

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 273/2023

Teningen, den 11. September 2023

---

**Federführender Fachbereich:** FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

| <b>Beratungsfolge</b>    | <b>Termin</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| Gemeinderat (öffentlich) | 26.09.2023    | Beschlussfassung     |

---

**Betreff:**

Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen - Freiamt - Malterdingen - Sexau - Teningen, Änderungen auf der Gemarkung Freiamt und Malterdingen.

- Einleitung des Verfahrens

(Aufstellungsbeschluss gem. §§ 2 Abs.1 und 1 Abs. 8 BauGB)

**Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer im Gemeinsamen Ausschuss der VVG für folgende Beschlüsse zu stimmen:

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt, folgenden Planungsänderungen zuzustimmen und eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB einzuleiten:

1. Feuerwehrgebäude Freiamt:

- Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 10 auf der Gemarkung Freiamt wird der Flächennutzungsplan geändert.  
Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in die Darstellung Sonderbedarfsfläche „Feuerwehr“ umgewandelt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde getragen.

2. Wohnbaufläche „Boll“ auf der Gemarkung Malterdingen

- Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 419 auf der Gemarkung Malterdingen wird der Flächennutzungsplan geändert.  
Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in die Darstellung Wohnbaufläche umgewandelt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde übernommen.

3. Wohnbaufläche „Wiesental“ auf der Gemarkung Malterdingen

- Für das Bebauungsplangebiet „Wiesental“ auf der Gemarkung Malterdingen wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in die Darstellung Wohnbaufläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgewandelt.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
  - Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde übernommen.
4. Wohnbaufläche „Autal II“ auf der Gemarkung Malterdingen
- Für den Bereich südlich des Aubach / Baugebiet Autal, östlich der bestehenden Bebauung und westlich des Regenrückhaltebeckens auf der Gemarkung Malterdingen wird der Flächennutzungsplan geändert.  
Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in die Darstellung Wohnbaufläche umgewandelt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
  - Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde übernommen.

### **Erläuterung:**

#### Zu 1.:

Die Gemeinde Freiamt möchte die bisherigen zwei Feuerwehrstandorte zusammenlegen, um die Schlagkraft der Wehr und die Effizienz im Betriebsablauf der Feuerwehr zu erhöhen. An den beiden bestehenden Feuerwehrstandorten im Gemeindegebiet sind die Infrastrukturen baulich stark veraltet und Einrichtungen, die heute für einen zeitgemäßen Betriebsablauf der Feuerwehr erforderlich sind, sind an den Altstandorten nicht vorhanden bzw. können dort auch nicht nachgerüstet werden. Daher besteht seit Jahren der Wunsch nach einem zentralen Feuerwehrgerätehaus. Die Siedlungsstruktur der Gemeinde und die Gemeindegröße stellen dabei eine besondere Herausforderung dar, um einen geeigneten neuen Standort für die Feuerwehr zu finden. Die Überlegungen der Gemeinde im Vorfeld unter Einbeziehung der Flächengröße und der Flächenverfügbarkeit haben im Ergebnis zu einem Standort im Ortsteil Mußbach geführt, an dem bereits Einrichtungen der Feuerwehr sowie einige zentrale Einrichtungen der Gemeinde vorhanden sind, wie z.B. das Schulzentrum oder der Sportplatz. Als planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Feuerwehr im Ortsteil Mußbach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

#### Zu 2.:

Im Gewann „Boll“ wird das südlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 419 als Wohnbaufläche (W) „Boll“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.  
Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung sollte für das Grundstück Flst.Nr. 419 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zu § 13b BauGB muss das Änderungsverfahren in einem regulären, zweistufigen Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes erfolgen.

Im Rahmen der laufenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ wurde das Grundstück Flst.Nr. 419 in den Geltungsbereich aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die drei geplanten Baugrundstücke dienen der Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken.

Das Grundstück liegt am südlichen Rand des Baugebietes „Ortsmitte“. Im Westen wird das Grundstück durch die bestehende Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) im Baugebiet „Ortsmitte“ und im Osten durch das Schulgrundstück Flst.Nr. 460 mit den bestehenden Schulgebäuden (Fläche für Gemeinbedarf Schule im Bebauungsplan „Ortsmitte“) begrenzt. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftlichen Flächen an. Die südliche Grenze des Grundstückes Flst.Nr. 419 ist identisch mit der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ bzw. des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Die Aufnahme des Grundstückes als Baufläche wird daher als „Schließung einer Baulücke“ angesehen und ist kein „Sporn in den Außenbereich“. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung ist abgeschlossen. Die Planung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und die Untersuchung der weiteren Schutzgüter und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Biotop und Boden sind in Bearbeitung.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### Zu 3.:

Im Gewann „Wiesental“ wurde der Bebauungsplan „Wiesental“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.12.2021 gefasst. Nach aktueller Rechtsprechung zu § 13b BauGB ist dieses Verfahren nicht zulässig. Der Bebauungsplan „Wiesental“ kann daher nicht nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft treten. Der Gemeinderat der Gemeinde Malterdingen hat daher in öffentlicher Sitzung am 16.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan in einem regulären, zweistufigen Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes neu aufzustellen. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgen vom 28.08. bis einschließlich 29.09.2023.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß den Festsetzungen und Abgrenzungen im Bebauungsplan wird das allgemeine Wohngebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Planungsgebiet „Wiesental“ liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde und wird von Süden aus über die Schmiedstraße erschlossen. Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden an.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken seitens der heimischen Bevölkerung wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens mit den erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden derzeit umgesetzt. Bei der vorgegebenen Umsetzung der Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Im Rahmen des regulären Verfahrens werden derzeit die Bestandsaufnahmen der einzelnen Biotoptypen abgeschlossen.

Für die frühzeitigen Beteiligungen liegt ein umfangreiches Scopingpapier mit den Untersuchungen der einzelnen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und den vorliegenden Fachplanungen und Gutachten aus dem beschleunigten Verfahren vor.

#### Zu 4.:

Im Gewann „Aotal“, am nordöstlichen Ortsrand von Malterdingen, wird zur langfristigen Sicherung von Wohnbauflächen im Rahmen der punktuellen Fortschreibung die Wohnbaufläche „Aotal II“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Nach derzeitigem Stand muss davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig, trotz den Bevölkerungsprognosen, noch ein Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Malterdingen besteht.

Die geplante Wohnbaufläche grenzt südlich an den Aubach / Baugebiet „Aotal“ und westlich an die bestehende Bebauung an. Östlich der Wohnbaufläche „Aotal“ II liegt das Rückhaltebecken „Aotal“. Dieses Rückhaltebecken und das zwischenzeitlich erhöhte Rückhaltebecken „Ferneckertal“ berücksichtigen bereits schon jetzt die geplanten und zukünftigen Baugebiete. Der Hochwasserschutz für die Gemeinde Malterdingen ist somit gesichert. „Aotal II“ ist bereits von Westen über den Heimbacher Weg voll erschlossen. Voruntersuchungen haben ergeben, dass das Gebiet ökologisch unproblematisch ist und die Belange des Artenschutzes voll berücksichtigt werden können.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde getragen.