwasser in den Bebauungsplan</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (18.11.2013)</p> <p>Das angeführte Gutachten des Ing.-Büro isw Rink für den Bebauungsplan „Buchenweg“ ist fast 20 Jahre alt. Da die Orientierungswerte nachts überschritten werden und passiver Schallschutz notwendig wurde, sollte das Gutachten aktualisiert werden.</p>	<p>Im Rahmen der laufenden Verkehrsuntersuchung vom Büro Rapp wird auch ein eine neue Lärmuntersuchung durchgeführt, welche dem Bebauungsplan beigefügt wird. Auf Grundlage dieser Untersuchung werden für den Bebauungsplan die erforderlichen</p>

	planungsrechtlichen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.
<p>Landratsamt Emmendingen - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (08.09.2015)</p> <p>Bezugnahme zum Schallgutachten vom Büro Rapp Trans und den Schallschutzmaßnahmen: Bezüglich der im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen werden keine Bedenken vorgebracht. Allerdings wird auf die Empfehlung der Schallschutzwand gegenüber dem Straßen Lärm dringend hingewiesen. Zur langfristigen Strategie zu Lärmproblemen und Lärmauswirkungen - gemäß der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Malterdingen - wird die Lärminderung mittels städtebaulicher Maßnahmen genannt. Dazu zählt auch die Maßnahme durch Schallschutzwände.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Rapp Trans OZ 9 Zusammenfassung sind die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, die als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.</p> <p>Darüber hinaus wird die Errichtung einer ca. 3,00 bis 3,25 m hohen Schallschutzwand empfohlen, um die Erdgeschoss- und Außenbereiche der straßennahen Gebäudereihe zu schützen.</p> <p>Diese zusätzlich vorgeschlagene aktive Schallschutzmaßnahme wird wegen zusätzlichen hohen Kosten und dem Erscheinungsbild am Ortseingang nicht festgesetzt. Nach Aussage des Gutachtens reichen die vorgegebenen passiven Lärmschutzmaßnahmen aus, um die zu beachtenden Lärmpegel einhalten zu können.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - Gesundheitsamt (18.11.2013)</p> <p>Bei der Grünflächenplanung sollten auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.</p> <p>Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p>Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p>	<p>Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan</p> <p>Berücksichtigung erfolgt.</p> <p>Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Baurechtsbehörde (18.11.2013)</p> <p>Annahme, dass zur Offenlage ein Umweltbericht vorliegt.</p> <p>Das Gutachten des Ing.-Büro isw Rink von</p>	<p>Der Umweltbericht liegt zur Offenlage vor.</p> <p>Für die Offenlage wird ein neues Schall-</p>

<p>1995 soll aktualisiert und vorgelegt werden.</p> <p>Verweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, die bei der Offenlage mit auszulegen sind.</p> <p>Verweis auf ein Urteil VGH Mannheim: Es ist ausreichend, aber auch erforderlich, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen.</p>	<p>gutachten im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Büro Rapp Trans erstellt.</p> <p>Die Unterlagen werden mit ausgelegt.</p>
--	---

5. Monitoring

Im Rahmen des Monitorings werden die positiven und negativen Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, überwacht.

Einerseits wird geprüft, ob bei der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Andererseits wird geprüft, ob die grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die wird von der Gemeinde durchgeführt.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist von einem Fachbüro oder einem ökologischen Baubegleiter nach einem, drei und fünf Jahren jeweils ein Kontrollbericht über die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

6. Planungsalternativen

6.1 Alternativstandorte zum geplanten Wohnbaugebiet Kleb

Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden für den Standort „Kleb“ insgesamt sechs Alternativstandorte untersucht und bewertet.

Untersucht wurden:

Standort WA „Kleb“	sehr geeignet
Alternativstandort 1 WA „Talmweg-Erweiterung“	geeignet
Alternativstandort 2 WA „Autal-Erweiterung“	geeignet
Alternativstandort 3 WA „Talmweg-Erweiterung“	geeignet
Alternativstandort 4 WA „Wiesental“	eingeschränkt geeignet
Alternativstandort 5 WA „Emsental“	eingeschränkt geeignet
Alternativstandort 6 WA „Hinterhöfental“	sehr eingeschränkt geeignet

Der Standort „Kleb“ eignet sich am besten für die Neuausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes. Bei diesem Standort werden die schon stark befahrenen Erschließungsstraßen nicht weiter belastet (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsmismissionen), weil die Hauptorientierungen Westen, Norden und Süden sind. Die Lärmbelastungen durch die B 3 sind nicht erheblich und können durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden. Auch der Eingriff in Natur- und Landschaft sowie in das Landschaftsbild ist bei entsprechenden Maßnahmen nicht erheblich.

6.2 Alternativstandorte zum geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb

Untersucht wurden insgesamt 17 Alternativstandorte:

Standort WA „Kleb“

Alternativstandort 1 MD „Hauptstraße 120“	sehr geeignet nicht geeignet, nicht realisierbar
Alternativstandort 2 WA „Talmweg-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 3 WA „Autal-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 4 WA „Talmweg-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 5 WA „Wiesental“	nicht geeignet
Alternativstandort 6 WA „Emsental“	nicht geeignet
Alternativstandort 7 WA „Hinterhöfental“	nicht geeignet
Alternativstandort 8 WA „Talmweg-Erweiterung“	nicht geeignet
Alternativstandort 9 GE „Riegeler Straße 1“	nicht geeignet
Alternativstandort 10 GE „Riegeler Straße 2“	nicht geeignet
Alternativstandort 11 GE „Kreuzfeld 1“	nicht geeignet
Alternativstandort 12 GE „Kreuzfeld 2“	nicht geeignet
Alternativstandort 13 GE „Kreuzfeld 3“	nicht geeignet
Alternativstandort 11 GE „Kreuzfeld 4“	nicht geeignet
Alternativstandort 12 GE „Kreuzfeld 5“	nicht geeignet
Alternativstandort 13 GE „Kreuzfeld 3“	nicht geeignet
Alternativstandort 14 GE „Stöck 1“	nicht geeignet
Alternativstandort 15 GE „Stöck 2“	nicht geeignet

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurden für den Standort „Kleb“ die o.g. Alternativstandorte untersucht. Für den Standort „Kleb“ gibt es keine Alternativen, Aufgrund dem Ergebnis des Gutachtens „Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Malterdingen incl. Auswirkungsanalyse“ mit Ergänzung der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA), aus der Sicht der geringsten zusätzlichen Verkehrsbelastung, der Tatsache, dass im Ort selbst keine Fläche mit der erforderlichen Größe von ca. 1,0 ha zu Verfügung steht, die denkmalpflegerische Bedeutung des Ortskerns zu beachten ist und dass an den nördlichen, südlichen und östlichen Ortsrändern aus topographischer und ökologischer Sicht keine Ansiedlung möglich ist, kommt nur der Standort „Kleb“ in Frage.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
den, 25.10.2015

.....
Allgayer

Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: allgayerplanung@t-online.de