

Gemeinde Malterdingen

Fertigung:
 Anlage: 3 d
 Blatt: 1 - 9

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Malterdingen – West - Teilbereich Haldenweg" und der örtlichen Bauvorschriften "Malterdingen – West - Teilbereich Haldenweg" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Anlass der Planänderung1.1 Grundstück Hauptstraße 120 - Flst.Nr. 380/2

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2011 wurde auf dem Grundstück Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2, ein Standort für einen Lebensmittelmarktes ausgewiesen. Festgesetzt wurde für das Grundstück „Dorfgebiet - nur Einzelhandel Lebensmittelmarkt“. Grundlage dafür war das Landessanierungsprogramm „Sanierung Malterdingen Ortsmitte West“. Zum damaligen Zeitpunkt gab es in der Gemeinde Malterdingen keinen Alternativ-standort mit einer vergleichbaren Größe. Daher wurde dieser einzige Standort im Ortskern für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gesichert.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan „Kleb“ am westlichen Ortsrand mit der Festsetzung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs aufgestellt und am 03.03.2016 rechtskräftig.

Aus diesem Grund und der Tatsache, dass auf dem Grundstück nach der aktuellen Stand der 3. Änderung außer einem Lebensmittelmarkt keine andere Nutzung zulässig ist, soll im Rahmen der 4. Änderung diese „eingeschränkte Nutzung“ wieder aufgehoben werden. Gemäß der Ursprungsplanung soll wieder Wohnungsbau möglich sein.

Die Gemeinde Malterdingen konnte zwischenzeitlich das Grundstück erwerben, so dass die Planungsvorstellungen der Gemeinde realisiert werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses.

1.2 Grundstück Hauptstraße 126 - Flst.Nr. 384/1

Der überwiegende Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche liegt nach der Hochwassergefahrenkarte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) und ist somit nach § 72 Abs. 2 WHG nicht bebaubar. Daher soll die überbaubare Grundstücksfläche „aus dem HQ100-Bereich“ nach Norden verschoben werden, um auf dem noch nicht bebauten Grundstück eine Bebauung zu ermöglichen.

1.3 Grundstück Am Bienenberg 6 - Flst.Nr. 381

Für das Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude, wird die Art der baulichen Nutzung der tatsächlichen und der umgebenden Nutzung angepasst. Die Art der baulichen Nutzung wird von Dorfgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert.

1.4 Grundstück Am Bienenberg 8 - Flst.Nr. 5769/2

Für das Grundstück Am Bienenberg 6, Flst.Nr. 5769/2, liegt seitens der Grundstückseigentümerin der Wunsch auf eine Grundstücksteilung und Ausweisung eines zweiten Baufensters vor. Bei einer Ortsbegehung wurde dieser Sachverhalt geprüft. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Größe des Baugrundstückes ist eine Grundstücksteilung mit Neuausweisung eines zweiten Baufensters im südlichen Teil des Grundstückes möglich.

1.5 Grundstück Haldenweg 10 - Flst.Nr. 5762

Im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück im nördlichen, breiteren Teilbereich, eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese liegt jedoch im Bereich zweier Böschungen, was eine Bebauung erschwert. Nach Wunsch des Grundstückseigentümers soll die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden verschoben werden, so dass das geplante Gebäude ungefähr auf der Höhe des westlichen Gebäudes (Haldenweg 6) errichtet werden kann.

1.6 Grundstück Am Bienenberg 11 - Flst.Nr. 5580/3

Der Grundstückseigentümer beantragte die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Nordwesten. Dieser Änderungswunsch wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies eine Verbesserung, weil die zukünftige Bebauung nach den Nachbargrundstücken ausgerichtet ist und im südlichen Teil des Grundstückes zur Markgrafenhalde hin eine größere Gartenfläche erhalten bleibt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt weiterhin von Nordosten.

1.7 Straßenausbau Am Bienenberg

Der geplante Straßenausbau der Straße Am Bienenberg (1. Bebauungsplanänderung) erfolgt nicht mehr. Die geplante Straßenverbreiterung entfällt daher im Bebauungsplan. Es gilt das aktuelle Kataster.

1.8 Hinweise

Die einzelnen Hinweise des Bebauungsplanes mit Stand 2011 wurden im Rahmen der 4. Änderung überprüft und aktualisiert.

1.9 Artenschutz

Das Grundstück Hauptstraße 120 ist aufgrund der Abrisse des Gebäudebestandes (historisches Wohngebäude und Nebengebäude) sowie des Fällens der vorhandenen Bäume der Artenschutz bezüglich Säugetiere, Amphibien und Vögel zu untersuchen und falls erforderlich, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Die im Bericht zum Artenschutz ausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hierfür wurde von der Bürogemeinschaft ABL der Artenschutz in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde untersucht. Der Bericht zum Artenschutz wird der Bebauungsplanänderung beigelegt.

1.10 Hochwasserschutz

Die Grundstücke Hauptstraße 120 und 126 im Geltungsbereich der 4. Änderung liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „HQ100“. Die Hochwassersituation „HQ100“ wurde vom Ing.-Büro Zink untersucht. Der Erläuterungsbericht wird der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Durch Überplanung und geplante Bebauung des Grundstückes Hauptstraße 120 wird das Grundstück „hochwasserfrei“. Der Ausgleich für den Verlust des Rückhaltevolumens erfolgt außerhalb des Planungsgebietes. Auf dem Grundstück Hauptstraße 126 wird die überbaubare Fläche (Baufenster) soweit nach Nordwesten verschoben, dass sie außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsfläche liegt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind somit berücksichtigt.

2 Änderungsverfahren

2.1 Die 4. 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 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.

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

Die Änderungen werden alle auf bereits festgesetzten Bauflächen vorgenommen. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Die Änderung dient der Innenentwicklung und der Schaffung von neuen Bauflächen, insbesondere für Wohnen im Ortskern.

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.

Der Artenschutz wurde untersucht. Im beigefügten Bericht zum Artenschutz des Büros ABL sind die Vorgehensweise der Untersuchung, das Ergebnis der Untersuchung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß der Vorgabe umgesetzt. Somit sind die Belange des Artenschutzes voll berücksichtigt.

In der beigefügten Untersuchung des Hochwasserschutzes „HQ100“ des Ing.-Büros Zink konnte nachgewiesen werden, dass das verlorengelassene „Retentionsvolumen HQ100“ ausgeglichen werden kann. Nach Aussage des planenden Ing.-Büros Zink gibt es derzeit zwei Projekte die kurzfristig baulich realisiert werden sollen, bei denen Ausgleichsvolumen bereitgestellt werden kann, so dass das auch zeitlich passt:

1. HRB Ferneckertal (das Baugebiet Sauschlucken kommt vorerst nicht, deshalb haben wir eine Volumenreserve)
2. Ausbau Malterdinger Dorfbach mit Neubau DL Weißmattenweg

Für die Bevölkerung und die Bebauung wird sich dadurch die Hochwassersituation nicht verschlechtern. Bei den getroffenen Maßnahmen kann eine Gefährdung der Bevölkerung im Geltungsbereich der 4. Änderung ausgeschlossen werden.

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.

2.3 Umweltbelange und Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a müssen die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Bei einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. / BauGB genannten Schutzgüter ist ein Verfahren nach § 13 a ausgeschlossen.

In der Untersuchung der Schutzgüter (Anlage 10) konnte nachgewiesen werden, dass die Schutzgüter nicht wesentlich durch die 4. Änderung beeinträchtigt werden. Durch die neue Nutzung des Grundstückes Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2 ist der Versiegelungsgrad aufgrund der geringeren Grundflächenzahl und der geplanten großen Parkanlage geringer, als bei dem ehemals für das Grundstück vorgesehenen Lebensmittelmarkt.

Für das Grundstück Flst.Nr. 380/2, Hauptstraße 120, wurde von der Bürogemeinschaft ABL die Untersuchung zum Artenschutz durchgeführt. Siehe hierzu OZ 1.9

Eine Durchführung des Änderungsverfahrens nach § 13 a BauGB ist somit auch aus Sicht der Schutzgüter und des Artenschutzes möglich.

3 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 sind die Teilbereiche „WA Flst.Nr. 5580/3“, „WA Flst.Nr. 5769/2“ und WA „Flst.Nr. 5762“ als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO und „MD Fl.Nr. 380/2“, „MD Flst.Nr. 381“ und „Flst.Nr. 384/1“ als gemischte Baufläche nach § 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Durch die neue Nutzung „Wohnen“ auf dem Grundstück „Flst.Nr. 380/2“ wird dieses als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Flst.Nr. 380/2 – Hauptstraße 120

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende, eingeschränkte Festsetzung „Dorfgebiet – nur Einzelhandelsbetrieb-Lebensmittelmarkt“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird aufgehoben.

Aufgrund der geplanten Wohngebäude (Mehrgenerationenhaus) wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und als WA 3 benannt. Für das WA 3 gelten die gleichen Festsetzungen wie im WA 2: Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird aus Nr. 3 „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen: Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und "Nr. 5 "Tankstellen"

Durch die Einschränkung der Nutzungen wird die geplante Wohnbebauung und zukünftige Nutzung sichergestellt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhen orientieren sich am benachbarten Gebäudebestand, so dass ein höhenmäßiges Einfügen in den Bestand noch sichergestellt ist. Die Höhenfestsetzungen erfolgen über eine maximal zulässige Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe. Sie werden für jedes einzelne geplante Gebäude über Normal Null (NN) festgesetzt. Grundlage für die Höhenfestsetzungen ist der zwischenzeitlich vom Gemeinderat gebilligte Hochbauentwurf.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dadurch kann das oberste Geschoss gut werden.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung eines Baufensters dem Bauvorhaben angepasst. Für den geplanten Freisitz/Terrasse wird ein separates Baufenster festgesetzt.

4.1.4 Bauweise

Für die geplanten Baugrundstücke auf Flst.Nr. 380/2 wird gemäß der geplanten Gebäudelänge von knapp über 50,00 m eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränken der Baukörperlänge auf maximal 50,00 m. Die maximal mögliche Baukörperlänge ergibt sich aus dem festgesetzten Baufenster, welches dem Hochbauentwurf angepasst ist.

4.1.5 Erschließung

Die Fahrerschließung erfolgt über die Straße Am Bienenberg und über den Haldenweg. Von der Hauptstraße / L 113 erfolgt keine Fahrerschließung. Somit wird der Verkehrsfluss, gerade im Bereich der Verkehrsinsel/Bushaltestelle nicht beeinträchtigt.

Die Fußgängerführung von der Hauptstraße in Richtung Bienenberg/Markgrafenhalde erfolgt über das gemeindeeigene Grundstück des Mehrgenerationenhauses. Der Fußweg wird gefahrlos „hinter“ den Stellplätzen (Senkrechtparker) an der Straße Am Bienenberg vorbeigeführt.

4.1.6 Garagen und Stellplätze

Entlang der Straße Am Bienenberg sind „Senkrechtstellplätze“ geplant, mit ausreichendem Abstand zu den Einmündungen der anderen Straße. Zusätzlich wird in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes ein Parkdeck für die notwendigen Stellplätze errichtet. Die untere Ebene wird von der Straße Am Bienenberg angefahren. Die obere Ebene des Parkdecks wird von der Straße Markgrafenhalde niveaugleich mit der Fahrbahn angefahren.

4.1.7 Bushaltestelle

Im Bereich der bestehenden Bushaltestelle wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück zum Schutz der wartenden Fahrgäste ein Unterstand unter Berücksichtigung des festgesetzten Sichtdreiecks errichtet. Dieser ist als Nebenanlage auf dem Grundstück ohne separate Festsetzung zulässig.

4.1.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich. Lediglich die spezielle Vorschrift für das „Dorfgebiet - nur Lebensmitteleinzelhandel“ wird gestrichen.

4.1.9 Ortsbild

Das geplante Mehrgenerationenhaus nimmt die ortstypische Bauform „Winkelgebäude“ mit giebelständigem Gebäudeteil an der Hauptstraße und mit rückwärtigem firstständigem Gebäudeteil auf. Der südwestliche Teil des Grundstückes (Ecke Hauptstraße/Straße Am Bienenberg) wird als Parkanlage und Aufenthaltsbereich angelegt. Die neue Bebauung fügt sich somit sehr gut in die umgebende Bebauung und in das Ortsbild ein.

4.1.10 Angrenzende gewerbliche Nutzung Umzugsunternehmen

Auf dem westlichen Grundstück, Hauptstraße 122, befindet sich in der bestehenden Halle eine Umzugsfirma mit Zugang von der Straße Am Bienenberg. Nach Mitteilung der Firma werden insgesamt vier Fahrzeuge betrieben. Dabei handelt es sich nur um Kleintransporter bis 3,5 t. Die Kleintransporter und die Fahrzeuge der Mitarbeiter werden auf den ausgewiesenen Parkflächen vor und entlang der Fabrik und im Innenbereich geparkt. Die Betriebszeiten der Transporter sind unregelmäßig. Die An- und Abfahrten finden aber fast ausschließlich zwischen 06.00 Uhr morgens und 22.00 Uhr abends statt. Ein An- bzw. Abfahrt zur Nachtzeit ist daher als seltenes Ereignis anzusehen. Die Bürozeiten sind von 08.00 bis 17.00 Uhr. Lärmintensive Arbeiten/Transporte finden sehr selten und dann tagsüber statt. Lärmintensive Arbeiten/Transporte finden nur sehr selten und dann, nach Aussage der Firma KUS nur tagsüber, also außerhalb der gesetzlichen Ruhezeit statt. Gegenseitige Beeinträchtigungen bezüglich Lärmbelastung für das geplante Mehrgenerationenhaus und Nutzungseinschränkungen für die Umzugsfirma durch Rücksichtnahme auf das geplante Wohngebäude werden daher ausgeschlossen.

4.2 Flst.Nr. 384/1 - Hauptstraße 126

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet wird beibehalten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der südliche Teilbereich des Grundstückes ist nach der Hochwassergefahrenkarte als „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ kartiert. Um trotzdem eine Bebauung zu ermöglichen werden statt den beiden größeren Baufenstern zwei kleinere Baufenster außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im nördlichen Teil des Grundstückes festgesetzt.

4.2.4 Erschließung

Die Grundstücke werden weiterhin über die Hauptstraße erschlossen.

4.2.5 Pflanzbindungen

Die an der Grenze zur Straße Markgrafenhalde festgesetzten Pflanzbindungen der drei Bäume werden beibehalten. Die Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt die Bäume. Bei einem Abgang der Bäume sind diese entsprechend neu zu pflanzen.

4.3 Flst.Nr. 381 - Am Bienenberg 6

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß der vorhandenen Nutzung und der umgebenden /geplanten Nutzung von Dorfgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert. So ist im Bebauungsplan eine einheitliche Nutzung festgesetzt, ohne eine „Dorfgebietsinsel“.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird beibehalten.

4.3.4 Bauweise

Die bisherige Festsetzung als offene Bauweise - nur Einzelhaus wird beibehalten.

4.4 Flst.Nr. 5769/2 - Am Bienenberg 8

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Statt eines großen Baufensters werden für das Grundstück zwei kleinere Baufenster festgesetzt. Bei dem zweiten, südlichen Baufenster wird die vorhandene Garage berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt ungefähr gleich.

4.4.4 Bauweise

Die bisherige Festsetzung als offene Bauweise - nur Einzelhaus wird beibehalten.

4.5 Flst.Nr. 5580/3 - Am Bienenberg 11

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

4.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird von Südosten nach Nordwesten verschoben Die Größe des Baufensters wird beibehalten. Durch die Verschiebung des Baufensters bleibt bei einer Gebäudeerweiterung bzw. Neuüberplanung die südliche Gartenfläche erhalten, was städtebaulich zu begrüßen ist.

4.6 Flst.Nr. 5762 – Haldenweg 10

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten

Die Festsetzung zur Sockelhöhe erfolgt im Schnitt III-III. Durch die Verschiebung des Baufensters nach Süden muss die Sockelhöhe aufgrund des tieferliegenden südlichen Grundstücksteils geändert werden. Der Schnitt III-III wird daher neu gefasst.

4.6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird von Norden, vom Böschungsbereich, nach Süden verschoben. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt im Wesentlichen gleich groß.

4.7 Ausbau der Straße „Am Bienenberg“

In die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der endgültig geplante Ausbau der Straße „Am Bienenberg“ aufgenommen. Der Straßenausbau erfolgte aber nicht und ist auch nicht mehr geplant. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt dies bei der Überplanung des Grundstückes Flst.Nr 380/2.

4.8 Bushaltestelle

Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 380/2 (Hauptstraße 120) befindet sich eine Bushaltestelle. Hierfür wurde im Rahmen der 3. Änderung auf dem Grundstück Flst.Nr. 380/2 eine kleine Verkehrsfläche für die Errichtung eines Buswartehäuschens festgesetzt. Das Buswartehäuschen/der Unterstand für die wartenden Fahrgäste ist weiterhin geplant. Ein separates Grundstück/eine Fläche dafür wird aber nicht mehr festgesetzt weil das Grundstück Gemeindeeigentum ist und bleibt.

4.9 Hochwasserschutz

Durch den Malterdinger Dorfbach sind angrenzende Baugrundstücke im Bebauungsplan hochwassergefährdet und können überflutet werden, teilweise auch vom „hundertjährigen Hochwasser“. Nach § 78 WHG sind bauliche Anlagen im Bereich des „hundertjährigen Hochwassers“ nicht zulässig. Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten mit den einzelnen Überflutungsflächen sind über die Homepage der LUBW einzusehen.

In den Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen.

Für das betroffene Grundstück Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2 welches im südöstlichen Teil teilweise in der festgesetzten Überschwemmungsfläche liegt, wurde die Hochwassersituation durch das Ing.-Büro Zink untersucht. Diese Untersuchung ist der Bebauungsplanänderung beigefügt. Durch die Überplanung und die Geländeauffüllung wird das Grundstück „HQ100-frei“. Das durch die Aufschüttung verlorengelassene Retentionsvolumen kann außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden, entweder durch die anstehende Dammerhöhung des Hochwasserrückhaltebeckens „Fernecker Tal“ oder im Rahmen von Maßnahmen am Malterdinger Dorfbach.

In den Deckblättern zu den Grundstücken in der Hauptstraße Flst.Nrn. 380/2 und 384/1 sind die aktuellen Grenzen von HQ100 und HQextrem von 2021 nachrichtlich dargestellt. Zusätzlich wurden entsprechende Hinweise zum Hochwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.10 Regenrückhaltung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Retentionszisternen vorgeschrieben. Die Pflicht zur Errichtung der Retentionszisternen gilt nur für Neubauvorhaben nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Für bestehende bauliche Nutzungen wird die nachträgliche Errichtung von Retentionszisternen empfohlen. Gerade bei Grundstücken entlang der Hauptstraße/des Malterdinger Dorfbaches sind Retentionszisternen dringend erforderlich, um das Regenwasser zurückzuhalten und den Malterdinger Dorfbach nicht noch weiter mit abgeleitetem Oberflächenwasser zu belasten und die Hochwassergefährdung zu verschlimmern.

4.11 Hinweise

Die Hinweise wurden auf Aktualisierungsbedarf untersucht. Die Hinweise wurden auch gemäß den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aktualisiert.

5 Belange der Umwelt

Auch bei einem beschleunigten Verfahren sind die Belange der Umwelt zu berücksichtigen und im Vorfeld zu untersuchen. Nur wenn die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, kann die Planung im o.g. Verfahren durchgeführt werden.

Die Belange der Schutzgüter und die artenschutzrechtliche Belange zur 4. Änderung werden in der beigefügten Anlage 10 untersucht.

6 Kosten

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten bezüglich der Erschließung.

7 Technik der Planänderung

7.1 Planteile

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich zeichnerisch nur auf Teilbereiche des Bebauungsplanes, welcher noch nicht digital erstellt wurde. Somit erfolgt die Änderung der Planteile in Form eines Deckblattverfahrens. Im Übersichtsplan der 4. Änderung sind diese Bereiche dargestellt.

7.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise) werden durch eine Neufassung (Fassung der 4. Änderung) ersetzt.

8 Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Änderungsbereiches (6 Grundstücke)	ca.	8.475 m ²
- davon allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	6.565 m ²
- davon Dorfgebiet (MD)	ca.	1.910 m ²

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 29.06.2021

.....
Allgayer, Freier Architekt