



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch

I. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 7-Familien-Wohnhauses am nord-östlichen Rand des Baugebietes „Mühlweg“ geschaffen werden.

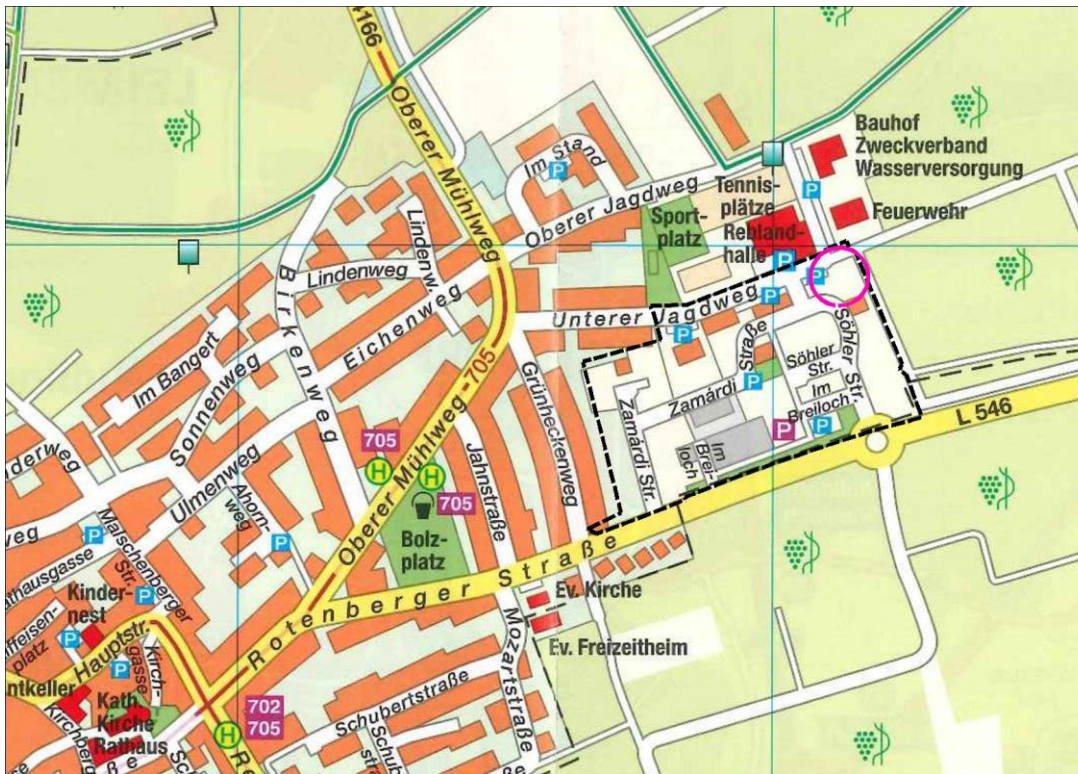
Damit geht die Gemeinde Malsch auf den im Gemeindegebiet bestehenden Bedarf an familientauglichen Wohnungen ein.

Festzustellen ist, dass, aufgrund stetig gestiegener Grundstückspreise, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, welcher nicht in Form von Einfamilien-Wohnhäusern angeboten wird, stark gestiegen ist.

II. Lage des überplanten Grundstückes

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück Nr. 7115. Dieses liegt am nord-östlichen Rand des Baugebietes „Mühlweg“ und ist über die „Söhler Straße“ an das gemeindeeigene Straßennetz angeschlossen.

Die Fläche grenzt im Norden an die Straße „Unterer Jagdweg“ und im Osten an den das Plangebiet begrenzenden Feldweg an. Während sich auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Nr. 7144 bereits ein Wohngebäude befindet, ist das westlich des Plangebietes gelegene Flurstück Nr. 7116 noch unbebaut.



**Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Malsch
mit Kennzeichnung des Plangebietes „Söhler Straße 12“**

III. Bisher planungsrechtlich gültige Festsetzungen

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stellt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ dar und trägt aufgrund des projektbezogenen Ansatzes die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Söhler Straße 12“.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ wurde am 20.07.1999 durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch als Satzung beschlossen. Das Gebiet ist heute, bis auf wenige Flächen, bebaut.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2000 durchgeführt, um die in Detailfragen abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der konkreten Planung für den Lebensmittel-Discounter, der auch wiederum Gegenstand der 5. Planänderung war, in Übereinstimmung zu bringen.

Nachdem die Kelterhalle der Winzergenossenschaft stillgelegt wurde, konnte auch dieser Bereich im Jahr 2003 durch eine 2. Änderung des Bebauungsplanes einer dem städtebaulichen Umfeld angepassten Bebauung zugeführt werden. Diese erlangte durch die Veröffentlichung am 27.11.2003 ihre Rechtskraft.

Durch die 3. Änderung wurden im Zeitraum von Oktober 2007 bis Februar 2008 die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den Erfordernissen zur Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes auf dem Flurstück Nr. 7109 in Abstimmung gebracht.

Bestandteile der 4. Planänderung waren die Flurstücke Nr. 7111 bis Nr. 7114 östlich der „Söhler Straße“. Hier wurden im Jahr 2008 einzelne planungsrechtliche Festsetzungen modifiziert, ohne dass hierdurch die Struktur des zwischenzeitlich weitestgehend bebauten Siedlungsbereiches wesentlich verändert wurde.

Durch die am 31.10.2018 in Kraft getretene 5. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und eine bedarfsgerechte Vergrößerung des hier ansässigen Lebensmittel-Discounters geschaffen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Das geplante Vorhaben soll innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Teiles der Gemeinde Malsch entstehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt somit auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Ein mit der Planung in Verbindung zu bringendes Ziel ist die bauliche Nutzung eines noch freien Grundstückes in einem weitestgehend bebauten Gebiet.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche liegt weit unter der im § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 formulierten Grenze von 20.000 m². Mit dem Vorhaben wird keine Nutzung zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der aktuellen Gesetzeslage unterliegt. Darüber hinaus werden von der Planung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von ausgewiesenen „Natura 2000“-Gebieten betroffen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der bestehenden Vorbelastung verzichtet. Damit unterliegen die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter formal keiner Ausgleichspflicht, zumal das Vorhaben auch dazu beitragen wird, anderenorts ggf. umfangreiche Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu vermeiden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bestandteile des gemäß § 12 BauGB aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan sind der zeichnerische Teil und die Schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Vorhabenpläne.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich durch die Darstellung in den Vorhabenplänen ersetzt.

V. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund der formulierten Zielsetzung, soll auf dem Flurstück Nr. 7115 ein 2-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten zugelassen werden.

Die geplante Bodenplatte des Untergeschosses liegt ca. 1,00 m unterhalb der vorhandenen Höhe der an das Plangebiet angrenzenden „Söhler Straße“. Hier sieht das Vorhaben die Unterbringung der PKW- und Fahrrad-Stellplätze vor. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene der Hauseingang sowie die erforderlichen Abstellräume für die geplanten Wohnungen.

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sieht das Vorhaben die Errichtung von 3 bzw. 2 Wohnungen vor. Weitere 2 Wohnungen sind im Dachgeschoss, welches als Staffelgeschoss ausgebildet wird, vorgesehen.

Zur Vermeidung zu hoher Wandscheiben und zur horizontalen Gliederung des Baukörpers, sieht die Planung im Dachgeschoss einen Rücksprung der Außenwände um mindestens 1,25 m von der Wand des darunter liegenden Geschosses vor. Lediglich im Bereich des Treppenhauses wird sich, vom „Unterer Jagdweg“ aus betrachtet, eine ca. 9,50 m hohe, annähernd durchgehende Wandscheibe ergeben. Durch die in den Ansichtszeichnungen dargestellte Materialwahl wird die vom Gemeinderat geforderte Gliederung des Baukörpers in seiner Wirkung noch verstärkt.

Die Planung sieht für die 7 Wohneinheiten die Errichtung von 14 PKW-Stellplätzen unterhalb des Gebäudes bzw. auf den unmittelbar hieran angrenzenden Freiflächen vor. Ausreichende Rangierflächen gewährleisten die Akzeptanz des Parkplatzangebotes durch die Bewohner. Dieser Umstand, aber auch die Zugänglichkeit des Treppenhauses von der „Söhler Straße“ aus werden dazu beitragen, dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze am „Unterer Jagdweg“ von den Bewohnern des geplanten Vorhabens nicht in Anspruch genommen werden.

Abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, werden durch den Vorhabenträger in der bisher ausgewiesenen 10,00 m breiten „Pflanzgebotsfläche“ östlich des Gebäudes der Kinderspielplatz sowie 2 PKW-Stellplätze angelegt. Im Gegenzug wird die Bepflanzung auf dem verbleibenden 5,00 m tiefen Grundstücksteil intensiviert und an den ca. 4,50 m breiten, nach Osten und Westen ausgerichteten Fassaden eine Begrünung mit Rankhilfen angebracht.

Das geplante Bauvorhaben hält zum „Unterer Jagdweg“, anstelle des bisher vorgesehenen Maßes von 5,00 m, nur noch einen Abstand von 3,50 m ein. Damit ist, wie oben dargestellt, gewährleistet, dass für die im Untergeschoss der Bebauung vorgesehenen Parkplätze ausreichend tiefe Rangierflächen zur Verfügung stehen.

VI. Abweichungen zum bisher geltenden Planungsrecht

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ werden die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg“ der Gemeinde Malsch aufgehoben. Gleiches gilt für die Örtlichen Bauvorschriften.

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die hier vorgenommenen Änderungen verdeutlicht – dieses sind im Einzelnen :

- Der Abstand der überbaubaren Fläche zum „Unterer Jagdweg“ wird von bisher 5,00 m auf 3,50 m reduziert.
- Die auf dem östlichen Grundstücksteil ausgewiesene „Pflanzgebotsfläche“ erfährt eine Reduzierung. Zum Ausgleich sieht der Planentwurf für Teilflächen der nach Osten und Westen ausgerichteten Wandflächen eine Fassadenbegrünung vor.
- Die maximal zulässige Traufhöhe (= Attika der Decke über dem 2. Obergeschoss) wird, gemessen von der „Söhler Straße“, von bisher 6,00 m auf zukünftig 8,25 m angehoben.
In Korrespondenz mit dieser geänderten Festsetzung wird die Vorgabe formuliert, dass die zulässige Firsthöhe, gemessen vor dieser Höhe der Attika, das Maß von 3,50 m nicht überschreiten darf (bisherige Festsetzungen : Gebäudehöhe/zulässige Traufhöhe 6,00 m + 5,00 m).
- Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird von bisher maximal 4 WE auf zukünftig 7 Wohneinheiten erhöht.
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes. Um den Parkierungsbedarf jedoch entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Malsch in Form ausreichender Stellplätze realisieren zu können, wird die Grundflächenzahl, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, dahingehend geändert, indem die zulässige Grundfläche durch die hier genannten Anlagen bis zu 62,5 v.H. überschritten werden darf. Diese Erhöhung hat keine spürbaren Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.

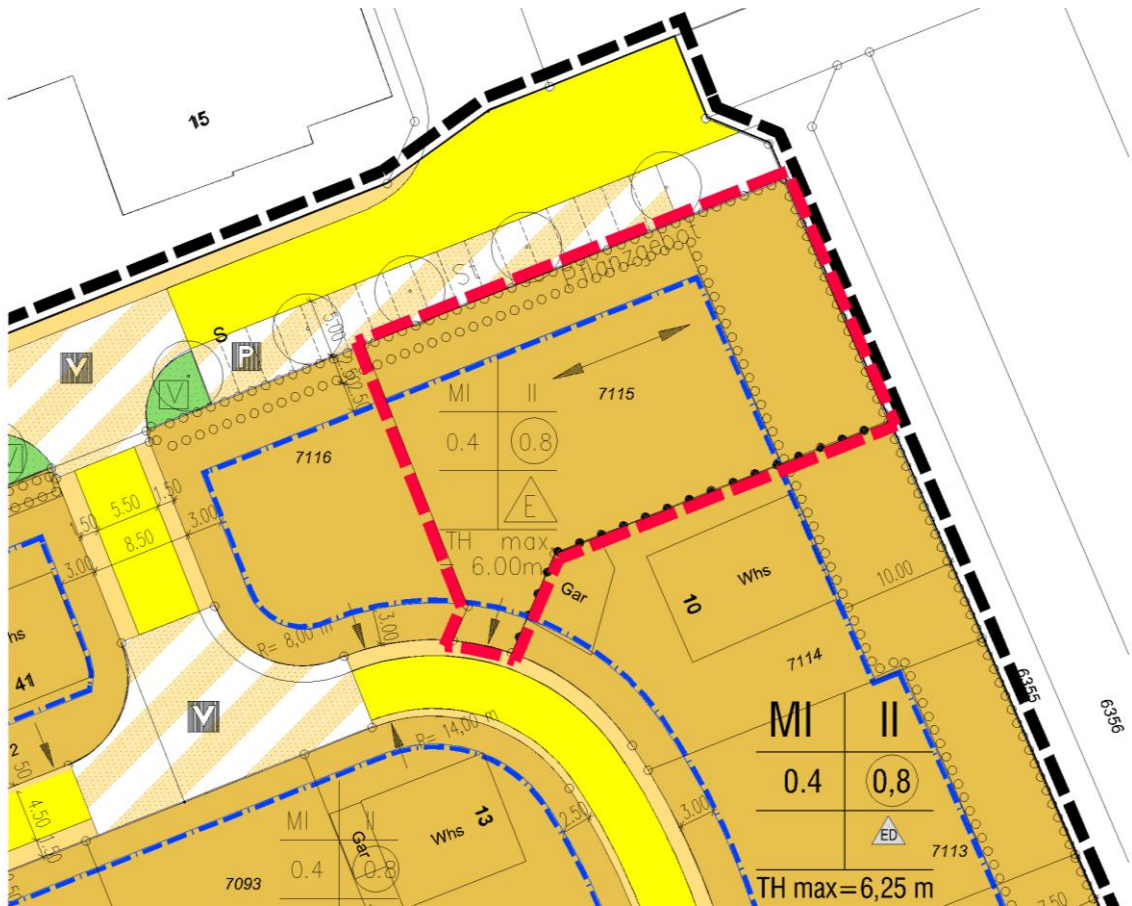
Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Tobias Greulich, Bürgermeister

Architekt

Anlage



**Auszug aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlweg“,
Gemeinde Malsch**