



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Gemeinde Malsch
z.H. Herrn Herrmann
Kirchberg 10
69254 Malsch

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2023/0075

Bearbeiter/in M. Brunner
Zimmer-Nr. 225
Telefon +49 6221 522-5342
Fax +49 6221 522-95342
E-Mail m.brunner2@rhein-neckar-kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 07.03.2023

Betreff: Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ in Malsch

Sehr geehrter Herr Herrmann,

die untere Naturschutzbehörde nimmt zum Entwurf des Bebauungsplans „Söhler Straße 12“ in Malsch wie folgt Stellung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und den vorgelegten Entwurf gebilligt. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die überplante Fläche des Flst.Nr.: 7115 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg“. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von **Schutzgebieten** oder **Biotopsstrukturen** i. S. d. 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Sinne der Eingriffsminimierung werden aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kleintierpassierbare Einfriedungen angeregt, um Wanderbeziehungen flugunfähiger Kleintiere wie Igel oder Blindschleichen nicht zu stören. Große Fensterflächen sollten in Vogelschutzglas ausgeführt werden. Wo es möglich ist, sollte eine Verglasung aus Milchglas gewählt werden (z. B. bei Balkonbrüstungen). Sofern Außenbeleuchtungen geplant sind, sollten diese insektenfreundlich umgesetzt werden. Entsprechend flachgeneigte, geeignete Dächer sollten begrünt werden (Dachbegrünung). Die geplante teilweise Fassadenbegrünung wird als Ersatz für die reduzierten Pflanzgebotflächen begrüßt und ist entsprechend umzusetzen. Aufgrund des Eschentriebsterbens wird empfohlen, die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) von der Artenverwendungsliste zu streichen. Nach Belieben können stattdessen Walnuss (*Juglans regia*) und Wildobstbäume (Holzapfel, Wildbirne, Edelkastanie) mitaufgenommen werden.

Bisher fehlen Aussagen zur potentiellen Betroffenheit des besonderen Artenschutzes, entsprechend den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Das Plangebiet besteht – nach einer Bewertung des Luftbilds – aus Grünland. Dies kann einen Lebensraum für geschützte Arten (z. B. für bodenbrütende Vogelarten und Reptilien) darstellen. Bereits im Vorfeld zum Bebauungsplanentwurf ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Hinweis auf ein Vorkommen von streng geschützten Mauereidechsen

(*Podarcis muralis*) eingegangen. Daher ist aktuell ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht auszuschließen, der über vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen durch eine fachlich qualifizierte Person / ein Fachbüro zu klären ist. **Wir möchten hier insbesondere auf unsere E-Mail vom 21.12.2022 hinweisen, mit welcher die Gemeinde Malsch über den bei unserer Behörde eingegangenen Hinweis zu einem möglichen Mauereidechsenvorkommen informiert wurde. Bereits damals wurden gutachterliche artenschutzrechtliche Aussagen angefordert.**

Die mit unserer Behörde abzustimmenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind, soweit erforderlich, anschließend verbindlich in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Eine **abschließende** Stellungnahme kann daher von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erst mit Vorliegen des Artenschutzgutachtens abgegeben werden. Die untere Naturschutzbehörde ist beim Vorliegen des Gutachtens **erneut am Verfahren zu beteiligen**.

Mit freundlichen Grüßen

Brunner



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Gemeindeverwaltung Malsch
Kirchberg 10
69254 Malsch

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 605.7172:

Bearbeiter/in A. Bähncck
Zimmer-Nr. 130
Telefon +49 6221 522-2137
Fax +49 6221 522-92137
E-Mail a.baehncck@rhein-neckar-kreis.de

Öffnungszeiten Termine nach Vereinbarung

Datum: 09.03.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Schreiben der Stadt/Gemeinde vom 10.02.2023

Anlage: Allgemeine Hinweise
Merkblatt Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von
Wasserschutzgebieten

A: Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft: **Malsch**
Bebauungsplan für das Gebiet: **Vorhabenbezogener B-Plan „Söhler
Straße 12“, Gemeinde Malsch**

Fristablauf für die Stellungnahme: **10.03.2023**

B: Stellungnahme

- Fachliche Stellungnahme

1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen

Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundwasserschutz: Siehe 3.

1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: F. Ames Tel.: 522-1704

Siehe Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

Kommunalabwasser

SB: H.Ernst Tel.: 522-1214

Aus Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan sieht vor die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 7-Familien-Wohnhauses zu schaffen. Die Wohneinheiten werden von aktuell 4 auf zukünftig 7 erhöht.

Wir weisen im Allgemeinen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden.

Allgemeines:

1. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Malsch ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

2. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „*Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung*“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „*Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten*“ verwiesen.

3. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
4. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung **erlaubnisfrei** versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
 - d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
5. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 6. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Hinweise zu Zisternen:

7. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der **Überlauf** einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen:

8. Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

Gewässeraufsicht

SB: F. Papendick Tel.: 522-2133

Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan – „Söhler Str. 12“ in Malsch keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist weder der Gewässerrandstreifen noch die Hochwassergefahren betroffen.

Hinweise:

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

Altlasten/Bodenschutz

SB: H. Jagow Tel.: 522-1728

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf ca. 910 m² Fläche sollen 7 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche ist bisher unbebaut. Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans nach §13a BauGB wird auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet und argumentiert, dass der Planungsbereich an bebauten Gebiet grenzt und durch die Planung anderswo Eingriffe in den Naturhaushalt verhindert werden. Nichtsdestotrotz ist im Bebauungsplan der schonende und sparsame Umgang mit dem Boden zu beachten (s. Nebenbestimmungen und Hinweise).

Im Bereich der Neuausweisung sind keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnete Flächen vorhanden. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten und in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.

- Sollte es bei den Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder Schädlichen Bodenveränderung hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.
- Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.
- Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

II. MF Amt 40.50, Frau Ludwig per mail

III. MF erhält Ing Büro Sternemann & Glup S.Rustemeier@sternemann-glup.de

IV. z.d.A. 605.7172: Malsch 7/1

Mit freundlichen Grüßen

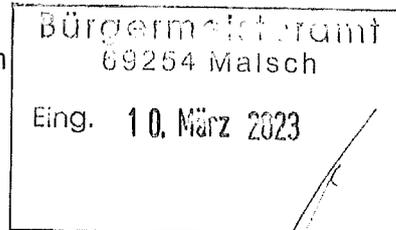
A. Bähnck



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Gemeinde Malsch
z. H. Hr. Herrmann
Kirchberg 10
69254 Malsch



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Gesundheitsamt / Gesundheitsschutz

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 – 40

Aktenzeichen 34.07.

Bearbeiterin Frau Baumgart
Zimmer-Nr. 272
Telefon +49 6221 522-1839
Fax +49 6221 522-91839
E-Mail trinkwasser@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum: 06.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Str. 12 in Malsch.
Projekt Nr. 113312; Mail vom 09.02.2023;

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Herrmann,

gegen den o.g. Bebauungsplan besteht von Seiten des Gesundheitsamtes RNK
keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Baumgart

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Stadtbücherei, Stadtwerte, Römerstraße