

Veröffentlichung des Entwurfs der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen– Freiamt–Malterdingen–Sexau–Teningen für den Bereich „Wiesental“ in der Gemeinde Malterdingen

Die Verbandsversammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen hat am 02.04.2025 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen für den Bereich „Wiesental“ in der Gemeinde Malterdingen gefasst.

In der gleichen Verbandsversammlung wurden die Durchführungen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Malterdingen stellte am nördlichen Ortsrand im Gewann Wiesental den Bebauungsplan „Wiesental“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auf. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.12.2021. Aufgrund der Rechtsprechung zu § 13b konnte der Bebauungsplan jedoch nicht in Kraft treten.

Daher fasste die Gemeinde Malterdingen am 25.07.2023 den Beschluss, den Bebauungsplan „Wiesental“ im „regulären“ zweistufigen Verfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

In der öffentlichen Verbandssitzung der VVG Emmendingen am 16.10.2023 wurde beschlossen, auf Gemarkung Malterdingen neue Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen aufzunehmen. Hierzu gehörte auch die geplante Wohnbaufläche „Wiesental“ mit einer Größe von ca. 2,1 ha, die der Größe des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Wiesental“ entsprach.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde gefordert, den Flächenbedarf der Gemeinde Malterdingen zu ermitteln und die Größe der geplanten Wohnbaufläche im Bebauungsplan darauf abzustimmen. Die Flächenbedarfsermittlung wurde mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein abgestimmt. Gemäß Maßgabe des Regionalverbandes beschränkt sich der Zeitraum bei einer punktuellen FNP-Änderung auf fünf Jahre. Nach der Flächenbedarfsermittlung stehen der Gemeinde Malterdingen unter Berücksichtigung der noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke ca. 1,00 ha zu.

Daher muss neben dem geplanten allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan auch die Größe der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan verkleinert und dem Bedarf angepasst werden.

Der Bebauungsplan „Wiesental“ wird aufgestellt, um in der Gemeinde Malterdingen um kurz- bis mittelfristig und die schon konkreten Nachfragen an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser decken zu können. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Bauplätze mehr. Seitens des beauftragten Erschließungsträgers wurden bereits die Flächen von den betroffenen Grundstückseigentümern erworben.

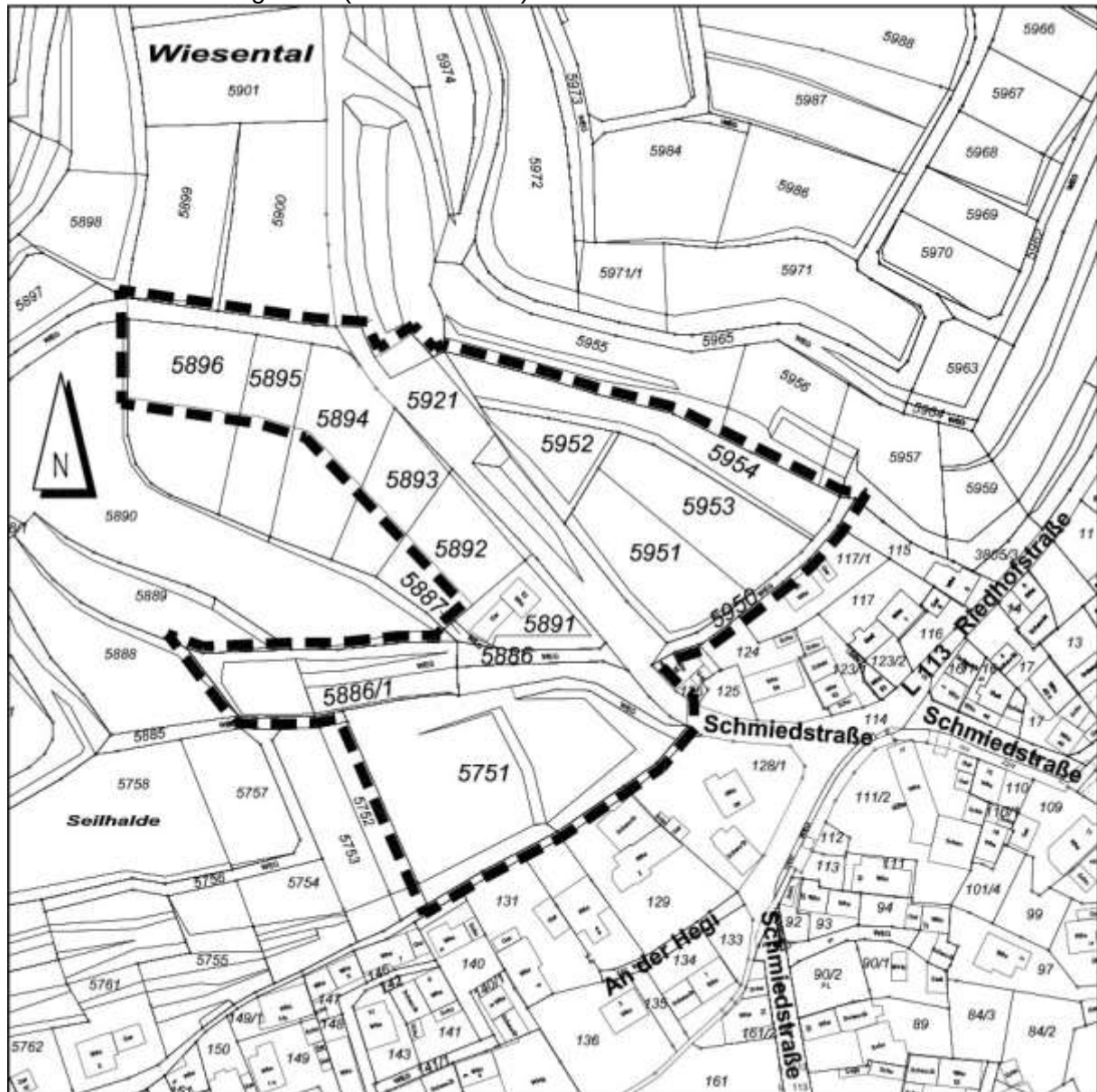
Inhalt der Planung

Die zu ändernden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan alle als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Geplant sind:

- als geplante Wohnbaufläche werden die Grundstücke Flst.Nrn. 5892-Teilbereich, 5893-Teilbereich, 5894-Teilbereich, 5895-Teilbereich, 5896-Teilbereich, 5921-Teilbereich, 5951, 5952, 5953 und 5954 dargestellt
- als bestehende Wohnbaufläche werden die Grundstücke Flst.Nrn. 5886, 5887 und 5891 dargestellt

- als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Grundstücke Flst.Nrn. 5751 und 5886/1 dargestellt.
- als bestehende gemischte Baufläche wird ein kleiner Abschnitt der Schmiedstraße Flst.Nr. 114 dargestellt.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 02.04.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab)



Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Offenlage auf den Internetseiten der Mitgliedsgemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen.

Der Entwurf der punktuellen Flächennutzungsänderung für den Bereich „Wiesental“ in der Gemeinde Malterdingen wird mit Begründung, Steckbrief, Übersichtsplan, Scopingpapier für die frühzeitigen Beteiligungen, den vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz und den Biotopen im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Wiesental“ und den vorliegenden Stellungnahmen des Landratsamtes zu den Umweltbelangen

vom 28.04.2025 bis einschließlich 28.05.2025 (Veröffentlichungsfrist)

- auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen unter <https://www.malterdingen.de#aktuelles>,
- auf der Internetseite der Stadt Emmendingen unter Beteiligung zu Bebauungsplänen: <https://www.emmendingen.de/bauen-wirtschaft/bauen/beteiligung-der-oeffentlichkeit>,
- auf der Internetseite der Gemeinde Freiamt unter <https://www.freiamt.de/buerger/de/rathaus-service/aktuelles/offenlagen>
- auf der Internetseite der Gemeinde Sexau unter <https://www.sexau.de/pb/515024> und
- der Internetseite der Gemeinde Teningen unter <https://www.teningen.de/leben-und-wohnen/bauen/bauleitplanung#id608563>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist in den Rathäusern der

- Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen),
- Gemeinde Freiamt (Sägplatz 1, 79348 Freiamt),
- Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau),
- Gemeinde Teningen (Riegeler Straße 12, 79331 Teningen)
- und der Stadt Emmendingen (Landvogtei 10, 79312 Emmendingen)

Während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail) an: bauverwaltung@emmendingen.de. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich auf den o.a. Rathäusern abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Umweltbezogene Informationen zur frühzeitigen Beteiligung

Aufgrund des, im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanverfahrens „Wiesental“ liegen bereits die komplett ausgearbeiteten Untersuchungen zum Artenschutz und zu Biotopen vor. Der Untersuchungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des zukünftigen Baugebietes Wiesenstraße, neben dem vorliegenden 1. Planungsabschnitt auch die zukünftigen Planungsabschnitte 2 und 3. Diese Untersuchungen sind der Flächennutzungsplanänderung beigelegt und Bestandteile der ausgelegten Unterlagen:

1. Scopingpapier (mit Zuarbeit Büro ABL)

Das Scopingpapier wurde für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger erstellt und ist ein Vorentwurf des Umweltberichtes. Im Scopingpapier sind neben den Untersuchungen der einzelnen Schutzgebiete und übergeordneten Planungen die zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Br. 7 BauGB untersucht, beschrieben und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

- Schutzgut Arten/Tiere: Zusammenfassung der Ergebnisse des Artenschutzberichtes mit den erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz
- Schutzgut Biotope: Die Änderungsfläche beinhaltet strukturreiche Kleingärten, Böschungen, Obstbaumbestände, Brachen, Rebgrundstücke, Hecken und Grünland.
- Schutzgut Boden: Bei dem Bodentyp handelt es sich um Kolluvium und Gley-Kolluvium mit holozänen Abschwemmassen.

- Schutzgut Grundwasser: Ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kann bei einer normalen Unterkellerung ausgeschlossen werden.
 - Schutzgut Luft/Klima: erhebliche Beeinträchtigungen des bezüglich Luft/Klima werden ausgeschlossen
 - Schutzgut Natura 2000-Flächen: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.
 - Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild: Die geplante Bebauung wird sich in den Bestand einfügen
 - Schutzgut Kulturgüter: keine Kulturgüter betroffen
 - Schutzgut Mensch: Zu beachten sind der Abstand zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen – wird bei der geplanten Bebauung beachtet, Schutz vor Überschwemmungen und Starkregenereignissen – wird berücksichtigt durch Maßnahmen der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken und Maßnahmen), Berücksichtigung der durch das Gebiet fahrende landwirtschaftliche Fahrzeuge
2. Artenschutzbericht (Büro ABL)
Der Artenschutzbericht wurde für das gesamte Planungsgebiet „Wiesental“ erstellt. Er umfasst bereits die zukünftigen Planungsabschnitte 2 und 3.
Die Untersuchung des Artenschutzes ist abgeschlossen. Neben den detaillierten Untersuchungen der vorhandenen geschützten Tierarten (Bilche und Kleinsäuger, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Wildbienen, Schmetterlinge, Fang- und Heuschrecken, großer Hirschkäfer) sind auch alle erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz und der dafür erforderlichen externen Ausgleichsflächen aufgelistet und beschrieben. Die Grundstücke dafür wurden von der Gemeinde Malterdingen erworben. Die Umsetzung der Maßnahmen auf diesen Ausgleichsflächen wird bereits durchgeführt. Bei einer erfolgreichen Umsetzung der vorgegebenen Maßnahmen kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) ausgeschlossen werden.
 3. Untersuchung der Reptilien Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
 4. Untersuchung der Avifauna Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
 5. Untersuchung der avi ubiquitäre Arten Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
 6. Untersuchung der Fledermäuse Ergebnisse – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
 7. Untersuchung der Fledermäuse Konfliktkarte – Übersichtsplan zum Artenschutzbericht (Büro ABL)
 8. Untersuchung der Biotope Bestand – Übersichtsplan (Büro ABL)
 9. Untersuchung des Streuobstbestandes – Übersichtsplan (Büro ABL)
 10. Umweltbezogene Stellungnahmen des Landratsamtes Emmendingen aus dem Bebauungsplanverfahren „Wiesental“ mit Hinweisen zum Artenschutz, zu Biotopen, Ausgleichsmaßnahmen und deren Sicherung, zur Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, zu Oberflächengewässer, zu Starkregenereignissen, zur Entwässerung, zum Grundwasser, zu Abwasser, Wasserversorgung, zu Altlasten und Bodenschutz.

Für den Umweltbericht, welcher der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung beigelegt wird, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Schutzgüter Biotope und Boden erstellt und die ökologischen Werte (Ökopunkte) vor und nach der Planung erstellt. Das Defizit ist entsprechend auszugleichen. Ökologische Aufwertungen von Ausgleichsflächen für den Artenschutz werden dabei berücksichtigt.

Emmendingen, den 22.04.2025

Stefan Schlatterer, Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

