

## **Veröffentlichung der Offenlage 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 13.10.2025 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgewogen und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 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 BauGB 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 Umweltbericht und mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

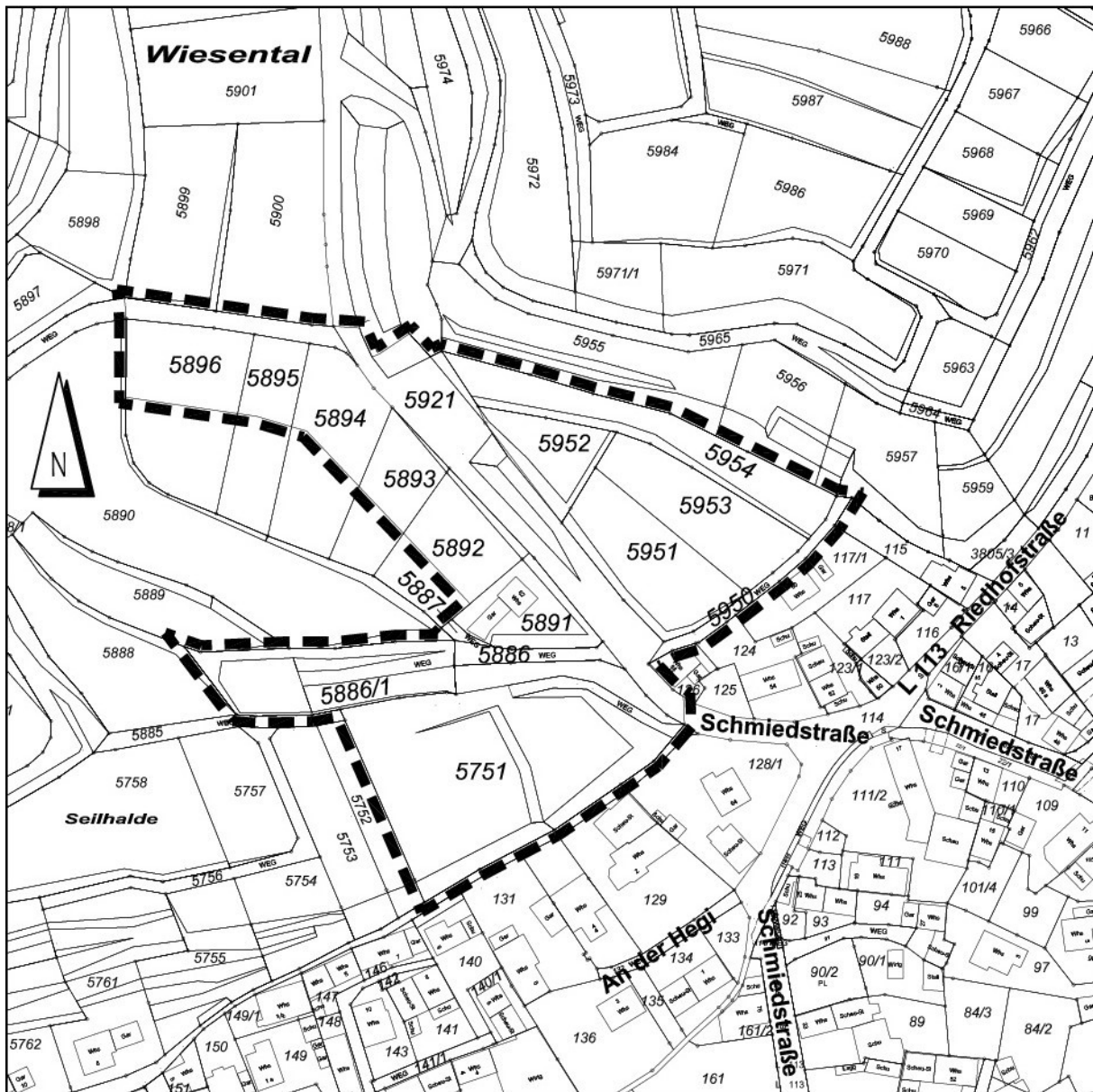
Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Malterdingen ermittelt. Bei einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dies für den Zeitraum von fünf Jahren. Nach der Flächenbedarfsermittlung stehen der Gemeinde Malterdingen unter Berücksichtigung der noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke ca. 1,00 ha neue Wohnbaufläche zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes musste daher verkleinert werden. Die in den Flächennutzungsplan neu aufgenommene Wohnbaufläche bildet somit den ersten Abschnitt des geplanten Baugebietes „Wiesental“.

### **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 13.10.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab)



### **Beteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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, Übersichtsplan, Umweltbericht, den vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz und den Biotopen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Wiesental“, den vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes und den Abwägungen der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Flächennutzungsplanänderung

**vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 (Veröffentlichungsfrist)**

- auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen unter <https://www.malterdingen.de/de/startseite#aktuelles>,
- auf der Internetseite der Stadt Emmendingen unter <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.html> und
- der Internetseite der Gemeinde Teningen unter <https://www.teningen.de/leben-und-wohnen/bauen/bauleitplanung#id1421526> 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](mailto:bauverwaltung@emmendingen.de)**

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich auf dem o.a. Rathäusern/Bauämtern abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend gemacht werden können.

### **Umweltbezogene Informationen zur Offenlage**

Aufgrund des, im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanverfahrens „Wiesental“ liegen bereits die komplett ausgearbeiteten Untersuchungen zum Artenschutz und zu den 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. Umweltbericht (mit Zuarbeit Büro ABL)**

Der Umweltbericht, welcher zur Offenlage der Flächennutzungsplanänderung ausgearbeitet und beigelegt wurde, beinhaltet die vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung und die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Schutzgüter Biotop und Boden. Die ökologische Wertigkeit (Ökopunkte) der Flächen vor und nach der Planung wurde bereits ermittelt. Das Defizit ist entsprechend auszugleichen. Ökologische Aufwertungen von Ausgleichsflächen für den Artenschutz werden dabei berücksichtigt.

Neben den Untersuchungen der einzelnen Schutzgebiete und übergeordneten Planungen wurden die zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 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 Biotop: 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.
  11. die komplette Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, die auch die Stellungnahmen zu den Umweltbelangen beinhaltet. Im Folgenden sind diese zusammengefasst:
    - a) Landratsamt Emmendingen – Belange des Umweltschutzes
      - Mehrere gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG grenzen an. Eine Ausnahme vom Verbot der Zerstörung bzw. erheblichen Beeinträchtigung kann von der UNB in Aussicht gestellt werden, da die Möglichkeit zum Ausgleich besteht.
      - Überprüfung, ob die in den Unterlagen dargestellten Streuobstbeständen den Anforderungen des § 33a Abs. 1 NatSchG entsprechen. In diesem Fall müsste noch eine Ausnahmegenehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG erteilt werden.
      - Die artenschutzrechtliche Belange sind bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes 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- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens aufzustellen.
  - Es besteht eine Gefahr bei Starkregen im geplanten Baugebiet. Detailliert wird im Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.
  - keine grundsätzlichen Bedenken zum Grundwasser, Verweis auf die Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren
  - Verweis auf das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 (Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers)
  - Die Sicherung der Trink- und Brauchwasserversorgung ist nachzuweisen.
  - Hinweise zu Altlasten
  - Das geplante Wohngebiet liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan
- b) RP Freiburg Referat 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- verschiedene Hinweise
- c) RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Ref. 84.2
- Hinweise zu archäologischen Funden §§ 20 und 27 DSchG
- d) Regionalverband Südlicher Oberrhein
- kritische Hinterfragung bei freistehendem Einfamilienhaus
- e) Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
- Anregung einer angemessenen Bebauungsdichte
- f) NABU Kreis Emmendingen
- vollständige und ausdrückliche Ablehnung der Planung. Die naturschutzrechtlichen Konflikte sind voraussichtlich sehr erheblich. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um alle Verbotstatbestände zu verhindern. Die Wertigkeit ist so hoch, dass ein Ausgleich mit Maßnahme schlichtweg nicht durchführbar ist. Der naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Vorhabensbereich ist deutlich höher zu gewichten als die Bebauung mit Einfamilienhäusern.
  - erheblicher Konflikt mit dem Arten- und Biotopschutz
  - fehlende Alternativenprüfung
  - flächensparende und bodenschonende Planung als Flächensparziel
  - Zerstörung einer Fledermausstruktur
  - ungenügende CEF-Maßnahmen der Fledermäuse
  - fehlende Kartierung der Käfer
  - Umwandlung einer FFH-Wiese
  - Umwandlung einer geschützten Streuobstwiese
  - Monitoringbericht
  - Ergänzungen zu den Bebauungsvorschriften

Emmendingen, den 04.11.2025

Stefan Schlatterer, Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft