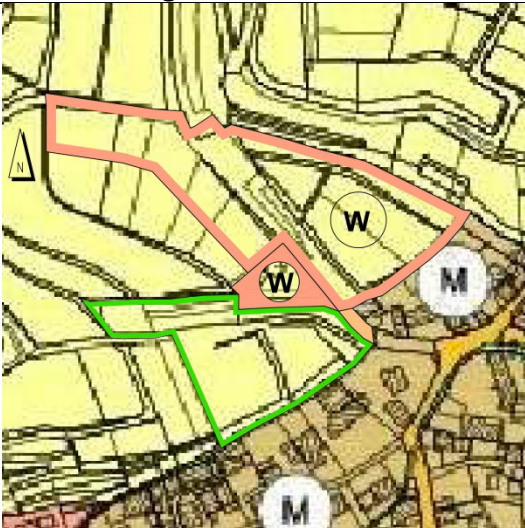


Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen
Punktuelle Flächennutzungsplanänderung
Gemeinde Malterdingen
Geplante Wohnbaufläche „Wiesental“

Steckbrief

Flächenbeschreibung	
Lage	nördlicher Ortsrand von Malterdingen Angrenzend an den nördlichen Ortskern
Größe	ca. 1,01 ha
Erschließung	über die Schmiedstraße
Topographie	nach Norden in Terrassen ansteigendes Gelände
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Brachfläche/Wiese im Westen, Hausgärten im Osten
Anlass der Änderung	Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesental“ zur Deckung des kurzfristigen Wohnbauflächenbedarfs

Flächennutzungsplan	
FNP wirksam	FNP-Änderung
	
Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB	Darstellung: Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete	
Regionalplan Südlicher Oberrhein	Darstellung als landwirtschaftliche Fläche kein regionaler Grünzug keine regionale Grünzäsur
FFH-Gebiet	nicht betroffen
Vogelschutzgebiet	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	keine Lage im HQ100-Bereich keine Lage im HQExtrem-Bereich
Starkregengefahrenkarte	Nach der Starkregengefahrenkarte Extre- mes Ereignis 2023 ist der westliche Bereich betroffen. Das Regenwasserläuft über die bestehende Schmiedstraße bzw. deren nördlichen Fortsetzung nach Süden ab.

Untersuchung der Schutzgüter		
Schutzgut	Bestand	Bewertung/Konflikt/Eignung
Arten/Tiere (Büro ABL)	<u>Bilche und sonstige Kleinsäuger</u> Auf die Anhang IV Art Haselmaus wurde aufgrund eines Potentials untersucht, jedoch nicht nachgewiesen. Innerhalb der Säugetiere kommt die Rote Liste Art Zwergmaus vor, die in Süddeutschland als „gefährdet“ gilt. Bauphase 1 betrifft die von der Zwergmaus besiedelten Hochgras- und Hochstaudenfluren nur in Anteilen. <u>Fledermäuse</u> Die Fledermausarten wurden aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung in 2023 mittels Bioakustik, Sichtbeobachtung, Netzfang und Habitatbewertung untersucht. Zusätzlich erfolgten Quartierkontrollen. Bauphase 1 betrifft bedeutsame Jagdgebiete und Flugrouten entlang von hohen und niedrigen Gehölzen sowie sehr strukturreichen Jagdraum. Durch die Untersuchungen sind 6 Arten sicher auf Artebene nachgewiesen. Die Artenzahl der vorkommenden Arten liegt aber sicher bei 8, da zwei Artenpaare mit den angewendeten Methoden getrennt werden können. wobei bei den Artenpaaren „Bartfledermäuse“ und „Langohren“ nicht sicher getrennt werden können. Daher kann auch nachgewiesen werden ob jeweils nur eine oder auch beide Arten vorkommen. Bei den Myotis-Arten könnte zusätzlich die Fransenfledermaus vorkommen. Insgesamt könnten also auch 11 Fledermausarten vorkommen. Als überwinternde Art ist die Rauhaufledermaus sicher in	Aufgrund von siedlungstypischen Haustieren (Katzen) könnte das Vorkommen dennoch bereits in Phase 1 aussterben. Die Kleinsäuger sind daher bei der Kompensation des Eingriffes bzgl. §39 BNatSchG bei den Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen. Der absolute Flächenverlust an Jagdlebensraum muss bereits in Bauphase 1 ausgeglichen werden, damit es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Auch Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen durch Beleuchtung sind bereits in Bauphase 1 notwendig. Die Ersatzmaßnahmen M1 bis M8 werden dahingehend optimiert, dass diese Lebensraumverluste ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf lichtmeidende Arten (Bartfledermäuse, Fransenfledermaus, Wimperfledermaus und Langohren) müssen durch spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Für stark strukturgebunden fliegende Arten wie etwa Wimperfledermaus, muss auf den entsprechenden Konnex geachtet werden. Quartierverluste in Baumbeständen betreffen voraussichtlich keine Wochenstuben, müssen aber in Bezug auf andere Quartierfunktionen ausgeglichen werden. Zudem muss das Tötungsverbot bei einer Baufeldräumung streng eingehalten werden. Bestände der Breitflügelfledermaus erfordern

	angrenzenden Baumbeständen nachgewiesen. <u>Brutvögel</u> Die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der wildlebenden Vogelarten ist gemäß Kartierung 2019 mit 17 Arten betroffen. Die Reviere werden bereits in Bauphase 1 größtenteils betroffen sein. Darunter auch der „stark gefährdete“ Wendehals und typische Obstwiesenarten wie der Gartenrotschwanz, der direkt an Teilfläche 1 angrenzend brütet. Durch das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten des Sumpfrohsängers könnte auch der „stark gefährdete“ Kuckuck betroffen sein. Dieser könnte je nach Wahl der Brutorte erst von Bauphase 2 betroffen sein. Die Turteltaube hielt sich nur zeitweise im Gebiet auf und brütete wahrscheinlich nicht. Gemäß ergänzter Kartierungen sind zusätzlich Lebensräume von weiteren 3 Arten betroffen. Darunter der Neuntöter, die Zaunammer und die Waldohreule, die alle bereit sind Bauphase 1 betroffen sind. <u>Reptilien</u> Die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse (Anh. IV Art) ist bereits von Bauphase 1 betroffen. Der größere Teil vom Bestand ist aber bereits in neu angelegte Ersatzlebensräume umgesiedelt worden. Teilfläche 1 bildete mit ruderalisiertem Gartenland und Böschungen den Schwerpunkt der Art. Die ebenfalls nach FFH Richtlinie geschützte Schlingnatter ist betroffen.	ergänzende Maßnahmen bzw. eine angepasste Pflege (Schafbeweidung) auf bereits vorhandenen Maßnahmenflächen. Der Eingriff in die Fledermauslebensräume kann durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Es muss mit Revierverlusten bei ca. 20 Vogelarten gerechnet werden. Die Ersatzmaßnahmen wurden für die ursprünglich betroffenen Arten konzipiert und werden in 2024 für die weiteren Arten ergänzt. Die Eingriffe bezüglich der Gruppe „Vögel“ sind voraussichtlich binnen 2-3 Jahren für Bauphase 1 ausgleichbar und die Konflikte sind in artenschutzrechtlicher Hinsicht bewältigbar. Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehören auch Nistkästen und spezielle Maßnahmen für den Ameisenspezialisten Wendehals. Nistkörbe für Waldohreulen sind ebenfalls vorgesehen. Die Schlingnatter wird ebenfalls in den Maßnahmenflächen berücksichtigt. Die Gruppe der FFH Reptilien ist in artenschutzrechtlicher Hinsicht ausgleichbar. Bezüglich des Tötungsverbotes wurden bereits umfangreiche Minimierungsmaßnahmen betrieben.
--	--	--

	<u>Wildbienen</u> Die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Wildbienen kommt mit mehreren „stark gefährdeten“ und einer „vom Aussterben bedrohten“ Arten vor. Es sind Lebensräume mit Niststandorten und Pollenquellen von ca. 50 Arten betroffen. <u>Schmetterlinge</u> Bei den Schmetterlingen kommen streng geschützte Arten vor: Auf Seite der Nachtfalter sind Lebensräume des Nachtkerzenschwärmers und der Spanischer Flagge betroffen. Bei den Tagfaltern sind 32 Arten nachgewiesen und es sind ebenfalls Rote Liste Arten betroffen. Wertgebende Arten kommen in allen Teilflächen vor. Die Tagfalterfauna wird nach RECK/KAULE 1996 als regional bedeutsam (Wertstufe 7) eingestuft. <u>Fang- und Heuschrecken, Grillen</u> Bei den Heuschrecken sind Arten der Vorwarnliste des Landes wie die Langfühler-Dornschröcke und Gemeine	Die Ersatzmaßnahmen wurden für die relevanten Wildbienenarten gestaltet, Pollenquellen wurden angesiedelt und die Pflege entsprechend ausgerichtet. Die Eingriffe bezüglich der Gruppe „Wildbienen“ sind voraussichtlich ausgleichbar. Bauphase 1 betrifft kleine Lösssteilwände, Offenboden und Pollenquellen. Beide Arten werden bei der Konzipierung und Umsetzung der Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Die Nachtfalter kommen insgesamt mit 197 Arten vor und sind damit sehr artenreich. Durch Minimierungsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Lebensraumverlust und Lichtverschmutzung können erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Rote Liste Arten voraussichtlich bewältigt werden. Bauphase 1 betrifft Anteile der Lebensräume der FFH-Art Spanische Flagge, die daher bereits für diese Phase vorgezogen ausgeglichen werden. Der Eingriff in die Falterlebensräume muss und kann durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Bauphase 1 betrifft Vorkommen des Magerrasen-Perlmutterfalter (<i>Boloria dia</i>) und weiterer Magerwiesenarten. Aufgrund der Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten und der guten Bestände des Blaukernauges wäre der Verlust der saumreichen Landschaft und insbesondere der Magerwiese hinsichtlich der Tagfalter ein schwerwiegender Eingriff. Der Eingriff ist durch spezifische Ersatzmaßnahmen ausgleichbar. Die Artansprüche müssen in den Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Gottesanbeterin als besonders geschützte Art muss ebenfalls berücksichtigt werden.
--	---	---

	Eichenschrecke nachgewiesen. Hochrangige Rote Liste Arten sind nicht betroffen. Die besonders geschützte Gottesanbeterin kommt in allen Teilflächen vor. Aufgrund des Vorkommens der Großen Schiefkopfschrecke ist auch eine streng geschützte Art betroffen. <u>Käfer</u> Die Artengruppe Käfer wurde hinsichtlich der Art Megopis scabricornis und dessen Schlupflöcher in 2018 untersucht. In Bezug auf diese streng geschützte Art liegt kein Vorkommen vor. <u>§ 44 BNatSchG</u> Einhaltung § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Wenn bei der Pflege der Ersatzmaßnahmen die Habitatpräferenzen der genannten Arten berücksichtigt werden, könnten die Eingriffe bezüglich der Heuschrecken und Fangschrecken vollständig kompensiert werden. Falls Einzelschlupflöcher anderer besonders geschützter Bockkäfer durch die vorbereitende faunistische Umweltbaubegleitung bemerkt werden, so werden diese in ein Ergänzungsgutachten aufgenommen. Ein Hinweis auf funktionserhaltende Larvalhabitate wurde bei der FFH Art Großer Hirschkäfer in der M2W bereits erbracht. 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 nach § 44 BNatSchG vermieden werden.
Biotope/Vegetation (Büro ABL)	Die Änderungsfläche beinhaltet strukturreiche Kleingärten, Böschungen, Obstbaumbestände, Brachen, Rebgrundstücke, Hecken und Grünland. Das Grünland ist anteilig auf ca. 0,45 Hektaren artenreich. Es handelt sich um „Magere Flachland Mähwiesen“ mit 22 wertgebenden bzw. grünlandtypischen Arten, >10% Magerzeiger Deckung, <30% Deckung der Störzeiger in der Schnellaufnahme. Die Fläche erfüllt die Kriterien für den europäisch geschützten Lebensraumtyp „Magere Flachland Mähwiese“ (LRT 6510)	Eine vorgezogene Maßnahme zur Herstellung von artenreichen Mähwiesen zur Abwendung der Verbotstatbestandes aus BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 4 wurde im Frühjahr 2023 begonnen. Zusätzlich kommen besonders geschützte Pflanzen aus der Gruppe der Orchideen vor (Bienen-Ragwurz, Pyramidenorchis). Sowohl die Orchideen als auch anteilig die „Magere Flachland Mähwiese“ sind von der Bauphase 1 betroffen. Die Zukunftsprognose für ca. 0,25 Hektare auf Lösslehm neu angelegter Magerwiese ist auch unter der Maßgabe eines zeitlichen Vorlaufes von 3-5 Jahren

	nach FFH Richtlinie).	günstig. Der Verlust an Magerwiese in der Bauphase 1 ist voraussichtlich relativ zeitnah kompensierbar. Die Orchideen und besonders artenreiche Wiesenfragmente können durch Oberboden-Okulation umgesiedelt werden. Die Streuobstbestände werden in dreifacher Menge mit traditionellen Wuchsformen ersetzt. Auch Totholz wird in die neuanzulegenden Flächen mit eingebracht. Die Auswahl der Baumarten im Straßenraum und in den Privatgärten wird dem Klimawandel und der besonderen thermischen Situation im Wiesental von Malterdingen angepasst.
Boden (Büro ABL)	Die betroffenen Bodenkundlichen Einheiten in der Bauphase 1 betreffen zum einen kalkhaltiges Kolluvium aus lössreichen Abschwemm-massen (Schwemmlöss). Dieser im Talgrund liegende Boden ist anthropogen beeinflusst durch Terrassenbildung mit „Rigolen“, Ackernutzung (Kartoffelanbau) und spätere Nutzung als Wiese bzw. Obstwiese. Teile des Kolluviums sind bereits durch landwirtschaftliche Wege asphaltiert. Zum anderen liegen die östlichen Anteile von Bauphase 1 innerhalb des Bodentyps Pararendzina. Dieser Bodentyp ist aus einem bis zu 40 cm mächtigen humosen Oberboden (Ah) auf einem kalkhaltigem Lockergestein, in diesem Fall äolischem Löss aufgebaut. Auch die östlichen Terrassen wurden z. T. rigolt und sind dadurch gutes Acker- oder Gartenland geworden. Im Jahr 1968 war die Bodennutzung überwiegend eine extensive Grünlandnutzung mit schmalen Parzellen (Baum-äcker und Streuobst). Die Standorte sind daher größten-	Der Bodenverlust betrifft günstige landwirtschaftliche Böden, aus wärmzeitlichem Löss. Die Ortsrandlage und die Topographie lassen keine verdichtete Bebauung zu. Durch die geplante Grundflächenzahl von 0,4 im Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Anrechnung von Nebenanlagen, Garagen, Terrassen usw.) eine Versiegelung von maximal 60 % möglich. Durch die Inanspruchnahme der bestehenden Erschließungsstraße Schmiedstraße und deren nördlichen Fortsetzung sind nur noch wenige Flächen für die Innere Erschließung erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden (Versiegelung und damit verbunden der Verlust der Bodenfunktionen) sind im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens erforderlich. Das Planungsgebiet ist aus Sicht des Bodens geeignet für eine Bebauung.

	teils nicht übermäßig stickstoffbelastet. Zwischenzeitliche kurze Phasen einer Nutzung als Parkgelegenheit für Weinfeste haben den Boden nur mäßig verdichtet.	
Grundwasser	Nach dem vorliegenden Geotechnischen Bericht liegt kein zusammenhängender Grundwasserpegel in einer für das Bauvorhaben relevanten Tiefe vor. Die aufgeschlossenen Böden wurden als feucht bis nass bezeichnet. Bei länger anhaltender Witterung kann temporär und bereichsweise ein Hangwasserspiegel sich ausbilden.	Ein Eingriff in den mittleren Grundwasserhöchststand durch Untergeschosse wird ausgeschlossen. Das Planungsgebiet ist aus Sicht der Grundwassersituation geeignet für eine Bebauung.
Oberflächen-gewässer	Im Geltungsbereich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich keine Oberflächengewässer.	Keine Eingriffe in Oberflächen-gewässer Das Planungsgebiet ist aus Sicht der Oberflächengewässer geeignet für eine Bebauung.
Klima/Luft	Durch die Ortsrandlage gute Belüftung des Planungsgebietes Nach dem Klimaatlas BW 2025 ist das Wiesental keine Hauptbelüftungsschneise für den Ortskern.	Die geplante offene Bauweise und die geplanten Gebäudehöhen werden die Durchlüftung des Planungsgebietes nicht wesentlich beeinträchtigen. Die bestehende Erschließungsstraße mit den zukünftigen Vorgärten sichert eine Durchlüftung nach Süden. Das Planungsgebiet ist aus Sicht des Klimas geeignet für eine Bebauung.
Landschafts- und Ortsbild	Die eingeschossigen Gärtnergebäude bilden den südlichen Ortsrand von Holzhausen ohne Eingrünung. Nördlich angrenzend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach	Durch die „Tallage“ ist das Planungsgebiet von der Umgebung nicht sichtbar. Die Gebäudetypen und Gebäudehöhen sind der Umgebungsbebauung angepasst. Das Planungsgebiet ist aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes geeignet für eine Bebauung.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet	Aufnahme von Hinweisen zu Bodenfunden § 20 DSchG BW

		Das Planungsgebiet ist aus Sicht der Kultur- und Sachgüter geeignet für eine Bebauung.
Mensch	derzeitige Nutzung als Grünflächen und Gärten, angrenzend Wohnnutzung und eingeschränkt landwirtschaftlicher Nebenerwerb	Die geplante Nutzung Wohnbaufläche ist mit der umgebenden Nutzung gebietsverträglich. Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu den nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere Rebflächen (Spritzmittelabtrift) Regenrückhaltung im Planungsgebiet, Schutz der Unterlieger vor Überflutungen Verkehrssicherheit bezüglich durchfahrender landwirtschaftlicher Fahrzeug Das Planungsgebiet ist aus Sicht des Menschen geeignet für eine Bebauung.

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

Zuarbeit: Bürogemeinschaft ABL Arten, Biotope und Landschaft
 den, 13.10.2025
 gez. Freier Stadtplaner Michael Dorer