

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen
Flächennutzungsplan**

**Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
Malterdingen „Wiesental“**

Begründung

13.10.2025

**Fassung: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB
vom 10.11. bis 12.12.2025**

Fassung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen Punktuelle Flächennutzungsplanänderung Malterdingen „Wiesental“

Begründung

1 Planung

1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen auf Gemarkung Malterdingen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesental“. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen nicht als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesental“ kann und muss daher im Parallelverfahren mit einer Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

1.2 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Der Bebauungsplan „Wiesental“ wird aufgestellt, um in der Gemeinde Malterdingen kurz- bis mittelfristig den Bedarf 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. Für alle geplanten Baugrundstücke gibt es Interessenten. Bis auf eine Ausnahme handelt es sich um einheimische junge Familien, die seit Jahren auf eine Baumöglichkeit warten. Die Gemeinde möchte mit dem neuen Bebauungsplan „Wiesental“ den dringenden Bedarf an Bauplätzen decken, um die jungen Familien, welche auch die Zukunft der Gemeinde Malterdingen darstellen, am Ort halten zu können. Die beabsichtige Planung am Ortsrand mit mehrheitlich kleineren und bezahlbaren Baugrundstücken und einem Kinderspielfeld im Baugebiet ist somit auf den Bedarf und die Nachfrage abgestimmt.

Planungsziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung neuer, erforderlicher und bezahlbarer Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung (junge Familien). Die gesetzlichen Planungsvorgaben wie sparsamer Umgang mit Grund- und Boden (volle Ausnutzung der bestehenden Erschließung, kleinere Baugrundstücke, zulässige Doppelhausbebauung bei teilbaren Grundstücken, Beachtung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB), ökologische Belange und Regenrückhaltung werden eingehalten, ebenso die Ortsrandlage berücksichtigt. Die Lage und die fußläufige kurze Verbindung in den Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen sind weitere Vorteile des geplanten Baugebietes.

Geschosswohnbau ist in diesem Baugebiet nicht vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Topographie wäre ein Geschosswohnbau nur eingeschränkt möglich. Zu berücksichtigen ist auch der erhöhte Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohnung. Der

Geschosswohnbau wurde bereits „im Ort“ in den Neubaugebieten „Kleb II“ am westlichen Ortseingang und im Neubaugebiet „Talmweg II“ am östlichen Ortsrand realisiert.

1.2.1 Bisheriges Bebauungsplanverfahren

Für das Planungsgebiet wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wurden fristgerecht am 14.12.2021 gefasst. Er wurde ausgefertigt, aber noch nicht ortsüblich bekannt gemacht und ist somit nicht in Kraft getreten.

Im Sommer 2022 hatte der Landesnaturschutzverband einen Normenkontrollantrag gegen den nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan angekündigt. Hierbei hatte der Landesnaturschutzverband gerügt, dass eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB im vorliegenden Fall unzulässig sei. Aufgrund des angedrohten Normenkontrollverfahrens durch den Landesnaturschutzverband sahen sich die Gemeinde Malterdingen und der Vorhabenträger nach einer ausführlichen Rechtsberatung aus verfahrensrechtlichen Gründen gezwungen, eine Neuaufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung durchzuführen und parallel eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans zu beantragen.

1.2.2 Neues Bebauungsplanverfahren

Wie schon beschrieben, wird der Bebauungsplan im „Regelverfahren“ mit den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach 4 Abs. 1 BauGB, Erstellung eines Umweltberichtes und gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der neue Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 16.05.2023 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. Die Durchführungen der frühzeitigen Beteiligungen erfolgte vom 28.08.2023 bis 29.09.2023.

Derzeit wird gemäß der neuen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanentwurf für die Offenlage ausgearbeitet. Die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs ist für Oktober/November 2025 vorgesehen. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage und der Satzungsbeschluss sind für Anfang 2026 vorgesehen. Die Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 5 BauGB und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB werden zeitgleich voraussichtlich im Frühjahr 2026 erfolgen. Somit ist das Gebot des Parallelverfahrens von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan eingehalten.

1.3 Steckbrief

Der Flächennutzungsplanänderung ist ein Steckbrief zur geplanten Änderung beigelegt. Dieser beinhaltet eine Beschreibung des Planungsgebietes, der Vorgaben der übergeordneten Planungsvorgaben und eine Kurz-Untersuchung der einzelnen Schutzgüter.

1.4 Umweltbericht

Für die Flächennutzungsplanänderung ist nach § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem werden die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Umweltprüfung) dargelegt. Siehe Anlage

2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Malterdingen

Für die Gemeinde Malterdingen wurde gemäß Vorgabe und in Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein der Wohnbauflächenbedarf für fünf Jahre bei einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung ermittelt. Hierfür wurde die folgende Untersuchung und Berechnung i.d.F. vom 02.08.2024 erstellt und am 10.02.2025 aktualisiert:

2.1 Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein

2.1.1 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 behandelt in OZ 2.4.1 die Siedlungsentwicklung - Wohnen. Hierbei wird unterschieden zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung (OZ 2.4.1.1) und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (OZ 2.4.1.2).

2.4.1.1 Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen

- (1) Z Zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen gehören
 - Gemeinde Malterdingen
 - Gemeinde Freiamt
 - Gemeinde Sexau.
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.
- (4) G In begründeten Fällen können höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht, außerdem bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen, bei Kleinzentren und im Umfeld des Europaparks.

Anmerkung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein: Ein höherer Zuwachsfaktor kann im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung angesetzt werden, wenn dies gerechtfertigt ist.

2.4.1.2 Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen

- (1) Z Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit
 - Emmendingen
 - Teningen
- (2) G Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.
- (3) Z Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind folgende Bruttowohndichten zugrunde zu legen:
 - in Oberzentren 90 Einwohner pro Hektar
 - in Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar
 - in Unterzentren 70 Einwohner pro Hektar
 - in Kleinzentren und weiteren Gemeinden 50 Einwohner pro Hektar.
- (4) Z In begründeten Fällen können für Ober-, Mittel- und Unterzentren oder deren Ortsteile niedrigere Bruttowohndichte zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägung besteht.
- (5) Z Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

2.1.2 Pressemitteilung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein

In der Pressemitteilung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 13.03.2021 wird weiterhin ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum für die Region Südlicher Oberrhein prognostiziert und auf die neueste Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verwiesen, welches zeigt dass „in den nächsten 20 Jahren zwischen Achern und Auggen mit einem Zuwachs von rund 50.000 Einwohnern zu rechnen sein, ein Plus von rund 4,6 Prozent gegenüber heute zu rechnen ist.“ Weiterhin wird in dieser Mitteilung geschrieben: „Basisjahr der Berechnungen des BBSR ist das Jahr 2017. Ob man diesen zurückliegenden Zeitpunkt ansetzt oder sich der aktuellen Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2020 bedient, die Prognose zeigt jeweils eine klare Kaskade: Während für Deutschland insgesamt schon in etwa fünf Jahren erneut mit einer abnehmenden Bevölkerung zu rechnen ist, werden für Baden-Württemberg bis 2040 moderate Zugewinne erwartet. Für die Region Südliche Oberrhein und insbesondere die Stadt Freiburg liegen die prognostizierten Zuwächse jeweils deutlich über dem Bundes- und Landesschnitt – und im Übrigen auch über den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts (mit gleichem Basisjahr).“ Auch diese Mitteilung ist ein weiteres Argument für die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in angemessenem Rahmen.

2.2 Vorgaben des Regionalverbandes

Bei dem Planungsgespräch am 14.03.2024 mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Gemeinde Malterdingen und dem Planungsbüro ergab sich folgendes Besprechungsergebnis zum Flächenbedarf, welches bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist:

Da zum Bebauungsplan „Talmweg II“ (Satzungsbeschluss Juli 2021) ein zeitlicher Zusammenhang besteht, muss dieser bei der Bedarfsbetrachtung mit berücksichtigt werden.

Das Neubaugebiet „Talmweg II“ ist erschlossen. Die Grundstücke sind verkauft/zugewiesen. Einzelne Grundstücke sind bereits bebaut. Weitere Bebauungen beginnen 2025, so auch der Geschosswohnbau im Westteil mit insgesamt 20 Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen im Osten des Baugebiets. Daher muss das Baugebiet „Talmweg II“ bei der Ermittlung der noch nicht bebauten Baugrundstücke nicht berücksichtigt werden.

Zu berücksichtigen ist die Gesamtfläche von den noch nicht bebauten Baugrundstücken. Davon sind 8 % der Gesamtfläche vom Flächenbedarf abzuziehen. Eine Übersicht der noch nicht bebauten Grundstücke (Baulückenkataster) ist vorzulegen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs ist ein Zeitraum von fünf Jahren anzusetzen (Zeitraum einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung).

Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg und des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein kann die Gemeinde Malterdingen aufgrund der Lage auf der Entwicklungsachse, der Bedeutung als ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt mit Bahnanschluss Bahnhof Riegel-Malterdingen, Omnibusverbindungen, Lage zur Autobahn A5 und Bundesstraße B3 bei der Bedarfsberechnung einen höheren Wert als 0,25 % der Einwohnerzahl pro Jahr für die Bevölkerungsentwicklung ansetzen. Ein Wert von 0,45 %, wie bei Gemeinden als Siedlungsbereich, ist jedoch ausgeschlossen.

2.3 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

2.3.1 Wohnbauflächenbedarf bei einer Bevölkerungszunahme von 0,25 % pro Jahr

Gemäß den Vorgaben in OZ 2.1 und 2.2 wird zunächst der Bedarf für Wohnbauflächen für den vorgegebenen Zeitraum von fünf Jahre bei einer Bevölkerungszunahme von 0,25 % pro Jahr berechnet.

Grundlage der Berechnung ist die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Malterdingen vom 31.12.2023 mit 3.476 Einwohnern.

Bevölkerungszunahme: $3.476 \text{ Einwohner} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = + 43 \text{ Einwohner}$

Wohnbauflächenbedarf: $43 \text{ Einwohner} \div 50 \text{ Einwohner / ha} = + 0,86 \text{ ha}$

2.3.2 Begründung für den erhöhten Wohnflächenbedarf

Die, in OZ 2.4.1.2 (4) G „Zugrundelegung höherer Wohnflächenbedarf in begründeten Fällen und in vertretbarem Maß“, trifft für die Gemeinde Malterdingen zu.

2.3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Malterdingen weist eine konstante Bevölkerungszunahme auf.

Nach der amtlichen Einwohnerstatistik der Gemeinde Malterdingen wurde die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2000 bis 2024 untersucht. Danach ergibt sich folgende Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Einwohnerzahl	Zunahme in Anzahl gegenüber 2000	Zunahme in % gegenüber 2000	Zunahme in % pro Jahr ab 2000
2000	2.701 Ew	----	----	----
2005	2.921 Ew	+ 220 Ew	+ 8,15 %	+ 1,63 %
2010	3.044 Ew	+ 343 Ew	+ 12,70 %	+ 1,27 %
2015	3.112 Ew	+ 411 Ew	+ 15,22 %	+ 1,14 %
2020	3.219 Ew	+ 518 Ew	+ 19,18 %	+ 0,96 %
2024	3.480 Ew	+ 779 Ew	+ 28,84 %	+ 1,20 %

Malterdingen weist eine konstante Bevölkerungsentwicklung auf. Diese liegt im untersuchten Zeitraum im Durchschnitt bei ca. 1,2 % pro Jahr.

Nach den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand Juli 2024, wird für die Gemeinde Malterdingen für das Jahr 2022 ein Wanderungsgewinn von + 241 Personen angegeben.

2.3.2.2 Geburtenüberschuss

Malterdingen weist einen Geburtenüberschuss auf.

Nach den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand Juli 2024, wird für die Gemeinde Malterdingen für das Jahr 2022 ein Geburtenüberschuss von 21 Kindern angegeben.

2.3.2.3 Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung

Malterdingen weist eine positive Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung auf.

Malterdingen ist ein attraktiver Gewerbebestandort in der Region. Das Gewerbegebiet wurde in den letzten Jahrzehnten immer weiter entwickelt, auch durch die Neuauflagen bestehender Bebauungspläne. Auswärtige Firmen siedelten sich in Malterdingen an und schafften neue Arbeitsplätze für Arbeitnehmer aus der Region.

Im Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ sind seit dem Jahr 2009 (Bebauungsplan „Kreuzfeld“ in Kraft getreten Oktober 2008) durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben neue Arbeitsplätze entstanden.

Nach der Statistik „Arbeitsmarkt kommunal“ der Bundesagentur für Arbeit liegen für die Gemeinde Malterdingen (Gebietsstand im Jahr 2022) folgende Daten zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor (Auszug aus der Statistik):

	2018	2019	2020	2021	2022
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.) - Einpendler	904	1.076	1.048	1.279	1.512
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.) - Auspendler	1.229	1.222	1.240	1.239	1.235

Nach der Statistik hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler am Arbeitsort im untersuchten Zeitraum um 618 (um ca. 67 %) erhöht.

Nach der Statistik ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Auspendler weitgehend gleich geblieben.

Malterdingen weist ab dem Jahr 2022 einen Einpendler-Überschuss bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde auf. Im Jahr 2022 sind dies 277 Beschäftigte.

2.3.2.4 Entwicklungachsen

Malterdingen liegt auf der Landesentwicklungsachse „Freiburg – Offenburg“

2.3.2.5 Verkehrsanbindungen

Malterdingen liegt auf der europäisch bedeutsamen Rheintal-Bahnlinie mit eigenem Bahnhof Riegel-Malterdingen auf Gemarkung Malteringen und direkter Verbindung in die Schweiz.

Malterdingen weist eine optimale Verkehrsstruktur und Anbindungen an regionale, überregionale und internationale Ziele auf:

- Anschlussstelle Riegel A 5 – mit direkter Verbindung in die Schweiz
- Anschluss B 3 – Malterdinger Ei
- Anschluss Deutsche Bahn mit Bahnhof Riegel-Malterdingen auf Gemarkung Malterdingen
- direkte Verbindung über die L 113 nach Frankreich und ins Elsass zur Nord-Süd-Verbindung N83
- regionale Busverbindungen
- Der Regionalverkehr wird in den nächsten Jahren mit kürzeren Taktzeiten weiter ausgebaut.

2.3.2.6 Geographische Lage

Malterdingen liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Freiburg mit optimalen Verkehrsverbindungen.

Malterdingen liegt im Umfeld des Europa Parks.

2.3.2.7 Unterbringungen von Flüchtlingen und Asylanten

Durch eine deutliche Zunahme von Flüchtlingen und Asylanten besteht zusätzlich ein großer Bedarf an Wohnungen in Malteringen. Diese erforderlichen Unterkünfte können nicht nur in Containern entstehen. Zwischenzeitlich wohnen in Malterdingen ca. 500 Flüchtlinge und Asylanten.

2.4 Bedarf an Baugrundstücken und Wohnungen in der Gemeinde Malterdingen

Alle Baugrundstücke, welche in den letzten ca. 10 bis 15 Jahren entstanden sind, sind bebaut. Alle noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum, über die die Gemeinde nicht verfügen kann. Eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke ist nicht möglich.

Trotz dem geplanten Neubaugebiet „Talmweg II“ mit Geschosswohnbau, Einzel- und Doppelhäusern (Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am 27.07.2021) und der

durchgeführten und rechtskräftigen Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Nachverdichtung mit Geschosswohnbau) besteht immer noch ein großer Bedarf an Bauland in der Gemeinde für die nächsten Jahren, welcher gedeckt werden muss. Dies ergibt sich schon aus der Tatsache, dass bereits alle Bauplätze vergeben sind und derzeit bebaut werden.

Auch für das geplante Neubaugebiet „Wiesental“ gibt es bereits weitaus mehr einheimische Bauinteressenten als Baugrundstücke. Die Gemeinde sieht sich verpflichtet, die jungen Familien am Ort zu halten und ihnen in Malterdingen eine Zukunft zu geben.

In letzter Zeit mussten diesbezüglich schon drei jungen Paaren eine Absage erteilt werden, weil die Gemeinde kein entsprechendes Wohnungsangebot hatte. Die Folge war der Wegzug aus Malterdingen.

Für die Altersstruktur und die demographische Entwicklung hat dies (erhebliche) negative Folgen, wenn junge Familien von Malterdingen wegziehen. Bei konstantem Wegzug junger Bürger/Familien wird sich das Durchschnittsalter erhöhen und eine Überalterung mit allen Nachteilen für die Gemeinde einsetzen.

Neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze muss auch parallel dazu neuer Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung geschaffen werden, um die Fachkräfte am Ort halten zu können. Neue Angebote von Baugrundstücken und insbesondere das immer wichtiger werdende Angebot an Wohnungen (auch Mietwohnungen) muss berücksichtigt werden.

Die Infrastruktureinrichtungen in Malterdingen mit den sehr guten regionalen und überregionalen Verkehrsanschlüssen (Bus und Bahn) wurden in den letzten Jahren weiter ausgebaut. Hierzu gehören auch der neue Lebensmittelmarkt am westlichen Ortsrand, die medizinische Versorgung mit Internist, Zahnarzt, das neue Rettungszentrum mit Feuerwehr und Standort des Notarztes im Gewerbegebiet, der Apotheke, der kulturellen Einrichtungen mit neuem Dorftreff „Malterdinger KaffeeSatz“ mit Gemeindebibliothek, der Grundschule mit geplanter Erweiterung, dem erweiterten Kindergarten und dem neuen Mehrgenerationenhaus mit Fertigstellung 2025. Auch das aktive Vereinsleben und der hohe Freizeitwert und Erholungswert der Gemeinde und der Region sind wichtige Gründe für den Wohnstandort Malterdingen. Diese können aber nur weiter bestehen und gesichert werden, wenn die Bevölkerungszahl nicht rückläufig ist und in ihrer guten Altersstruktur bestehen bleibt oder sich verbessert. Hierzu gehören wiederum die jungen Einwohner/jungen Familien unter 30 Jahren, die über eigenen Wohnraum am Ort gehalten werden können.

In der Fortschreibung der „IREUS-Studie“ von 2019 werden unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen von Demographie, Wirtschaft und Infrastruktur neue Bevölkerungsprognosen erstellt. Für den Zeitraum bis 2025 wird eine weitere Bevölkerungszunahme für alle 44 Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs prognostiziert. Bis auf zwei Städte soll auch eine weitere Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2035 erfolgen. Auch diese aktuelle Prognose muss bei der Bevölkerungsprognose und Ermittlung von Bauflächen für die Gemeinde Malterdingen berücksichtigt werden.

2.5 Innen- vor Außenentwicklung

Die Gemeinde Malterdingen berücksichtigt auch den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ durch eine aktive Baulandpolitik. Dies ist jedoch in der Gemeinde aufgrund der Eigentumssituation nur sehr eingeschränkt möglich. Jede Nachverdichtungsmöglichkeit im Ortskern wurde bereits im Ortskern untersucht. Private

Nachverdichtungen wurden nach den Planungszielen der Gemeinde überprüft und bei Berücksichtigung der Planungsziele wurde dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Gemeinde wird weiterhin auf eine Aktivierung der Schließung von Baulücken hinwirken und die betroffenen Eigentümer hierzu anschreiben. Mögliche Nachverdichtungen beziehen sich auf einzelne größere Baugrundstücke, für die bereits seitens der Gemeinde Vorkaufsrechtssatzungen erlassen wurden. Teilweise wurden für diese Baugrundstücke, welche im nicht qualifizierten Teilbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ liegen, Bebauungsplanänderungen beschlossen, dahingehend, dass diese Grundstücke gemäß den Planungszielen der Gemeinde als „qualifizierte Teilbereiche“ überplant werden. Wann und ob in nächster Zeit eine Bebauung erfolgt, kann nicht vorhergesagt werden. Auf die noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke in „älteren Baugebieten“, welche sich alle in Privatbesitz befinden, hat die Gemeinde keinen Einfluss.

In diesem Zusammen wird auch auf die aktuellste aktive Wohnbaupolitik der Gemeinde hingewiesen, dem Bau des Generationenhauses, dem Sozialwohnungsbau in der Hauptstraße und dem geförderten Geschosswohnbau im Neubaugebiet „Talmweg II“.

2.6 Fazit

Aufgrund den aufgelisteten Gründen und Nachweisen kann bei der Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen der Gemeinde Malterdingen ein, nach OZ 2.4.1.2 (4) G des Regionalplanes Südlicher Oberrhein erhöhter Zuwachsfaktor in Höhe von mehr als 0,25 % pro Jahr auf die Einwohnerzahl zugrunde gelegt werden.

2.7 Berechnung der Baulandreserve

Für die Gemeinde Malterdingen wurde eine Bestandsaufnahme der noch nicht bebauten Baugrundstücke erstellt und im Februar 2025 aktualisiert. Von den noch nicht bebauten Grundstücken wurden auch im Jahr 2024 wieder einige bebaut bzw. stehen Bauvorhaben an. So hat sich zum Jahr 2025 die Zahl der noch nicht bebauten Baugrundstücke und der Baugrundstücke, für die kein aktuelles Bauvorhaben anstehen, auf 45 Grundstücke verringert. Die Gesamtfläche dieser 45 Grundstücke beträgt ca. 2,8581 ha.

Bei der Berechnung des Flächenbedarfs sind 8% der Gesamtfläche dieser Grundstücke abzuziehen. Bei ca. 2,8581 ha sind dies ca. 0,2286 ha.

2.8 Berechnung der Wohnbaufläche unter Beachtung der Baulandreserve

Für den vorgegebenen Zeitraum von fünf Jahren seitens des Regionalverbandes ergibt sich folgender Wohnbau-Flächenbedarf in der Gemeinde Malterdingen:

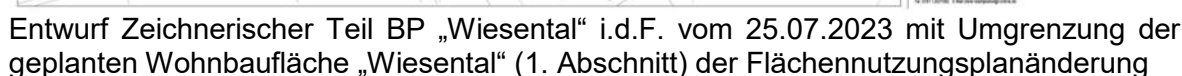
ermittelter Wohnbau-Flächenbedarf nach OZ 2.2:	1,22 ha
abzüglich zu berücksichtigende Planungen nach OZ 2.2 entfällt:	0,00 ha
<u>abzüglich der noch nicht bebauten Grundstücke nach OZ 2.7:</u>	<u>- 0,23 ha</u>
anzusetzende Wohnbaufläche bei der punktuellen FNP-Änderung:	0,99 ha

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung können ca. 1,00 ha Brutto-Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan neu aufgenommen werden.

Grundlage für Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche „Wiesental“ im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanentwurf „Wiesental“ in der Fassung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.07.2023.

Nach der Flächenbedarfsberechnung in OZ 2.7 liegt die Flächengröße von 2,11 ha ca. 1,12 ha über dem ermittelten Bedarf von ca. 0,99 ha Brutto-Wohnbaufläche.

Daher muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert werden. Für die Festlegung der Abgrenzung sind die Einbeziehung der Erschließungsstraße und der direkte Anschluss an die bestehende Bebauung maßgebend. Die neue Abgrenzung der Fläche (1. Planungsabschnitt) gemäß dem Geltungsbereich im dargestellten Plan wird als geplante Wohnbaufläche mit einer Bruttogröße von ca. 1,01 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Fläche beinhaltet auch die bestehende Erschließungsstraße Schmiedstraße und deren nördlichen Fortsetzung mit einer Größe von ca. 0,11 ha.



Im oben dargestellten Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 25.07.2023 ist die Abgrenzung des ersten Planabschnittes dargestellt. Dieser grenzt an den bestehenden Ortsrand und beinhaltet auch die erforderliche Fläche für die Regenrückhaltung (Kombinationsfläche öffentliche Grünfläche – Kinderspielfeld mit Fläche für die (unterirdische) Regenrückhaltung).

4 Beschreibung der geplanten Wohnbaufläche

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Malterdingen. Es wird von der Ortsmitte aus über die Schmiedstraße erschlossen. Über die Schmiedstraße sowie deren nördlichen Fortsetzung (landwirtschaftlicher Weg) erfolgt auch die Erschließung/Zufahrt der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden an.



Luftbild LUBW mit Änderungsbereich „Wiesental“

Im Einmündungsbereich Schmiedstraße beträgt die Straßenhöhe ca. 188,00 m ü. NHN, auf Höhe des Grundstückes Schmiedstraße 62/Fst.Nr. 5892 beträgt die Straßenhöhe ca. 194,00 m ü. NHN. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes beträgt die Straßenhöhe (Fortsetzung der Schmiedstraße) ca. 206,00 m ü. NHN. beidseitig der inneren (Haupt-) Erschließungsstraße steigt das Gelände ebenfalls um mehrere Meter an.

Das Planungsgebiet besteht aus Gehölzen, Brachen, Grünland und Feldgärten. Im Zuge der ursprünglichen Urbarmachung ist eine Terrassierung entstanden. Reste ehemaliger Hohlwege gehören anteilig dazu. In der Mitte befindet sich ein Glascontainer mit Parkplatz und die Durchfahrt zum Grünschnittplatz. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgt derzeit auf den meisten Flächenanteilen nicht. Südwestlich, westlich und östlich

wird es durch dichtere Vegetation (Bäume und Sträucher) eingegrünt. Im Gebiet selbst sind nur einzelne Bäume vorhanden. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich weiteres Grünland und eine Kompensationsmaßnahme. Sonderkulturen, wie Rebanlagen, befinden sich in größeren Abständen von über 60,00 m. Siehe auch Anlage artenschutzrechtliche Untersuchung

Nach der geologischen Karte des LGRB handelt es sich bei dem vorhandenen Boden um „Kolluvium“ (eine meist mehrere Dezimeter mächtige Schicht von Lockersedimenten, die vorwiegend aus durch Anschwemmung umgelagertem Bodenmaterial oder anderen meist lehmigen oder sandigen Lockersedimenten entstehen), z.T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmmassen über Fließerden (K1).

5 Verfahrensablauf

02.04.2025	VVG EM	Beschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Emmendingen in der Gemeinde Malterdingen im Bereich „Wiesental“ Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wiesental“ in Malterdingen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
24.04.2025	Verwaltung:	Bekanntmachung des Beschlusses zur FNP-Änderung Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
28.04.2025. bis 29.05.2025		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
28.04.2025. bis 29.05.2025		frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
13.10.2025	VVG EM:	Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und den Behörden und Träger öffentlicher Belange Billigung des Entwurfs der punktuellen Flächennutzungsplanänderung Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
05. bis 07.11.2025	Verwaltungen:	Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
10.11.2025 bis 12.12.2025		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
10.11.2025 bis 12.12.2025		Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB

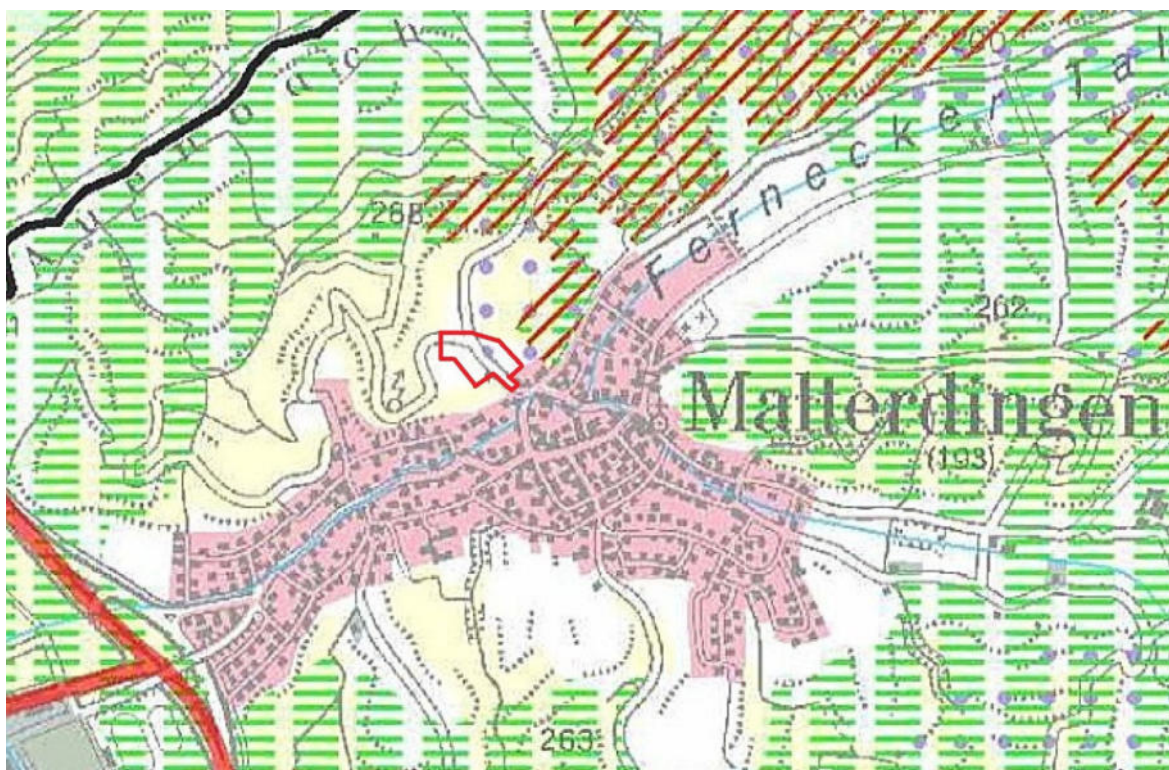
____.____.____	VVG EM:	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Feststellungsbeschluss über die 9. (punktuelle) Flächennutzungsplanänderung
____.____.____	Verwaltung:	Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB – Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung „Wiesental“ der Gemeinde Malterdingen

6 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

6.1 Regionalplan

6.1.1 Planteil

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (weiß).



Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Änderungsbereich „Wiesental“

6.1.2 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

Siehe OZ 2.1.1

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist der Bereich des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weitere Aussagen zum Planungsgebiet beinhaltet der Flächennutzungsplan nicht.

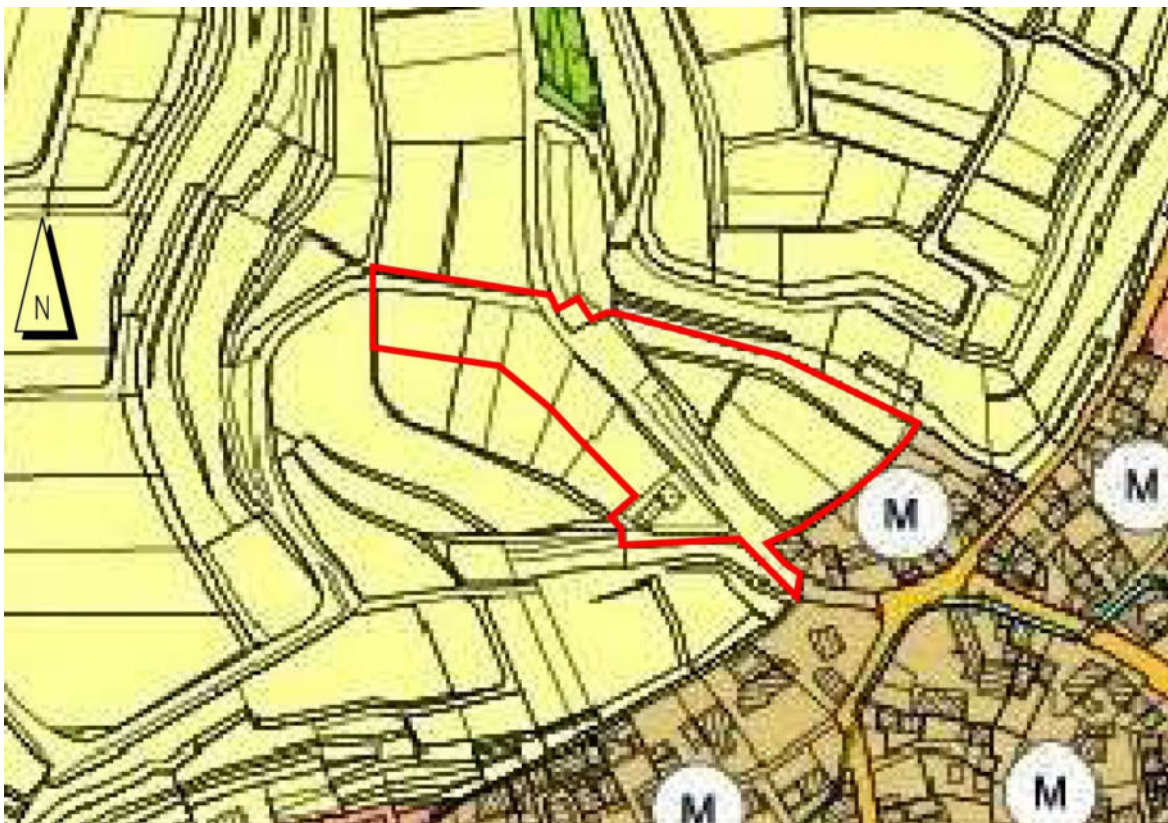
Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil im Flächennutzungsplan das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Um das Bebauungsplanverfahren durchführen zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen wird für den Flächennutzungsplan eine punktuelle Änderung durchführen. Die Mitgliedsgemeinden wurden diesbezüglich angeschrieben und gebeten, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft die auf deren Gemarkung zu ändernden Flächen mitzuteilen.

Die Gemeinde Malterdingen hat bereits die zu ändernden Flächen ermittelt. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16.05.2023 wurden die Flächen vorgestellt. Der Gemeinderat der Gemeinde Malterdingen hat in dieser Sitzung beschlossen, bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft einen Antrag auf Aufnahme dieser Flächen in den Flächennutzungsplan zu stellen. Der Antrag bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen auf Aufnahme der Flächen in die anstehende Flächennutzungsplanänderung wurde von der Gemeinde Malterdingen bereits am 17.05.2023 gestellt. Eine dieser Flächen ist die neue Wohnbaufläche „Wiesental“ gemäß der Abgrenzung im geplanten Bebauungsplan „Wiesental“ i.d.F. vom 25.07.2023.

Aufgrund des ermittelten Flächenbedarfs wird die beantragte Wohnbaufläche „Wiesental“ gemäß der neuen Abgrenzung in OZ 3 der Begründung verkleinert.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

6.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden gemäß der Unterlagen der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (SPA/ EU-VScghG). Die Natura 2000 Kulisse ist also nicht betroffen.

6.4 Biotope und Naturdenkmale

Nach der LUBW sind besonders wertvolle Biotope im Offenland nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützt.

Nach der Kartierung der LUBW „Biotope und Naturdenkmale“ werden durch die Planung folgende Offenlandbiotope tangiert:



LUBW Luftbild mit Offenlandbiotopen Juli 2023 mit Änderungsbereich
in Violett: Offenlandbiotope

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| - „Hohlweg im Wiesental“ | Biotopnummer 178123160720 |
| - „Feldgehölze im Wiesental“ | Biotopnummer 178123160719 |
| - „Hohlweg im südöstlichen Wiesental“ | Biotopnummer 178123160724 |
| - „Feldgehölze im Wiesental“ | Biotopnummer 178123160720 |

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandserfassung der Offenlandbiotope im Jahr 1997 erfolgte. Daher gibt es teilweise kleinere Abweichungen zum heutigen Bestand von 2023.

6.5 Hochwasserschutz

6.5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt aufgrund seiner Höhenlage nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW 2021 außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) und außerhalb der Flächen der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem). Lediglich der südöstliche Teilbereich der Schmiedstraße (nur Straßenverkehrsfläche), welcher noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird geringfügig von der HQextrem-Fläche tangiert. Dies hat aber keinerlei Auswirkungen auf die nördlich und höher gelegenen geplanten Baugrundstücke.

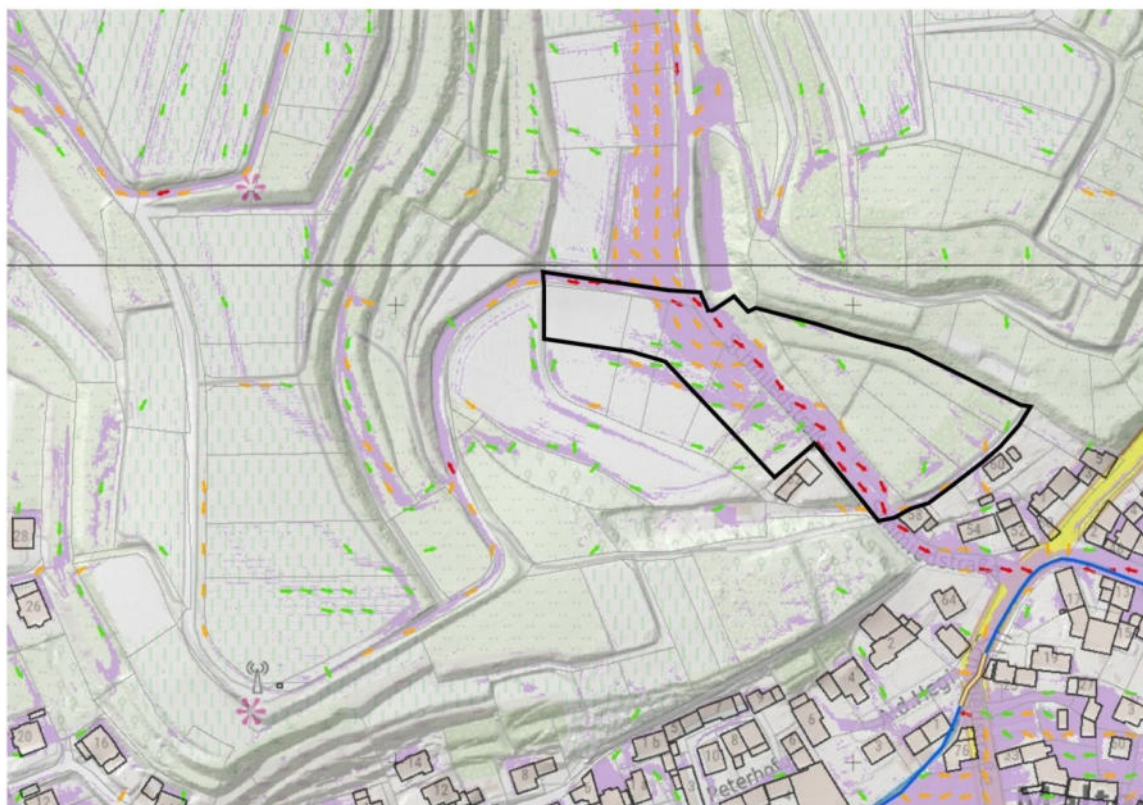


Auszug aus der Karte Überflutungsflächen LUBW mit Abgrenzung Änderungsbereich

6.5.2 Starkregeneignisse

Zusätzlich wurde noch die Starkregensituation und somit die Überschwemmungsgefahr im nördlichen Teil des Planungsgebietes untersucht. Grundlage für die Untersuchung ist die aktuelle Starkregengefahrenkarte Extremes Abflussereignis, verschlammt von Februar 2023 des Büros Zink Ingenieure GmbH, Bearbeitung durch das Büro Hydrotec.

Im dargestellten Planausschnitt sind im Änderungsbereich Flächen mit Überflutungstiefen über 5 cm dargestellt. Betroffen ist davon der Bereich der Erschließungsstraße und ein Teilbereich, südwestlich angrenzend an die Straße, welcher im nördlichen Bereich Straßenniveau hat. Die maximale Fließgeschwindigkeit wird im Bereich der Straße mit über 2 m / sec angegeben.



Auszug aus der Starkregenrisikogefahrenkarte „Extremes Abflussereignis“, Februar 2023
Zink Ingenieure GmbH/Hydrotec 2023 mit Abgrenzung Änderungsbereich

7 Inhaltliche Änderungen des Flächennutzungsplanes

7.1 Geplante Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Gemäß der Abgrenzung in OZ 3 der Begründung wird die geplante Wohnbaufläche „Wiesental“ mit einer Größe von ca. 1,01 ha in den Flächennutzungsplan zur Bereitstellung des berechneten Wohnflächenbedarfs für die nächsten fünf Jahre aufgenommen.

7.2 Nachtrag Bestand Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Das bebaute Grundstück Flst.Nr. 5891 mit Zufahrt, bisher im Außenbereich gelegen, wird als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

7.3 Nachtrag Bestand gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Der südliche Abschnitt der Schmiedstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Abschnitt zwischen dieser Darstellung und der südlichen Grenze der geplanten Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Abschnitt wird gemäß der angrenzenden Grundstücken ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

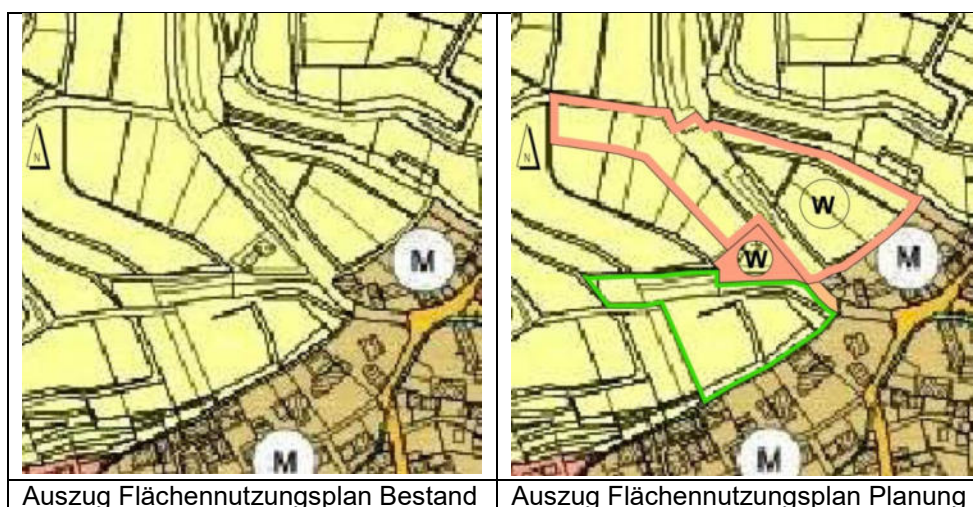
7.4 Geplante private Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und Fläche für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Der ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Höhenrücken soll von einer Bebauung freigehalten und die vorhandene Vegetation gesichert werden. Daher werden die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 5751 und 5881/1 im Flächennutzungsplan als private Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Zusätzlich werden die beiden Grundstücke auch im Bebauungsplan „Wiesental“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.5 Übersicht der geplanten Änderungen

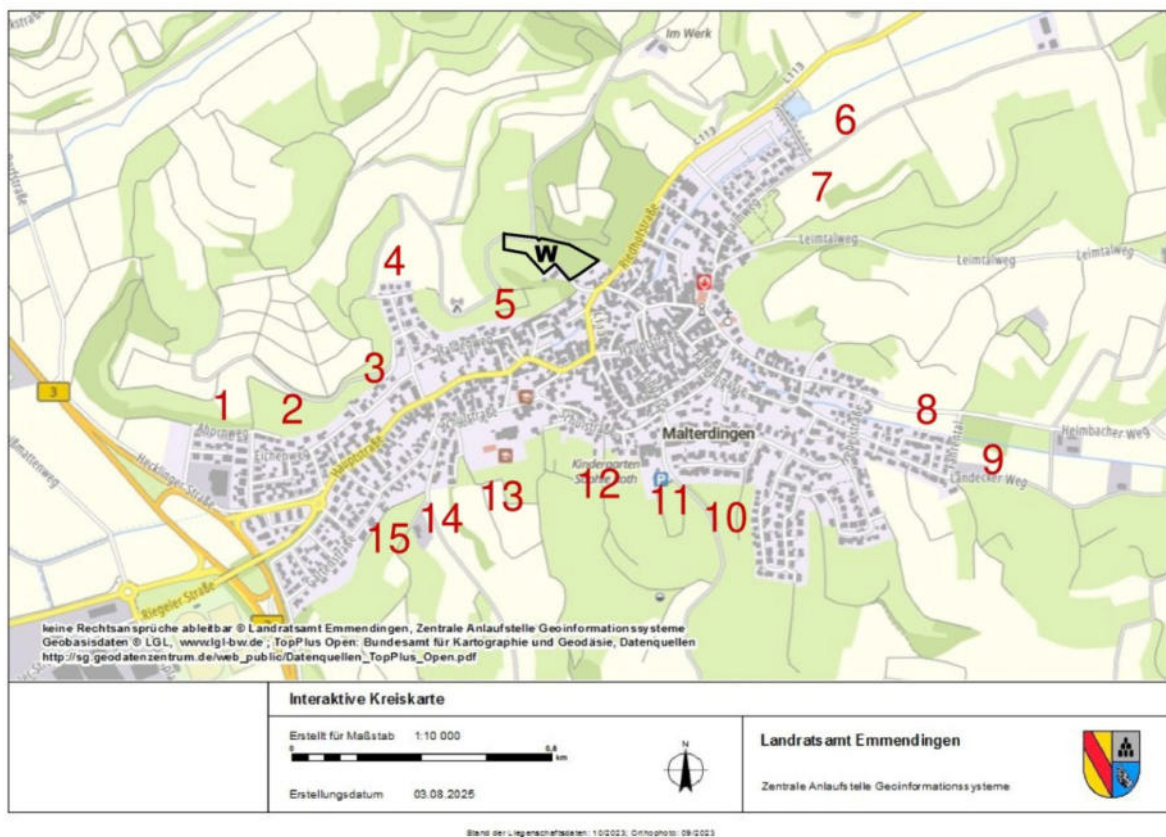


7.6 FNP-Auszüge Bestand und Planung



8 Alternativflächen

Als mögliche Alternativstandorte wurden die im Übersichtsplan gekennzeichneten 15 Bereiche untersucht und bewertet.



Übersichtsplan der untersuchten Alternativflächen

- 1 Kleb Nord
- 2 Mannwerk
- 3 Markgrafenhalde
- 4 Bienenberg Nord
- 5 Seilhalde
- 6 Fernecker Tal
- 7 Sauschlucken
- 8 Autal II
- 9 Autal Ost
- 10 Saiberg Süd
- 11 Leh
- 12 Hinterhöfental
- 13 Boll Süd
- 14 Emsental
- 15 Humberg

W geplante Wohnbaufläche Wiesental 1. Abschnitt

1 Alternativfläche Kleb Nord	
	Lage: nordwestlicher Ortsrand Größe: ca. 1,34 ha Topographie: Hanglage, terrassiert ansteigend nach Norden Erschließung: von Süden über Buchenweg Entfernung: ca. 1,15 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: überwiegend Streuobst, Reben Schutzgebiet: Biotopverbund trockener Standort Kernfläche Biotope: hochwertig Artenschutz: hochwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet: - hochwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - periphere Lage am nordwestlichen Ortsrand - Topographie, Steillage - schwierige Erschließung, besonders für Lkws, Wendemöglichkeit - wahrscheinlich nur einseitige Bebauung möglich

2 Mannwerk	
	Lage: nordwestlicher Ortsrand Größe: ca. 0,68 ha Topographie: Hanglage, terrassiert ansteigend nach Norden Erschließung: von Süden über Buchenweg Entfernung: ca. 1,10 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund trockener Standort Kernfläche Biotope: höherwertig Artenschutz: höherwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet: - hochwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - Topographie, Steillage - schwierige Erschließung, besonders für Lkws, Wendemöglichkeit - nur einseitige Bebauung möglich

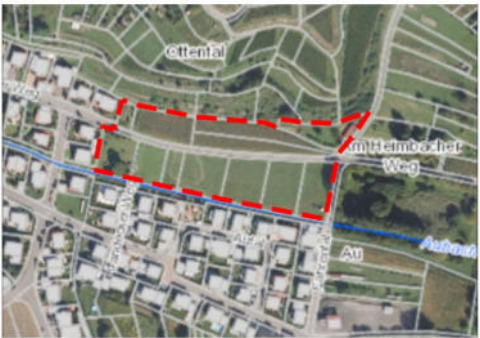
3 Markgrafenhalde	
	Lage: nordwestlicher Ortsrand Größe: ca. 0,83 ha Topographie: Hanglage, terrassiert ansteigend nach Norden Erschließung: von Osten über die Straße Am Bienenberg Entfernung: ca. 0,75 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund mittlerer Standort Kernfläche Biotope: höherwertig Artenschutz: höherwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet: - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - Topographie, Steillage - schwierige Erschließung, besonders für Lkws, Wendemöglichkeit - nur einseitige Bebauung möglich

4 Bienenberg Nord	
	Lage: nördlicher Ortsrand Größe: ca. 0,59 ha Topographie: nach Norden ansteigend Erschließung: von Süden über die Straße Am Bienenberg Entfernung: ca. 0,77 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: keine Biotope: keine Artenschutz: weniger hochwertig aufgrund der Nutzung Starkregen: Extremes Ereignis teils geringe Überflutung
Gesamtbewertung	weniger geeignet - keine direkte Zufahrt - Topographie

5 Seilhalde	
	Lage: nördlicher Ortsrand Größe: ca. 1,54 ha Topographie: Hanglage, terrassiert ansteigend nach Norden Erschließung: keine direkte Zufahrt Entfernung: ca. 0,50 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund trockener Standort Kernfläche Biotope: höherwertig Artenschutz: höherwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - Topographie - keine direkte Erschließung - nur einseitige Bebauung

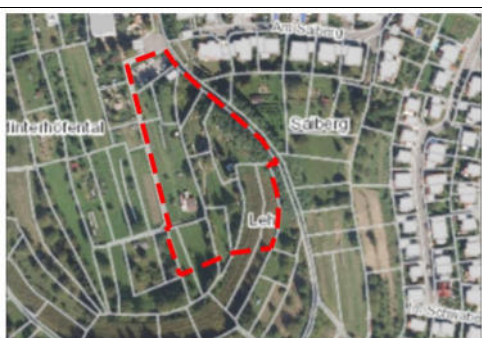
6 Fernecker Tal	
	Lage: nordöstlicher Ortsrand Größe: ca. 2,04 ha Topographie: eben Erschließung: von Westen über Heimbercher Weg L 113 Entfernung: ca. 0,55 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: sichtbar von Osten Klima: gute Belüftung Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Ausgleichfläche Schutzgebiet: teilweise Ausgleichsflächen für Talmweg II Biotope: teilweise höherwertig Artenschutz: teilweise Ausgleichsfläche für Talmweg II Starkregen: Extremes Ereignis hohe Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet - Überflutung bei Starkregen - kein Hochwasserschutz - beinhaltet Ausgleichsfläche für Talmweg II - exponierte Lage

7 Sauschlucken	
	Lage: nordöstlicher Ortsrand Größe: ca. 2,65 ha Topographie: Hanglage, terrassiert ansteigend nach Süden Erschließung: von Südwesten über Talmweg Entfernung: ca. 0,40 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Norden Klima: gute Belüftung Nutzung: teils Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: keine Biotop: teils höherwertig Artenschutz: teils höherwertig Starkregen: Extremes Ereignis nur im Bereich Zufahrt
Gesamtbewertung	weniger geeignet - teils höherwertige Fläche - exponierte Lage - Topographie - schwierige Erschließungsmöglichkeit

8 Autal II	
	Lage: nordöstlicher Ortsrand Größe: ca. 1,41 ha Topographie: eben und Hanglage, ansteigend nach Norden Erschließung: von Westen über Heimbacher Weg Entfernung: ca. 0,55 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Tallage Klima: gute Belüftung Nutzung: landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: keine Biotop: unproblematisch Artenschutz: unproblematisch Starkregen: Extremes Ereignis höhere Überflutung
Gesamtbewertung	geeignet - vorhandene Erschließung - weitgehend ebenes Gelände - aber kein Grundstücksverkauf der Eigentümer - aber Regenrückhaltebecken Autal muss noch angepasst werden - aber Starkregengefahr mit höheren Überflutungen

9 Autal Ost	
	Lage: östlicher Ortsrand Größe: ca. 0,61 ha Topographie: eben Erschließung: über Heimbacher Weg und Landecker Weg Entfernung: ca. 0,72 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Hanglage, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Traubenannahme Schutzgebiet: keine Biotop: unproblematisch Artenschutz: unproblematisch Starkregen: Extremes Ereignis Überflutung nur am Bach
Gesamtbewertung	geeignet - vorhandene Erschließung - ebenes Gelände - teils versiegelt - aber vorhandene Traubenannahmestelle

10 Saiberg Süd	
	Lage: südlicher Ortsrand Größe: ca. 1,70 ha Topographie: Hanglage, ansteigend nach Süden Erschließung: von Norden über Lehgasse Entfernung: ca. 0,50 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: sichtbar von Westen und Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund Standort Kernfläche Biotope: hochwertig Artenschutz: hochwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - Topographie

11 Leh	
	Lage: südlicher Ortsrand Größe: ca. 1,46 ha Topographie: Hanglage, ansteigend nach Süden Erschließung: von Norden über Lehgasse Entfernung: ca. 0,50 m Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Höhenrücken, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund trockener Standort Kernfläche Biotope: hochwertig Artenschutz: hochwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet - hochwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - Topographie

12 Hinterhöfental	
	Lage: südlicher Ortsrand Größe: ca. 1,93 ha Topographie: Hanglage, terrassiert ansteigend nach Norden Erschließung: von Süden über Buchenweg Entfernung: ca. 0,48 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Höhenrücken, sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund trockener Standort Kernfläche Biotope: höherwertig bis hochwertig Artenschutz: höherwertig bis hochwertig Starkregen: Extremes Ereignis teils geringe Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope)

13 Boll Süd	
	Lage: südlicher Ortsrand Größe: ca. 0,83 ha Topographie: relativ eben Erschließung: von Norden über Am Boll Entfernung: ca. 0,60 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: Streuobst, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: Biotopverbund trockener Standort Kernfläche Biotope: höherwertig bis hochwertig Artenschutz: höherwertig bis hochwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	nicht geeignet - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - Topographie - schwierige Erschließung
14 Emsental	
	Lage: südwestlicher Ortsrand Größe: 1,93 ha Topographie: terrassiert ansteigend nach Süden Erschließung: von Norden über Emsentalweg Entfernung: ca. 0,80 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: Tallage Klima: gute Belüftung Nutzung: landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: keine Biotope: nicht hochwertig Artenschutz: nicht hochwertig Starkregen: Extremes Ereignis Überflutung nur in Talmitte
Gesamtbewertung	geeignet - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - aber Beachtung Starkregenereignis - Beachtung Wendemöglichkeit
15 Humberg	
	Lage: südwestlicher Ortsrand Größe: ca. 0,88 ha Topographie: relativ eben Erschließung: von Norden über Emsentalweg Entfernung: ca. 0,90 km Luftlinie zum Rathaus Ortsbild: sichtbar von Süden Klima: gute Belüftung Nutzung: teilweise Bäume, landwirtschaftliche Fläche Schutzgebiet: keine Biotope: höherwertig Artenschutz: höherwertig Starkregen: Extremes Ereignis keine Überflutung
Gesamtbewertung	weniger geeignet - höherwertige Fläche (Artenschutz, Biotope) - wahrscheinlich nur einseitige Erschließung

Nach der o.a. Auflistung und Bewertung der 15 untersuchten Flächen eignen sich nur zwei Flächen für eine kurzfristige Bebauung. Die beste geeignete Fläche ist am östlichen Ortsrand die Fläche „Autal II“. Die Fläche ist bereits über die Straße Heimbacher Weg erschlossen. Nach schon vorhandenen Untersuchungen ist die Fläche ökologisch und artenschutzrechtlich nicht kritisch. Zu beachten sind die Starkregenereignisse mit höheren Überflutungstiefen im fast gesamten Gebiet. Die Gemeinde kann diese Fläche zur Entwicklung und Erweiterung des Baugebietes „Autal“ nicht erwerben, weil die Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke zu verkaufen.

Die zweite Alternativfläche ist „Emsental“ am südwestlichen Ortsrand. Die Fläche ist ebenfalls ökologisch und artenschutzrechtlich weniger problematisch. Zu beachten sind die Starkregenereignisse im Bereich der Talmitte/der Erschließungsstraße.

Auf der Gemarkung der Gemeinde Malterdingen gibt es nach der o.a. 15 untersuchten Flächen kurzfristig keine Alternativfläche für die geplante Wohnbaufläche „Wiesental“.

9 Belange der Schutzgüter und des Umweltschutzes

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wiesental“ nach § 13b BauGB und der laufenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren wurden die Belange der Schutzgüter und des Umweltschutzes detailliert untersucht und aktualisiert. Der Untersuchungsbereich umfasst den gesamten Bereich „Wiesental“ und nicht nur den vorliegenden zu überplanenden ersten Erschließungsabschnitt.

Hierzu wird auf beigefügten Anlagen und das Scopingpapier zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

9.1 Artenschutz

9.1.1 Bestandsaufnahme

Vom Büro Arbeitsgemeinschaft Arten Biotope Landschaft ABL Dipl. Biologen Brinckmeier liegen für das Bebauungsplanverfahren folgende Untersuchungen für den Gesamtbereich „Wiesental“ vor, also auch für den ersten vorliegenden Planungsabschnitt:

- Artenschutzbericht (aktualisierter Stand Dezember 2024)
- Bestandsaufnahme Reptilien
- Bestandsaufnahme Avifauna
- Bestandsaufnahme ubiquäre Arten
- Bestandsaufnahme Fledermäuse
- Bestandsaufnahme Konfliktkarte
- Übersichtsplan der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

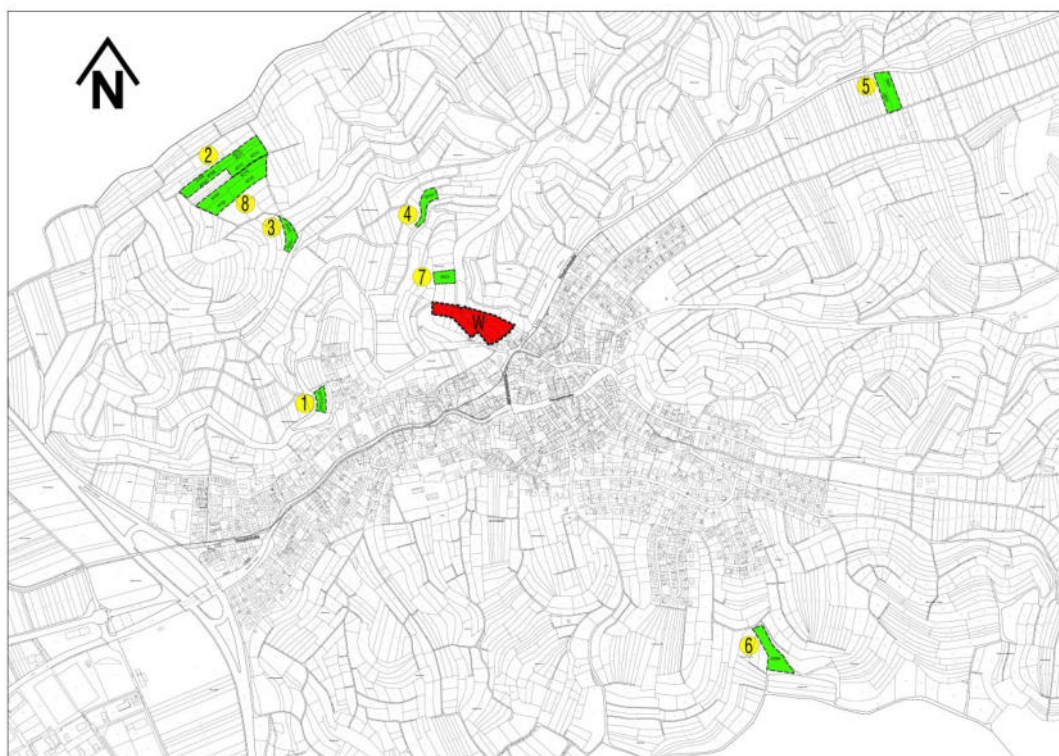
9.1.2 Maßnahmen

Vom Büro Arbeitsgemeinschaft Arten Biotope Landschaft ABL Dipl. Biologen Brinckmeier wurden die einzelnen Maßnahmen ausgearbeitet und in den Artenschutzbericht aufgenommen. Hierzu zählen gehören Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Auf den beigefügten Artenschutzbericht und die Anlagepläne wird verwiesen.

Für die Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden auf der Gemarkung Malterdingen in den letzten Jahren geeignete Flächen gesucht, gefunden und von der Gemeinde

erworben. Die Ausarbeitung der Ersatzmaßnahmen liegt vor und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Emmendingen abgestimmt. Ein Teil der Ersatzmaßnahmen wurde bereits erfolgreich durchgeführt. Die übrigen Ersatzmaßnahmen werden momentan noch umgesetzt.

Im beigefügten Umweltbericht sind die einzelnen Maßnahmen und Maßnahmenflächen für den Artenschutz ausführlich beschrieben. Die Maßnahmen auf diesen Ausgleichsflächen für den Artenschutz stellen gleichzeitig auch eine deutliche ökologische Aufwertung dieser Flächen dar (berechnet in Ökopunkte). Bei der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Umweltbericht konnte nachgewiesen werden, dass der erforderliche Ausgleich für die Schutzgüter Biotop und Boden durch die Anrechnung dieser gewonnenen Ökopunkte rechnerisch ausgeglichen werden kann.



Übersichtsplan der Ausgleichsflächen (grün) für das gesamte Planungsgebiet „Wiesental“ (rot)

9.2 Belange des Umweltschutzes

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht untersucht:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

10 Hinweise für den Bebauungsplan

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden Hinweise für den Bebauungsplan vorgebracht, die beim weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden sollen.

10.1 Landratsamt Emmendingen (02.06.2025)

- 10.1.1 Naturschutz:
Eine Eingriffs Ausgleichs-Bilanzierung ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens aufzustellen.
- 10.1.2 Oberflächengewässer:
Es besteht eine Gefahr bei Starkregen im geplanten Baugebiet, weiterhin wird sich die Situation bei Starkregen für Unterlieger (v.a. in der heutigen Ortslage Malterdingen) durch das Baugebiet (Flächenversiegelung, neue Fließwege, höherer Abflussbeiwert als Wiese im Bestand) voraussichtlich erhöhen.
- 10.1.3 Abwasser:
Das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ ist eine praxisorientierte Hilfestellung zur Umsetzung des WHG (unter anderem § 5 Abs. 1, § 55 Abs. 2). Gemäß UM-Erlass zur Merkblattreihe DWA-M 102 vom 10.01.2022 ist es bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Dieses Ziel kann unserer Ansicht nach nur erreicht werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und die daraus resultierenden Vorgaben (Dachbegrünung, Versickerung etc.) im Bebauungsplan fixiert werden.
- 10.1.4 Wasserversorgung:
Die Sicherung der Trink- und Brauchwasserversorgung nachzuweisen bzw. auf den aktuellen Stand zu bringen.

10.1.5 Altlasten:

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.

10.1.6 Bodenschutz:

Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich ein wesentlicher Anteil des Ausgleichsdefizits auch aus den Eingriffen in den Boden. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten daher in Erwägung gezogen werden. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

10.1.7 Gesundheit:

Die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung muss dauerhaft gewährleistet sein.

10.1.8 Landwirtschaft:

Das geplante Wohngebiet liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen. Hier kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. In der stark weinbaulich geprägten Umgebung kommt es während der Arbeitsspitzen, insbesondere während der Weinlese, zeitweise zu starkem landwirtschaftlichen Verkehr. Besonders betroffen ist die Verlängerung der Schmiedstraße sowie der Weg Flst. 5858. Es muss gewährleistet sein, dass landwirtschaftliche Arbeitsabläufe nicht behindert und Konflikte vermieden werden. Die zukünftige Bewirtschaftung der umliegenden Rebflächen muss uneingeschränkt möglich sein.

10.2 **Regierungspräsidium Freiburg Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Referat 84.2 (13.05.2025)**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

10.3 **Regionalverband Südlicher Oberrhein (07.05.2025)**

Das freistehende Einfamilienhaus ist insbesondere hinsichtlich demografischer Entwicklung, flächensparenden Baudichten und Erschließungsaufwand kritisch zu hinterfragen. Kompaktere Bauformen sind für einen effektiven Umgang mit Freiflächen erforderlich. Aufgrund des demografischen Wandels sollte insbesondere die Errichtung kleinerer und am besten barrierefreier Wohnungen unterstützt werden.

10.4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (21.05.2025)

Eine angemessene Bebauungsdichte sollte vorgesehen werden.

10.5 NABU Kreis Emmendingen (25.05.2025)

10.5.1 Bestandsbäume:

Der Erhalt von Bestandsbäumen muss bei zukünftiger Bebauung im Vordergrund stehen. Der Baumschutz wird nicht thematisiert und sollte unseres Erachtens integriert werden. Dabei sind die Richtlinien nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die zukünftige Bebauung sollten demnach die dortigen Bestandsvegetation so geringfügig wie möglich beeinträchtigen.

10.5.2 Flachdächer:

Dachflächen sind zu mindestens 80% mit einer Substrathöhe von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen muss den besonderen Standortbedingungen wie Trockenheit oder Wind angepasst sein. Zusammenhängende Dachflächen ab einer Größe von 240 m² sind mit einer Biodiversitätsdachbegrünung zu versehen. Flächen für sonstige technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken können abgezogen werden. Beleuchtungskuppeln und Attiken können abgezogen werden.

10.5.3 Oberflächenbeläge:

Die Definition des Oberflächenbelages muss rechtlich bindend formuliert werden. Verbindlich ist folgende Formulierung: Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung nach DIN 1986-100 Beläge mit einem Mittleren Abflussbeiwert Cm von höchstens 0,7 Ψ auszubilden.

10.5.4 Außenbeleuchtung:

Die Formulierungen zur Außenbeleuchtung müssen zwingend erfolgen: Öffentliche Straßenbeleuchtung ist an die Dauer der Nacht und Nutzung der Verkehrsfläche anzupassen. Außenlichter privater Gebäude sollten einen Bewegungsmelder installiert haben. Der Abstrahlwinkel der Leuchte ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Indirekte Beleuchtung z.B. durch Reflektoren oder farbliche Untergründe müssen prioritär genutzt werden. Großflächige Beleuchtung von Objekten sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.

11 Zusammenfassung

Nach der umfangreichen und detaillierten Untersuchung der einzelnen Schutzgüter, deren Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren, welche in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wurde, können die Eingriffe, insbesondere in die kritischen Schutzgüter Arten und Biotope, noch ausgeglichen werden. Hierbei handelt es sich um die laufenden Maßnahmen auf den acht Ersatzflächen für den Artenschutz. In diesem Zusammenhang wird auch die Stellungnahme des Landratsamtes Emmendingen zum Naturschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.06.2025 verwiesen. Auszug aus dieser Stellungnahme: „Die artenschutzrechtlichen Belange sind bereits auf der Ebene des Bebauungsplans umfangreich und korrekt dargestellt. Die im Falle einer Bebauung erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden

größtenteils bereits umgesetzt. Mit den noch geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere für Fledermäuse) kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens aufzustellen.“

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, den

Stefan Schlatterer, Oberbürgermeister, Vorsitzender der VVG Emmendingen

Ausgearbeitet im Auftrag der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen,
Freier Stadtplaner Dipl.-Ing. Michael Dorer, Hermann-Herder-Straße 4, 79104 Freiburg
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 13.10.2025

Freier Stadtplaner Michael Dorer