

## **Gemeinde Malterdingen**

Anlage 3e  
Fassung

### **Bebauungsplan „Malterdingen West Teilbereich Haldenweg“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

#### **1 Anlass der Bebauungsplanänderung**

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist das aktuelle Bauvorhaben der Gemeinde Malterdingen „Generationenhaus“ auf den gemeindeeigenen Grundstück Hauptstraße 120 / Flst.Nr. 380/2.

Nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Hochbauentwurf des Generationenhauses ausgearbeitet. Dabei ergaben sich einige kleine Änderungen im Bebauungsplan bei den Festsetzungen, um Befreiungen zu vermeiden. Die Grundzüge der Planung sind dabei aber nicht betroffen.

Im Rahmen der 5. Änderung soll auch gleichzeitig die Nutzung für das Grundstück geändert und genau auf die Planung abgestimmt werden. Die festgesetzte Nutzung allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA 3 im Bebauungsplan), in welchem auch das Generationenhaus mit all seinen unterschiedlichen Nutzungen zulässig ist, wird in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO geändert. Dadurch sind solche Nutzungen wie z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Durch die Nutzungsänderung werden die Nachbargrundstücke und deren Nutzungen nicht beeinträchtigt.

#### **2 Bebauungsplanverfahren**

##### **2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Malterdingen West Teilbereich Haldenweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient der Innenentwicklung mit der Sicherung wichtiger sozialer Nutzungen/Infrastruktureinrichtungen.

##### **2.1.1 Gesetzliche Vorgaben § 13a BauGB**

§ 13a 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 städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan 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.

### **2.1.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben § 13a BauGB**

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

1. Bei der Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes (im Bebauungsplan WA 3) nach § 4 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird keine zusätzliche Baufläche ausgewiesen.
2. trifft nicht für die 5. Änderung zu

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 2 BauGB werden alle erfüllt:

1. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB werden eingehalten
2. Die Festsetzung des Änderungsbereiches als „sonstiges Sondergebiet“ mit seinen zugelassenen Nutzungen wird aus dem Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung „gemischte Baufläche“ entwickelt. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist somit sichergestellt.
3. Die Festsetzung dient der Sicherung wichtiger Infrastruktureinrichtungen im sozialen Bereich in der Gemeinde Malterdingen.
4. Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind ausgeschlossen. Die erforderlichen Untersuchungen für das Grundstück Hauptstraße 120, speziell zum Artenschutz“ wurden bereits im Rahmen der 4. Änderung durchgeführt und in den Anlagen Schutzgüter und Untersuchung des Artenschutzes beschrieben. Die im der Artenschutzuntersuchung getroffenen Maßnahmen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen der 4. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Planung handelt es sich um kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Die Überprüfung fand bereits im Rahmen der 4. Änderung statt.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Überprüfung fand bereits im Rahmen der 4. Änderung statt.

## 2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

09.02.2022	Gemeinderat:	Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Billigung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
17.02.2022	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
25.02.2022 bis 25.03.2022		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
25.02.2022 bis 25.03.2022		Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
31.05.2022	Gemeinderat:	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
____.____.____	Verwaltung:	Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse der 5. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 3 BauGB Inkrafttreten der 5. Änderung

## 2.3 Technik des Änderungsverfahrens

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird der Zeichnerische Teil im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 120/FIst.Nr. 380/2 geändert. Der Zeichnerische Teil wird neu erstellt (Fassung der 5. Änderung).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden in einzelnen Punkten geändert und ebenfalls durch eine Neufassung (Fassung der 5. Änderung) ersetzt.

Der Flächennachweis wird durch ein Deckblatt ergänzt.

Dem Bebauungsplan wird der Übersichtsplan zur 5. Änderung beigelegt.

## **2.4 Belange des Umweltschutzes**

### **2.4.1 Schutzgüter**

Die einzelnen Schutzgüter Mensch, Biotope, Tiere/Artenschutz, Boden, Gewässer, Grundwasser, Klima, Ortsbild und Denkmalschutz wurden bereits im Rahmen der 4. Änderung untersucht und beschrieben. Die geringfügigen Änderungen im Rahmen der 5. Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, ebenso auch nicht die Änderung von allgemeinem Wohngebiet in sonstiges Sondergebiet.

### **2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Es entstehen keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter. Neue Ausgleichsmaßnahmen, speziell für den Artenschutz, sind daher nicht erforderlich.

## **3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Grundstück Hauptstraße 120 liegt im westlichen Teil des Ortskerns an der Ecke Hauptstraße und Am Bienenberg. Das Grundstück weist von Norden nach Süden ein leichtes Gefälle auf.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Malterdingen West Teilbereich Haldenweg“ und somit auch der Änderungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

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

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Hauptstraße 120 als gemischte Baufläche nach § 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Bei der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach Rechtskraft der 5. Änderung wird die dargestellte Nutzung im Flächennutzungsplan angepasst.

### **4.3 Natura 2000**

Weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der Kartierung der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

### **4.4 Biotope und Naturdenkmale**

Biotope und Naturdenkmale sind nicht betroffen.

## **4.5 Hochwasserschutz**

Im Rahmen der 4. Änderung wurden durch das Ing.-Büro Zink die Belange des Hochwasserschutzes mit dem Nachweis zur Hochwassersituation HQ100 untersucht. Mit dem Hydraulischen Nachweis zur 4. Änderung von der Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH ist diese Untersuchung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Zeichnerischen Teil sind auf dem Grundstück Hauptstraße 120 die aktuellen Grenzen des HQ100 und des HQ extrem dargestellt.

Gemäß der Anregung der unteren Wasserbehörde wurden zusätzlich noch Hinweise auf eine Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Kellerfenstern, Türen, etc.) aufgenommen.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

### **5.1 Änderung Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 bis 13a BauNVO)**

Für das Grundstück Hauptstraße 120/Flst.Nr. 380/2 wird die Art der baulichen Nutzung von „allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO“ (im Bebauungsplan WA 3) in „sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO“ mit der Zweckbestimmung „betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte“ geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird auf das Bauvorhaben mit seinen einzelnen Nutzungen abgestimmt. Zugelassen werden alle geplanten Nutzungen sowie ergänzende und verträgliche Nutzungen. Dies sind: Kindergarten, Kindertagesstätte, betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlage, Pflegeheim, Wohnungen für Pflegepersonal, Wohnen, Einrichtungen für Seniorenarbeit sowie Pflege im Sinne des SGB XI, Gemeinschaftsräume für soziale und kulturelle Vereinigungen, Cafeteria und Nebenanlagen für die o.a. aufgelisteten Nutzungen.

### **5.2 Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Beim Maß der baulichen Nutzung werden kleine Korrekturen vorgenommen und die Festsetzungen auf die endgültige Hochbauplanung abgestimmt.

#### **5.2.1 Änderung der Grundflächenzahl**

Gemäß der geplanten Bebauung incl. der versiegelten Freianlagen und Stellplätze wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

#### **5.2.2 Änderung der Höhen baulicher Anlagen**

Die maximal zulässigen Sockelhöhe und Traufhöhe werden jeweils um 0,50 m erhöht, um noch ein kleinen Puffer nach oben sicher zu stellen. Die Höhenfestsetzungen der 4. Änderung werden von der neuen Planung schon geringfügig überschritten. Durch die Erhöhung sind keine Befreiungen im Rahmen des Bauantrags erforderlich. Bei der Traufhöhe wird zwischen der Trauf des Hauptbaukörpers und des Treppenhauses unterschieden. Die maximal zulässige Firsthöhe wird nicht geändert.

### **5.3 Änderung der überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird im Südosten geringfügig erweitert und dem geplanten Gebäude angepasst. Zusätzlich wird auf der Nordostseite ein Baufenster für Freisitz und Terrasse festgesetzt.

### **5.4 Änderung der Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für das, im Bebauungsplan festgesetzte grenzständige zweigeschossige Parkdeck wird entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr. 380/5 eine Baulinie festgesetzt. Mit dem Grundstückseigentümer und dem Landratsamt Fachbereich Baurecht wurde dies abgestimmt. Die Fläche für Stellplätze entlang der Straße am Bienenberg wurde geringfügig vergrößert. Die Regelung zur Tiefgarage wurde im Bebauungsplan gestrichen, weil keine Tiefgarage geplant ist.

## **6 Änderungen der Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls auf die endgültige Hochbauplanung angepasst. Hierbei werden symmetrische Satteldächer gleiche Dachneigungen nur für das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet sind zusätzlich auch anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig. Der erhöhte Stellplatznachweis wird auf allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet beschränkt.

## **7 Hinweise**

Die Hinweise i.d.F. der 4. Änderung wurden gemäß den Anregungen aus der Offenlage der 5. Änderung ergänzt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ist für eine ausreichende Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Diese muss einen direkten Zugang zur Erschließungsstraße haben. Bei der geplanten Bebauung und der Nutzung der Freibereiche, insbesondere durch die erforderlichen Stellplätze, kann die Trafostation nicht im vorgeschlagenen Bereich des Energieversorgers erfolgen. Ein Anschluss kann aber von der, an der Straße am Bienenberg gegenüber bestehenden Trafostation erfolgen, so dass die Stromversorgung im Geltungsbereich der 5. Änderung gesichert ist.

## **9 Städtebauliche Daten**

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches (Flst.Nr. 380/2) beträgt ca. 3.458 m<sup>2</sup>.

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in sonstiges Sondergebiet für betreutes Wohnen, Pflegeheim, Kindergarten und Kindertagesstätte nach § 11 Abs. 1 BauGB geändert.

## **10 Kosten**

Es entstehen nur Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

Gemeinde Malterdingen, den

---

Hartwig Bußhardt  
Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,  
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43  
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 31.05.2022

---

Freier Stadtplaner Michael Dorer