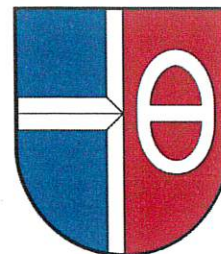


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 06.02.2024
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 02 / 2024**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Bauleitplanverfahren (621.000)
Begriff: Überprüfung und Anpassung bestehender Bebauungspläne
3.1 „Platten“
3.2 „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“
3.3 „Unterm Mühlweg“
3.4 „Leimengrube“
3.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“
3.6 „Mühlweg“

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt:

3

Sachverhalt:

Nach einer intensiven Erörterung hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2022 die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne / Örtlicher Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst:

- 3.1 „Platten“
- 3.2 „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“
- 3.3 „Unterm Mühlweg“
- 3.4 „Leimengrube“
- 3.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“
- 3.6 „Mühlweg“

Neben der digitalen Überarbeitung der Planwerke ist es das erklärte Ziel, das geltende Planungsrecht der bestehenden Bebauungspläne behutsam fortzuschreiben. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf bessere Voraussetzungen zur Nutzung der vorhandenen Dachgeschosse zu Wohnzwecken sowie die „Nachjustierung“ einzelner überbaubarer

Flächen im Sinne einer möglichen Innenentwicklung. Mit der Überarbeitung der Planwerke soll eine bessere Nutzung der bereits in Anspruch genommenen Bauflächen der Gemeinde Malsch ermöglicht werden.

Darüber hinaus steht die Überarbeitung der Planwerke unter dem Vorzeichen, für annähernd gleich strukturierte Gebiete die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu vereinheitlichen. Dieses betrifft unter anderem die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten sowie die Forderung nach wasserdurchlässigen Oberflächen für die Ausgestaltung von Zuwegen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen.

Die durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch gebilligten Entwürfe der obengenannten Bebauungspläne wurden entsprechend der Beschlusslage den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um die Abgabe einer Stellungnahme übersandt.

Parallel hierzu wurden diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben acht Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden zu den geänderten Planungsinhalten eine Stellungnahme abgegeben. Sie wurden durch das Büro Sternemann und Glup, Sinsheim, in Form einer Synopse inhaltlich zusammengefasst und kommentiert. Eingegangen sind im Zuge dieses Verfahrensschrittes überwiegend redaktionelle bzw. allgemeingültige Hinweise.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Änderungsentwürfe gingen seitens der Öffentlichkeit acht Stellungnahmen ein. Sie bezogen sich, neben allgemeinen Hinweisen, auf die Bebauungspläne „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“, „Leimengrube“, „Nördlich des Oberen Jagdweges“ und „Unterm Mühlweg“. Entsprechend der dieser Sitzungsvorlage beiliegenden Zusammenfassung und Kommentierung wird der Vorschlag unterbreitet, einzelnen Anregungen zu entsprechen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes schlägt die Verwaltung vor, die geänderten und ergänzten Planungsinhalte gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die von den Änderungspunkten berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals am Verfahren zu beteiligen.

Hierbei sollte bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Bebauungsplan-Änderungen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt.

Es ist vorgesehen, nach dieser nochmaligen Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie einzelner Träger öffentlicher Belange, die Änderungen der Bebauungspläne / der Örtlichen Bauvorschriften in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen als Satzung zu beschließen.


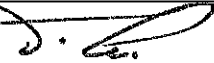
Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch wägt über die im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt, die aus der Abwägung heraus geänderten oder ergänzten Entwürfe gemäß § 4 a BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

Zusammenfassung und Kommentierung

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 29.01.2024
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 29.01.2024
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim		Datum: 29.01.2024
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Grödlisch Handzeichen		Datum: 29.01.2024





Änderung der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne/Örtliche Bauvorschriften

- „Platten“
- „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“
- „Unterm Mühlweg“
- „Leimengrube“
- „Nördlich des Oberen Jagdweges“
- „Mühlweg“

Gemeinde Malsch

Projekt-Nr. 113282

Zusammenfassung und Kommentierung


der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 05.12.2023	
Zur Ziffer III der Begründung – Verfahrensart Die Negativaussage zur Kumulation wird kritisch gesehen, insbesondere zum räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Dies sollte nochmals geprüft werden.	Im § 13 a BauGB ist die Vorgabe enthalten, dass „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB nur dann aufgestellt oder geändert werden dürfen, wenn in ihnen zulässige Grundflächen von weniger als 20.000 m ² / 70.000 m ² festgesetzt werden. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Eingehend auf die kritische Fragestellung des Baurechtsamtes ist anzumerken, dass es sich bei der Änderung der Bebauungspläne um Planwerke verschiedener „Zeitepochen“ handelt. Die einzelnen Gebiete grenzen zwar aneinander an, stellen aufgrund ihrer Historie jedoch keine zusammenhängende Planung dar. Dieses wäre dann der Fall, wenn eine Gesamtkonzeption aufgeteilt würde in mehrere Teilplanungen, um die im Baugesetzbuch genannten Schwellenwerte zu unterschreiten (Zerstückelung einer Gesamtkonzeption kleinerer Bebauungspläne).

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Ziel der Vorgabe des Baugesetzbuches ist der Ausschluss von sogenannten „Missbrauchsfällen“ im oben genannten Sinne. Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein.</p> <p>Mit der Änderung der Bebauungspläne verfolgt die Gemeinde Malsch einerseits das Ziel, eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen und darüber hinaus, in annähernd gleich strukturierten Gebieten, bestehende bauordnungsrechtliche Vorgaben aus mehreren Zeitepochen zu vereinheitlichen.</p> <p>Die durch den Gesetzgeber gewollte „Vermeidung der inhaltlichen Zerstückelung eines Gesamtprojektes“ trifft somit bei Weitem nicht zu, so dass wir vorschlagen, es bei der Anwendung des § 13 a BauGB zu belassen.</p>
<p>Für die isolierte Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Mühlweg“ sind die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB aufgrund der Regelung in § 74 Abs. 6 LBO anwendbar. Die Begründung ist dahingehend zu korrigieren. Außerdem sollte geprüft werden, ob die bisherigen Verfahrensschritte, insbesondere die Bekanntmachungen, dahingehend ordnungsgemäß durchgeführt wurden.</p>	<p>Der dargestellte Sachverhalt ist stimmig. Die Darstellung in der Begründung ist dahingehend zu korrigieren.</p>
<p>Bebauungsplan „Unterm Mühlweg“ Nach den dem Baurechtsamt vorliegenden Unterlagen ist die letzte Bebauungsplan-Änderung „Unterm Mühlweg, 4. Änderung“ am 13.07.2000 in Kraft getreten. In der Begründung ist allerdings als letzte Änderung die 3. Änderung aufgeführt und das jetzige Verfahren als 4. Änderung bezeichnet. Dieser Sachverhalt sollte geklärt und das Verfahren gegebenenfalls anders benannt werden.</p>	<p>Die Darstellung in der Begründung sowie die Bezeichnung der Bebauungsplan-Änderung sind zu korrigieren (Bebauungsplan „Unterm Mühlweg, 5. Änderung“).</p>
<p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei ausgefertigte Planfassungen mit Satzungen, Begründung, etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	<p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach den erfolgten Satzungsbeschlüssen die gewünschten Bekanntmachungen und Mehrfertigungen der Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.11.2023</p>	
<p>Bebauungsplan „Platten, 1. Änderung“ Es ist vorgesehen, die überbaubare Fläche im Bereich des Flurstückes Nr. 6405, unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes, zu erweitern. Hier grenzt, westlich, das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg nördlich Malsch – Sauermichl“ an.</p> <p>Des Weiteren verläuft, nördlich vom Flurstück Nr. 5803, das gesetzlich geschützte Biotop „Hecken und Trockenmauern nördlich Malsch“.</p> <p>Der zukünftige Erhalt dieser Biotope ist zu gewährleisten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind in die Schriftlichen Festsetzungen entsprechende Schutzmaßnahme aufzunehmen.</p> 	<p>Die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Flurstück Nr. 6405 hat, unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes, keinerlei Auswirkungen auf den Erhalt der geschützten Biotope.</p> <p>Gleiches gilt für das im Bestand intensiv baulich genutzte Flurstück Nr. 5803.</p> <p>Wir schlagen vor, in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes auf den Sachverhalt sowie auf das bestehende Verbot einer Beeinträchtigung der Biotope hinzuweisen.</p>
<p>Zu den vorgesehenen Änderungen der Bebauungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ ▪ „Unterm Mühlweg“ ▪ „Leimengrube“ ▪ „Nördlich des Oberen Jagdweges“ und ▪ „Mühlweg“ <p>werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine inhaltlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Für sämtliche der sich im Verfahren befindenden Planänderungen sind bei einer Umsetzung von Maßnahmen die Belange des besonderen Artenschutzes zwingend zu berücksichtigen.</p>	<p>Wir schlagen vor, den durch die Untere Naturschutzbehörde gegebenen Hinweis zum Artenschutz in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen und auf das bestehende Merkblatt "Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen" hinzuweisen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 3: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 05.12.2023</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Die Plangebiete liegen außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Fortschreibung der Bebauungspläne der Gemeinde Malsch, bei Berücksichtigung des Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Kommunalabwasser Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Anpassung der Bebauungspläne.</p> <p>Mit der Änderung der Bebauungspläne rückt der Umweltgedanke mit dem Verbot von Schottergärten und dem Hinweis bezüglich wasserdurchlässiger PKW-Stellplätze etwas mehr in den Fokus. Darüber hinaus könnten weitere Möglichkeiten der Versickerung und der Verdunstung in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist (beispielsweise Versickerungsmulden, Gründächer). Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden).</p>	<p>Wir schlagen vor, das Ziel eines bei Baumaßnahmen in den Plangebieten anzustrebenden ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz und diesbezüglich mögliche Maßnahme als ein gesondertes Kapitel in die Begründung der Bebauungsplan-Änderung aufzunehmen.</p> <p>Die Festsetzung weiterer ergänzender Vorgaben, wie beispielsweise eine zwingend vorzusehende Dachbegrünung, sollte unserer Auffassung nach in Bestandsgebieten im Nachgang nicht getroffen werden. Dieses würde dem dieser Planung zugrundeliegenden Gleichheitsgrundsatz widersprechen und hätte aufgrund ihrer überschaubaren Anzahl an Maßnahmen auch keine spürbare Wirkung.</p>
<p>Gewässeraufsicht Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Anpassungen der bestehenden Bebauungspläne in Malsch keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen sind betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Hinweis</u> Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung des § 37 Abs. 1 WHG „Wasserabfluss“ zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können. 	<p>Die Begründung zu den Bebauungsplan-Änderungen kann um einen allgemein gültigen Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse ergänzt werden.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Altlasten/Bodenschutz Innerhalb der betreffenden Bebauungspläne befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgende Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen :</p>	
<p>Bebauungsplan „Mühlweg“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altstandort „Schreinerei H. Knapp, Zamardi Straße (Obj.-Nr. 07293)“ : Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ auf Beweinsniveau 1 bewertet. Es bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 BBodSchV. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsigelung) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird. Dann besteht das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG für den betreffenden Wirkungspfad. ▪ Altablagerung „Unterer Jagdweg (Obj.-Nr. 03747)“ : Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ auf Beweinsniveau 2 bewertet. <p>Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für Stoffeinträge vor, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht. Auf der Fläche befinden sich jedoch Bodenmassen, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können.</p>	<p>Die Darstellungen des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises sollten Eingang in die Begründung zur Fortschreibung der genannten Bebauungspläne finden.</p>
<p>Bebauungsplan „Platten“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine 	
<p>Bebauungsplan „Leimengrube“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine 	
<p>Bebauungsplan „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altstandort „Elf-Tankstelle Becke, Rotenberger Straße 5 (Obj.-Nr. 03720)“ : Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ auf Beweinsniveau 1 bewertet. Es liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für Stoffeinträge vor, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht. 	

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Auf der Fläche befinden sich jedoch voraussichtlich Bodenmassen, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können</p> <p>Bebauungsplan „Unterm Mühlweg“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine <p>Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine <p>Gegen die Fortschreibung der Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften bestehen seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine generellen Bedenken.</p>	
<p>Ordnungsziffer 4:</p>	
<p>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 08.12.2023</p>	
<p>Das Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz hat die einzelnen Bebauungspläne hinsichtlich der Löschwasserversorgung sowie den Belangen der Brandbekämpfung geprüft.</p> <p>Für die Baugebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Leimengrube“ ▪ „Philippburger Äcker – Obere Bangert“ ▪ „Unterm Mühlweg“ <p>gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden hergestellt wird.</p> <p>Für</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ das Mischgebiet/Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel „Mühlweg“ ▪ das Wohngebiet „Platten“ ▪ das Wohngebiet „Nördlich des Oberer Jagdweg“ <p>wird für die Löschwasserversorgung die Bereitstellung von 96 m³/h über mindestens 2 Stunden gefordert.</p> <p>Darüber hinaus gibt das Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz für alle aufgeführten Gebiete gleichlautende Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Abstände der Entnahmestellen und Hydranten zueinander.</p> <p>Der Betriebsdruck hierfür muss mindestens 3 bar betragen.</p>	<p>Die Gebiete, für welche die Bebauungspläne fortgeschrieben werden, sind vollumfänglich bebaut. Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz und die hierfür vorgesehenen Entnahmestellen gewährleistet.</p> <p>Die Modifizierung der planungsrechtlichen Festsetzungen hat keinerlei Auswirkungen auf die Belange des Brandschutzes.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 24.11.2023	
Von der Fortschreibung der Bebauungspläne sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 6: Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 10.11.2023	
Zu den genannten Bebauungsplänen lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 7: Netze BW GmbH, Ettlingen, Schreiben vom 15.11.2023	
Die genannten Bebauungspläne wurden eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb der Plangebiete sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die schon bestehenden Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 8: Gemeindeverwaltung Mühlhausen, Schreiben vom 22.11.2023	
Von Seiten der Gemeinde Mühlhausen bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Fortschreibungen der Bebauungspläne der Gemeinde Malsch.	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
-------------------	---

B – Anhörung der Öffentlichkeit

Die Entwürfe zur Änderung der oben genannten Bebauungspläne lagen im Rathaus der Gemeinde Malsch in dem Zeitraum vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist waren die Entwurfs-Unterlagen auch über das Internet auf der Homepage der Gemeinde Malsch einsehbar.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen bei der Gemeinde Malsch folgende Stellungnahmen ein:

Einwendungen 1/A

im Vorfeld der öffentlichen Auslegung eingegangenes Schreiben vom 05.07.2022

Die Einwender sind Eigentümer einer Doppelhaus-Hälfte im Baugebiet „Philippsburger Äcker – Obere Bangert“.

Mit der Änderung des o.g. Bebauungsplanes sind nach Auffassung die Einwender die Nutzungsmöglichkeiten auf den Nachbargrundstücken für sie in einer entscheidenden negativen Weise verändert worden. Befürchtet wird eine Gefahr für die bestehende Wohnqualität und einen Wertverlust der Immobilie. Beim Kauf der Immobilie waren die „weiten Abstände zum Wohnhaus in Richtung Süden“ kaufentscheidend. Durch den bestehenden Bebauungsplan war keine Möglichkeit erkennbar, dass sich das dort vorhandene Baufenster ändern würde.

Im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung, welche auch ein Ziel des Gemeinderates bei der Überarbeitung der Planwerke war, wurde unsererseits im Bereich der Flurstücke Nr. 6720, Nr. 6727 und Nr. 385 die Möglichkeit gesehen, auf diesen Flächen eine über den Bestand hinausgehende ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

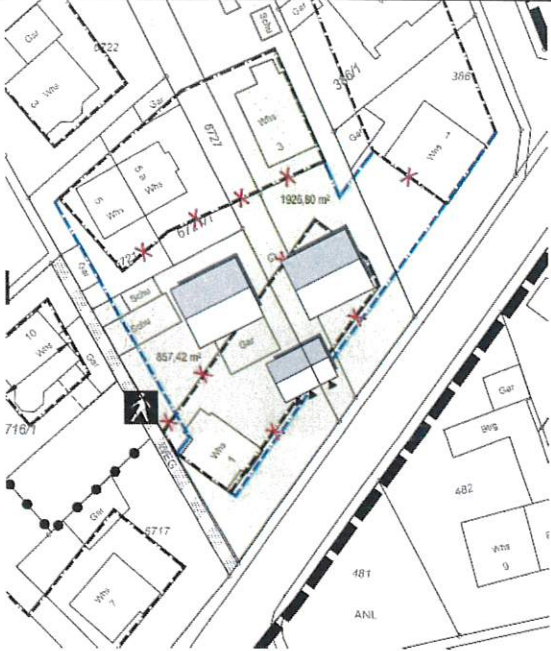
Das von den Einwendern angesprochene Flurstück Nr. 6720 weist eine Größe von ca. 860 m² auf und ist im Bestand bisher nur durch ein Gebäude mit einer Grundfläche von 100 m² bebaut.

Die Flurstücke Nr. 6727 und Nr. 385 sind in den wahrscheinlich historisch vorhandenen Zuschnitten und Größen im Bestand noch vorhanden, haben zusammen eine Größe von ca. 1.925 m², und auch hier befindet sich außer Nebengebäuden lediglich ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen überbaubaren Flächen lassen unserer Auffassung nach eine nach heutigem Planungsverständnis sinnvolle ergänzende Bebauung nicht zu, so dass von uns empfohlen wurde, die zwei ausgewiesenen Baufenster zusammenzuführen und damit eine der wesentlichen Zielsetzung der Planänderung zu entsprechen.

Auf der nachfolgend abgebildeten Entwurfsskizze wird verwiesen :

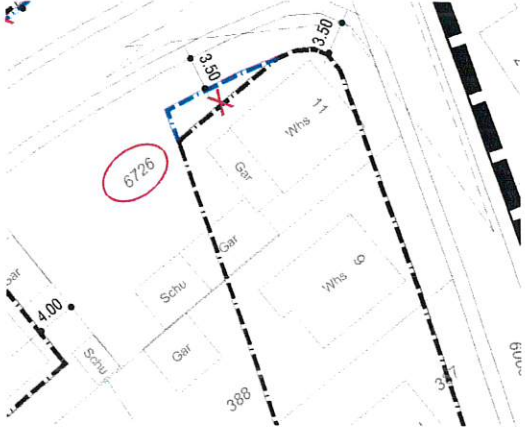
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	 <p>Mit der Änderung der überbaubaren Fläche bleiben die „Nutzungskreuze“ für das Quartier und damit die vorgegebenen Festsetzungen unverändert erhalten, d. h. es bleibt bei der hier gültigen Grundflächenzahl von 0,3 und der Vorgabe, dass auf den Grundstücken ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in der „offene Bauweise“ errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung fordert damit nach wie vor die Einhaltung der in der Landesbauordnung formulierten Mindestabstände zu den benachbarten Grundstücksgrenzen.</p> <p>Damit ist gewährleistet, dass zwischen der Doppelhaus-Hälfte der Einwender und einer möglichen ergänzenden Bebauung auf dem Flurstück Nr. 6720 zukünftig ein Abstand von ca. 12,00 m vorhanden sein wird.</p> <p>Die Erschließung einer möglichen ergänzenden Bebauung muss über die „Rotenberger Straße“ erfolgen, d. h. die süd-westlich hieran angrenzende Fußwegfläche darf hierzu nicht herangezogen werden.</p> <p>Die im Quartier zulässige Geschossigkeit bzw. zulässige Gebäudehöhe sind von der Planänderung nicht betroffen.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Bebauungsplan-Änderung auch für die angesprochene Doppelhaus-Hälfte zukünftig ein ergänztes Entwicklungspotential zur Verfügung steht.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass, in der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange, auch denen der Einwender, die Erweiterung der überbaubaren Fläche in der vorliegenden Form städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist. Wir schlagen vor, es bei der Festsetzung der erweiterten bebaubaren Fläche in diesem Bereich zu belassen.</p>
<p>Hinterfragt wird, inwieweit und in welchem Abstand aufgrund der im Änderungs-Entwurf festgesetzten überbaubaren Fläche zukünftig an das Grundstück Flurstück Nr. 6721 herangebaut werden darf.</p>	<p>Den nachbarschutzrechtlichen Grenzabstand regelt bei einem „zusammenhängenden Baufenster“ der § 5 LBO Baden-Württemberg. Dieser formuliert die in Abhängigkeit der Höhe eines Gebäudes einzuhaltenen Abstände. Der Mindestabstand beträgt 2,50 m (bei Wänden bis 5,00 m Breite : 2,00 m).</p>
<p>Wie viele Wohngebäude dürfen laut der Planänderung auf dem Flurstück Nr. 6720 errichtet werden?</p>	<p>Auf dem ca. 857 m² großen Grundstück dürfen, unter Berücksichtigung der gesetzlich einzuhaltenen Mindestabstände, auch zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass auch zwischen einzelnen Gebäuden die Mindestabstände von zwei Mal der jeweiligen Gebäudehöhe einzuhalten sind. Aufgrund dieser Vorgaben werden, wie der von uns in diesem Bereich entwickelte städtebauliche Entwurf zeigt, auf der Fläche maximal 1-2 weitere Gebäude entstehen können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung der überbaubaren Fläche eine unserer Auffassung nach in diesem Bereich sinnvolle und umsetzbare Möglichkeit einer innerörtlichen Nachverdichtung darstellt.</p>
<p>Momentan befinden sich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 6720 drei wohnlich nicht genutzte Gebäude (Schuppen – Garage). Dürfen auf der Fläche auch weiterhin auch drei nicht wohnlich genutzte Gebäude errichtet sein oder werden?</p>	<p>Die Zulässigkeit von Nebengebäuden bis zu 40 m³ Rauminhalt hat sich durch die Änderung der überbaubaren Fläche rechtlich nicht geändert. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Anzahl sich zukünftig im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume reduzieren wird.</p>
<p>Kritisch hinterfragt werden einzelne vom Büro Sternemann und Glup, Sinsheim, in der Sitzung am 28.06.2022 getroffenen Äußerungen. Dies betrifft primär die Aussage, dass von den Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht geändert wurden, es sich um eine „kleinere“ Überarbeitungen der Planwerke handelt und dass alle städtebaulich relevanten Grundlagen keine Änderungen erfahren.</p>	<p>In der genannten Sitzung haben wir, abweichend dieser Darstellung, zum Ausdruck gebracht, dass die Frage, wann die Grundzüge einer Planung geändert werden, auch von dem jeweiligen Empfinden des Betrachters abhängt. Wir haben somit dem Gemeinderat den Vorschlag unterbreitet, eine Verfahren nach § 13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ – durchzuführen. Planänderungen gemäß § 13 BauGB sind demgegenüber solche, deren Inhalte eindeutig die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes nicht berühren. Trotz dieser aus Gründen der Rechtssicherheit vorgeschlagen Vorgehensweise sind wir der Auffassung, dass von der Änderung des Bebauungsplanes die städtebaulichen Grundzüge der Bebauungspläne nicht betroffen sind.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Geändert werden weder die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung noch die Erschließung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Darstellung der überbaubaren Fläche bleiben, bis auf die Bereiche, wo eine Nachverdichtung sinnvoll ist, weitestgehend unverändert erhalten.</p>
<p>Kritisch hinterfragt wird die Aussage, dass Baufenster und Baulinien dort angepasst werden, wo deren Verlauf aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar begründet ist. Es wird die Frage aufgeworfen, inwieweit dieses für den oben genannten Bereich (Flurstück Nr. 6720) zutrifft.</p>	<p>Die Aussage trifft für eine Vielzahl der in den Bebauungsplänen festgesetzten überbaubaren Flächen zu. Stellvertretend ist in diesem Bereich die überbaubare Fläche für das Grundstück Flurstück Nr. 6726 genannt.</p>  <p>Die vorgeschlagene Änderung der überbaubaren Fläche in dem genannten Quartier (Bereich um das Flurstück Nr. 6720) hat die Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung. Dieser Sachverhalt wurde in den Gemeinderatssitzungen ausführlich dargelegt und wird hiermit nochmals begründet.</p>
<p>Einwendungen 1 B Schreiben vom 18.01.2023</p>	
<p>Die Absender der Einwendungen 1 A wiederholten ihre Bedenken im Zuge der öffentlichen Auslegung der geänderten Bebauungspläne wie folgt :</p>	
<p>1. <u>Fehlende Grundlage für die Vergrößerung von Baufenstern</u> Im Abschnitt IV. der Begründung wird als Ziel nicht die Vergrößerung der überbaubaren Flächen benannt. Es ist den Einwendern nicht bekannt, dass dieses durch den Gemeinderat gefordert wurde.</p>	<p>Ein Ziel der Bebauungsplan-Änderungen ist die innerörtliche Nachverdichtung, zu der eindeutig auch die Anpassung der Ausweisung der überbaubaren Flächen gehört.</p>

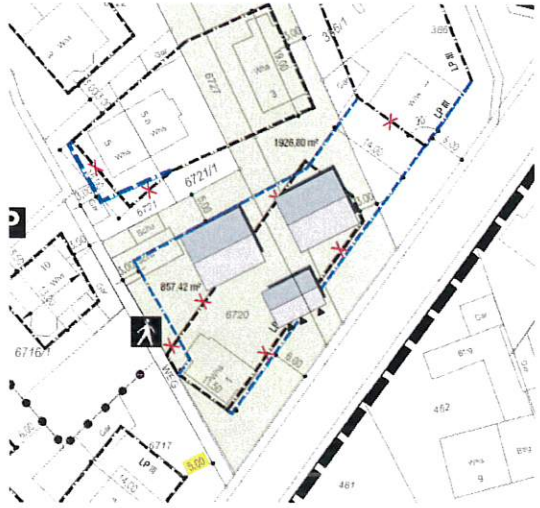

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>2. In Frage gestellt wird die Vollständigkeit der Vorlagen im Vorfeld der Gemeinderats-Sitzungen. Dieses betrifft eine abweichende Darstellung der geplanten Änderung der überbaubaren Fläche für das Flurstück Nr. 6720. Die Äußerung des Planers, dass es sich hierbei um eine behutsame Anpassung handelt, ist unzutreffend.</p>	<p>Die vorgeschlagene Änderung der überbaubaren Fläche für das Flurstück Nr. 6720 war der Sitzungs-Vorlage vom 28.06.2022, auf deren Grundlage die Entwürfe gebilligt wurden, zu entnehmen. Des Weiteren wurden die Änderungs-Entwürfe von unserem Büro in der Gemeinderats-Sitzung vorgestellt. Für den Gemeinderat bestand ausführlich die Gelegenheit, einzelne Themen der Planänderungen zu erörtern und Änderungen einzubringen.</p> <p>Unabhängig von dieser Frage ist nunmehr eine Abwägung vorzunehmen zwischen den vorgetragenen Belangen der Einwender einerseits und der Möglichkeit, hier eine Nachverdichtung in Form einer Einzel- bzw. Doppelhaus-Bebauung vorzunehmen.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, es aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderungen bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche in der vorliegenden Form zu belassen bzw. eine Ausweisung entsprechend der Skizze auf der Seite 14 dieser Synopse vorzunehmen.</p>
<p>3. <u>Fehlende Grundlage für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“</u> Es wird die Auffassung vertreten, dass die Änderung nicht im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB, sondern im „Regelverfahren“ durchgeführt werden muss.</p> <p>Begründung :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Änderung der überbaubaren Fläche verändert den Bebauungsplan in seinen Grundzügen sehr stark. - Die geplante Änderung betrifft Flurstücke, die seit Jahren brach liegen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich dort eine spezielle Flora und Fauna entwickelt hat. Deshalb wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. <p>Nur so können die Auswirkungen, insbesondere für Tiere, Pflanzen, Luft und Klima, gesetzeskonform berücksichtigt werden.</p>	<p>Bei den von den Einwendern angesprochenen Flächen handelt es sich um ein seit Jahrzehnten in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesenes „Wohngebiet“. Genau für einen solchen Fall der innerörtlichen Nachverdichtung hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 den § 13 a BauGB eingeführt. Damit sind, ausgenommen des Artenschutzes, im vorliegenden Fall keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen vorzunehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den Artenschutz, welcher erst zum Zeitpunkt der Durchführung von Baumaßnahmen untersucht werden kann, obliegt es jedem Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass sein Vorhaben nicht gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg verstößt.</p> <p>Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die durch den Gemeinderat vorgenommene Wahl des Verfahrens stimmig ist.</p>
<p>4. <u>Fehlende Grundlage für die Offenlage</u> Im Protokoll der Sitzung über die konkrete Abstimmung (über die Verfahrenswahl) zum Bebauungsplan „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ ist kein Abstimmungsergebnis zum Verfahren zu finden. Damit fehlt die Grundlage für die Offenlegung.</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Kommentierung zu den „Einwendungen A 1“ dieser Zusammenfassung.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der Inhalt des durch den Gemeinderat gebilligten Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht öffentlich auslag.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>5. <u>Unzureichende Information und Beteiligung der Öffentlichkeit</u> Nach Auffassung der Einwender wurde generell und im Hinblick auf die Änderung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück Nr. 6720 die Öffentlichkeit nicht ausreichend informiert.</p>	<p>Für die Öffentlichkeit bestand durch die Teilnahme an den diesbezüglichen Gemeinderats-Sitzungen sowie die auch nunmehr durchgeführte öffentliche Auslegung der Entwürfe ausreichend Gelegenheit zur Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme. So konnte im Zuge des Planungsprozesses der vom Gesetzgeber vorgesehene Gedankenaustausch zwischen der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern erfolgen.</p>
<p>6. <u>Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung</u> In keiner Änderung der anderen fünf Bebauungspläne wurde eine so massive Auflösung und Verschiebung eines Baufensters vorgenommen wie in dem angesprochenen Bereich. Dieser Einzelfall verstößt damit gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung.</p>	<p>Der durch die Einwender angesprochene Bereich zeichnet sich historisch durch ein Heranrücken eines „neuen“ Wohngebietes an das Bestandsgebäude der „Rotenberger Straße“ aus. Hierdurch ergibt sich eine städtebauliche Situation, die nicht vergleichbar ist mit den Inhalten anderer Bebauungspläne. Exemplarisch wird in diesem Zusammenhang auf den nach wie vor noch vorhandenen Grundstückszuschnitt der Flurstücke Nr. 6727 und Nr. 385 verwiesen.</p>
<p>7. <u>Bedenken gegen die geplanten Änderungen</u> Die Einwender sprechen sich, wie bereits unter „Einwendungen 1 A“ dargestellt, gegen die Erweiterung der überbaubaren Flächen, primär auf den Flurstücken Nr. 6720 und Nr. 385 aus.</p> <p>Sie begründen dies ergänzend wie folgt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Aufenthaltsqualität im Garten (Verschattung der Gartenfläche) - Die Nähe der Nachbarn würde die Ruhe in dem bisher nicht einsehbaren Garten und Wohnraum negativ beeinträchtigen. - Eine Verschattung könnte eine Photovoltaik-Anlage unattraktiv machen. - Es würde eine massive Flächenversiegelung ermöglichen, welche das Mikroklima ändern wird. Mit Gefahren, u. a. durch Starkregen, ist zu rechnen. 	<p>Eine mögliche ergänzende Bebauung würde zu dem Bestandsgebäude der Einwender einen Abstand von ca. 12,00 m einhalten. Die befürchtete Minimierung der Aufenthaltsqualität und Einsehbarkeit der Gartenfläche, aber auch die mit der Nachverdichtung einhergehende Flächenversiegelung und damit verbundene Auswirkung auf das Mikroklima, sind die bei einer innerörtlichen Nachverdichtung stets in die Abwägung einzustellenden Argumente. Die Eigentumsverhältnisse sowie die nachbarschützenden Vorgaben der Landesbauordnung gewährleisten, dass unserer Auffassung nach hierdurch keine unverträgliche Beeinträchtigung für das Grundstück der Einwender entstehen wird. Dieses gilt auch für die befürchtete Verschattung einer möglicherweise noch zu installierenden Photovoltaik-Anlage.</p>
<p>8. Geltend gemacht wird ein Vertrauensschaden, da beim Kauf der Immobilie die bisher im Bebauungsplan vorhandenen Baufenster ein entscheidendes Argument war.</p>	<p>Die Darstellung der Einwender ist durch den Gemeinderat in die Abwägung einzustellen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch auf den Umstand, dass eine Betroffenheit in der hier zum Ausdruck gebrachten Art, bei fast allen Maßnahmen der Innenentwicklung entstehen wird.</p>
<p>9. Die Einwender bitten darum, dem Gemeinderat ihre Stellungnahme in vollem Wortlaut, d. h. nicht nur in Form einer Synopse, zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Verwaltung wird dem Gemeinderat auf Nachfrage die Original-Stellungnahmen zur Verfügung stellen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird darum gebeten, einen überarbeiteten Entwurf, ohne ein massiv verändertes Bau- feld, zu erarbeiten und den Gemeinderat hierüber beraten zu lassen.</p>	<p>Eingehend auf die „Einwendungen 1 A und 1 B“ wäre der nachfolgend skizzierte Änderungs- Entwurf auch denkbar. Das hierin vorgenommene Abrücken der überbaubaren Fläche von der Grundstücksgrenze der Einwender würde gleich- zeitig aber auch die Abstände zwischen einer Neu- bebauung auf dem Flurstück Nr. 6720 und der hier vorhandenen Bestandsbebauung, wie nachfolgend dargestellt, reduzieren :</p> 
<p>Einwendungen 2 Schreiben vom 19.07.2023</p>	
<p>Die abgegebene Stellungnahme betrifft die Änderung des Bebauungsplanes „Unterm Mühlweg“.</p> <p>Hinterfragt wird die Bedeutung des im Plangebiet nachfolgend abgebildeten Planzeichens.</p> 	<p>Mit der aus dem Jahr 1999 in der Ursprungs-Fas- sung vorgenommenen Darstellung soll auf eine vermutete Ablagerung, d. h. auf eine mit Steinen durchgezogene Auffüllung, auch durchsetzt mit Bau- schutt und Hausmüllresten, hingewiesen werden. Gemäß dem im Jahr 1977 erstellten Gutachten war der Geruch der Ablagerung unauffällig, was auf einen weitestgehend abgeschlossenen Zerset- zungsvorgang hindeutet.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf die im Zuge der An- hörung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange abgegebene Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar- Kreises. Die Ablagerung ist hierin unter der Objekt- Nr. 03747 mit dem Behandlungsbedarf „B“ (Belas- sen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Es liegen nach derzeitigem Kenntniss- stand keine Anhaltspunkte für Stoffeinträge vor, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Wir schlagen vor, die nachrichtliche Darstellung durch das Planzeichen im zeichnerischen Teil zu belassen, jedoch, da es sich um keine im Verfahren vorgenommene Änderung handelt, auf eine ergänzende Darstellung in der Begründung zu verzichten.
Einwendungen 3 Schreiben vom 28.07.2023	
<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leimengrube“.</p> <p>Die Einwender stellen fest, dass es ein Hauptziel der Errichtung von Dachgauben ist, einen zusätzlichen Raumgewinn und, damit verbunden, die Verringerung schräger Wände zu erhalten.</p> <p>Unter diesem Aspekt wird folgende Änderung beantragt :</p> <p>Der momentan vorgeschlagene Mindestabstand von 1,00 m zur Giebelaußenwand sollte, soweit wie technische möglich, reduziert werden. Idealerweise sollte die Dachgaube direkt auf der Giebelaußenwand errichtet werden dürfen.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde im Gemeinderat bereits ausführlich erörtert.</p> <p>Hieraufhin wurde der Mindestabstand einer Gaube von der Ortsgang eines Gebäudes beschreibenden Außenwand mit dem Maß von 1,00 m festgesetzt.</p> <p>Ziel dieser Festsetzung ist es, dass die Dachform in der Gestaltung des Gebäudes auch weiterhin deutlich ablesbar ist.</p>
Einwendungen 4 Schreiben vom 24.07.2023	
<p>Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Änderungen des Bebauungsplanes „Leimengrube“.</p> <p>Die Einwender nehmen Bezug auf einzelne Festsetzungen, deren Änderung in diesem Verfahren bisher nicht vorgesehen sind.</p>	<p>Im Hinblick auf die Anregungen, noch weitere Festsetzungen in die Planänderungen aufzunehmen, verweisen wir auf die vom Gemeinderat für die Änderung der Bebauungspläne formulierte Zielsetzung. Es entsprach nicht der Aufgabenstellung, sämtliche Festsetzungen der in die Verfahren eingebrachten Planwerke hinsichtlich ihrer Plausibilität zu hinterfragen und eine Änderung aller aus heutiger Sicht nicht mehr anzuratenden Inhalte vorzunehmen. Ein solcher Ansatz hätte den Charakter einer Neuaufstellung der Bebauungspläne und wäre nur mit einem sehr großen zeitlichen und finanziellen Aufwand zu bewältigen gewesen.</p>
<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Errichtung von Nebengebäuden nur im „Allgemeines Wohngebiet“ zugelassen. Die Einwender verweisen auf ein aus ihrer Sicht oftmals notwendiges Nebengebäude zum Abstellen der für die Unterhaltung der Gartenflächen notwendigen Gerätschaften.</p> <p>Hinterfragt wird, ob dies aus diesem Grund nicht die Flächen des „Reines Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt werden können.</p>	<p>Die Anregung der Einwender ist nachvollziehbar. Der Wunsch, außerhalb der überbaubaren Flächen auch Nebengebäude errichten zu können, sollte jedoch nicht die Begründung für die Umwidmung eines „Reines Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ sein (die Gebietsformen unterscheiden sich in der Art der jeweils zulässigen Nutzung und hat damit weit über diese Frage hinausgehende Auswirkungen).</p> <p>So schlagen wir vor, die Ziffer 1.1. ersatzlos aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes herauszunehmen – damit wären gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zukünftig Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Angeregt wird die Ziffer 3.1. der Schriftlichen Festsetzen dahingehend zu ändern, dass der hier für Garagen festgesetzte Stauraum mit einer Länge von 5,50 m auf ein Maß von 4,50 m reduziert wird.</p>	<p>Wir schlagen aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderungen vor, diese Festsetzung nicht zu ändern.</p>
<p>Es wird angeregt, unter der Ziffer 4.3. „Dacheindeckung“ der Schriftlichen Festsetzungen Asbestzementplatten unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes zukünftig nicht mehr zuzulassen.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, neben einer roten und braunen Dacheindeckung zukünftig auch graue und anthrazitfarbene Deckungen zuzulassen.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Änderung des Bebauungsplanes auch auf diese Festsetzung auszudehnen.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir folgende Formulierung vor :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Dacheindeckung Ton- oder Betonsteinziegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit“
<p>Gemäß der Ziffer 4.4. der Schriftlichen Festsetzungen darf der Kniestock nicht höhere als 30 cm sein. Mit Blick auf andere im Bebauungsplan vorhandene Regelungen wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen.</p>	<p>Mit Hinweis auf die oben angesprochene Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderungen schlagen wir vor, die Festsetzung maximal zulässiger Kniestock aber auch Gebäudehöhen nicht zum Inhalt dieses Verfahrens zu machen.</p>
<p>Die Beschränkung zulässiger Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 0,80 m wird als „nicht mehr zeitgemäß“ bezeichnet. Verwiesen wird auf eine Vielzahl hiervon im Bestand abweichende Zäune und Mauern, welche auch dem Wind- und Sonnenschutz sowie dem Schutz vor Lärm und Schmutz dienen. Es wird angeregt, die Festsetzung zu streichen oder eine Gesamthöhe von 1,80 m bis 2,00 m zuzulassen.</p>	<p>Die Bebauungspläne der Gemeinde Malsch beinhalten diesbezüglich sehr unterschiedliche Festsetzungen.</p> <p>Ein wichtiger städtebaulicher Belang ist unserer Auffassung nach die zulässige Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich, d. h. von Elementen, die den öffentlichen Straßenraum prägen.</p> <p>Es ist in der Abwägung zu entscheiden, ob auch diese Frage Inhalte der Bebauungsplan-Änderungen sein soll. Sie bedarf, wie dies an einem Beispiel in einer Nachbargemeinde deutliche wurde, einem intensiven Abstimmungsbedarf.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, die Zulässigkeit von Einfriedungen nicht zum Bestandteil der ins Verfahren gebrachten Bebauungspläne werden zu lassen.</p>
<p>Es wird angeregt, auch die Unzulässigkeit von Stützmauern im Plangebiet aus den Festsetzungen herauszunehmen.</p>	<p>Wir verweisen auf unseren einleitenden Hinweis zu den Anregungen und schlagen vor, die Textpassage nicht in die Änderung der Bebauungspläne einzubeziehen.</p>
<p>Zu den neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Örtlichen Bauvorschriften wird angeregt, die zulässige Neigung von Dachflächen auf 45° anzuheben (Festsetzung im Entwurf : 18° bis 35° - im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan : maximal 30°). Die Anregung wird begründet mit der hierdurch entstehenden Möglichkeit, mehr Wohnraum bzw. Stauraum (anstelle von Kellerräumen) errichten zu können.</p>	<p>Die städtebaulichen Strukturen in den Baugebieten, für welche nunmehr die Bebauungspläne fortgeschrieben werden, sind geprägt von Dächern, die sich an den bisherigen Vorgaben orientieren mussten.</p> <p>Unter diesem Aspekt haben wir den Vorschlag unterbreitet, das Spektrum zulässiger Dachneigungen behutsam zu erhöhen, hierbei jedoch auf die Zulässigkeit zu flacher, aber auch zu steiler Dächer zu verzichten.</p> <p>Wir schlagen daher vor, der Anregung nicht zu entsprechen.</p>


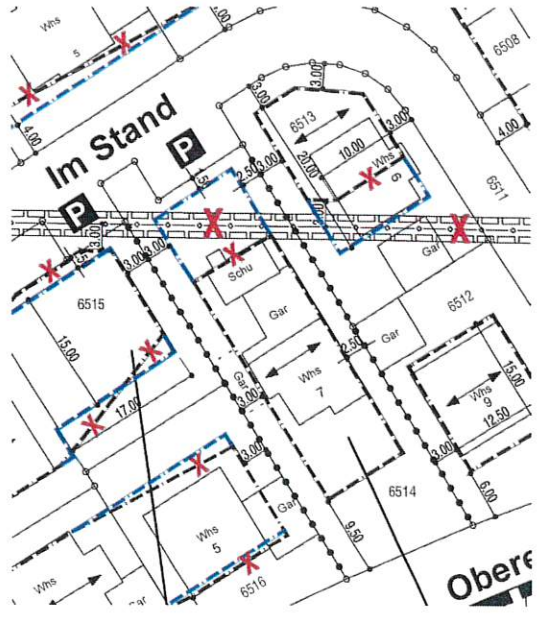
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung: Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird angeregt, den Mindestabstand einer Dachgaube zur Giebelaußenwand auf ein Maß von 0,50 m zu reduzieren, bzw. diese Textpassage gänzlich aus den Festsetzungen herauszunehmen. Begründet wird dieses mit dem hierdurch entstehenden weiteren Innenraum und einer dann innerhalb des Gebäudes möglicherweise nicht mehr in Erscheinung tretenden Dachschräge.</p>	<p>Wir verweisen auch auf die „Einwendungen 3“ dieser Zusammenfassung.</p> <p>Der vorgeschlagene Mindestabstand einer Gaube von der den Ortgang beschreibenden Außenwand wurde mit dem Ziel festgesetzt, die Dachform eines Gebäudes in der Außendarstellung noch deutlich erkennen zu können.</p> <p>Wir schlagen in der Abwägung der genannten Argumente vor, es im Entwurf bei der Festsetzung zu belassen.</p>
<p>Aufgegeben werden sollte die Vorgabe, dass mit der Ausgestaltung einer Dachgaube die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden darf. Nach Auffassung der Einwender begrenzt dieses die Gestaltungsfreiheit.</p>	<p>Es ist eine Abwägung vorzunehmen.</p> <p>Bei einer Unterbrechung der Traufe kann, auch bei einer zweigeschossigen Bebauung, eine bis zu dreigeschossige Außenwandscheibe entstehen. Die Festsetzung zulässiger Dachaufbauten/Dachanschnitte stellt gegenüber den Ursprungs-Fassungen der Bebauungspläne bereits eine erhebliche „Öffnung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ dar und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten einer Belichtung und Besonnung der im Dach untergebrachten Räume (bisherige Festsetzung : Dachaufbauten sind nicht zulässig).</p> <p>Wir vertreten diesbezüglich die Auffassung, dass eine Dachfläche, auch bei integrierten Dachgauben und Dacheinschnitten, noch als klare, in sich geschlossene Dachfläche erkennbar sein soll. Dieses ist, unter Beachtung der in der Bebauungsplan-Änderung genannten Vorgaben, noch gewährleistet.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei diesen Vorgaben für Dachgauben im Entwurf zu belassen.</p>
<p>Im Hinblick auf die Ausbildung von Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken wird die Frage aufgeworfen, ob das von diesen Flächen abfließende Wasser nicht aufgefangen und zu einem späteren Zeitpunkt für die Gartenbewässerung genutzt werden kann. Es ist viel ökologischer und ökonomischer, das Wasser auf dem Grundstück an den Tagen zu nutzen, an dem es wirklich gebraucht wird (z. B. an heißen Tagen).</p>	<p>Die durch die Einwender geführte Argumentation tritt für das von den Dachflächen abfließende Regenwasser zu, nicht jedoch für das auf die befestigten Freiflächen auftreffende Regenwasser. Das Auffangen und Speichern der unverschmutzten Wasseranteile, beispielsweise von PKW-Stellplätzen, ist in der Praxis wirtschaftlich nicht durchführbar.</p> <p>Wir schlagen somit vor, es bei der bisherigen Festsetzung zu belassen, das von den Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Flächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberschicht, zur Versickerung zu bringen.</p>

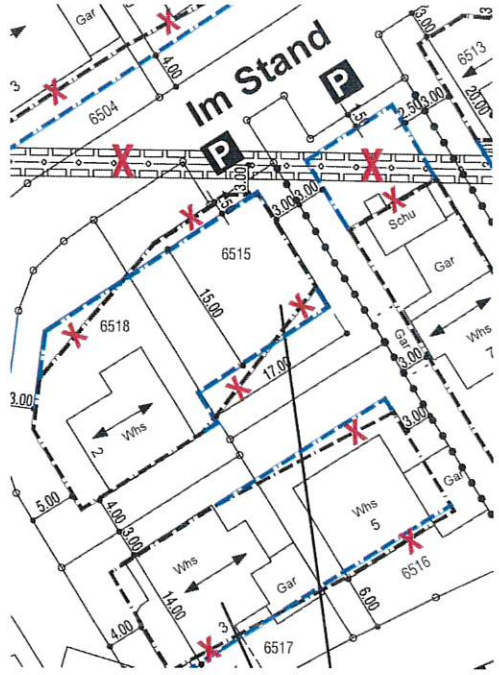
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Einwendungen 5 Schreiben vom 27.07.2023</p>	
<p>Die Einwender nehme Stellung zu der Bebauungsplan-Änderung „Nördlich des Oberen Jagdweges“.</p> <p>Gerügt wird beim Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf die Rechtsgrundlagen des Verfahrens die Diskrepanz zwischen der Beschlussvorlage und die tatsächlich gefassten Beschlüsse. Während im Vorfeld von der Durchführung eines „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB die Rede war, wurde letztendlich der Beschluss gefasst, das Verfahren im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchzuführen.</p>	<p>Rechtsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss ist der § 2 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die Verfahrensabläufe der §§ 13 und 13 a BauGB sind identisch, so dass wir aufgrund der nicht in jedem Einzelfall eindeutig zu beantwortenden Frage, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt werden, von einer Anwendung des § 13 BauGB abgeraten haben. Dieser Auffassung hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung nach eingehender Erörterung mehrheitlich angeschlossen.</p> <p>Am 14.06.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss unter Benennung des § 13 a BauGB öffentliche bekannt gemacht. Wir sehen in dieser Vorgehensweise keinen Rechtsverstoß.</p>
<p>Festgestellt wird, dass die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Oberen Jagdweges“ in keinsten Weise mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmt. Es fehlt die Abbildung einzelner, zwischenzeitlich erstellter Gebäude.</p>	<p>Der Anregung konnte zwischenzeitlich durch eine Aktualisierung des Grundkatasters Rechnung getragen werden. Dieses hat nunmehr den aktuellsten, derzeit verfügbaren Stand.</p> <p>Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass bestehende Gebäude oftmals erst viele Jahre nach deren Fertigstellung Eingang in das zur Verfügung stehende Grundkataster finden.</p> <p>Die aufgeworfene Frage hat für die Änderung des Bebauungsplanes keine Relevanz. Im Änderungs-Entwurf wurden die überbaubaren Flächen lediglich dort überarbeitet, wo aus heutiger Sicht der Verlauf der bisherigen Baugrenzen keine klar erkennbare Systematik aufwies. Dies trifft beispielsweise auch für die Flurstücke Nr. 6504 bis Nr. 6506 zu.</p>
<p>Angesprochen wird die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Bereich der im Plangebiet dargestellten Verbandsleitung der Wasserversorgung. Der öffentlich ausgelegte Entwurf beinhaltet keine Aussagen über die in der Gemeinderats-Sitzung aufgeworfene Frage, ob diese Leitung noch existent ist.</p>	<p>Nach einer Rücksprache mit dem Wasserzweckverband kann nunmehr die Feststellung getroffen werden, dass die ehemals das Gebiet durchquerende Hauptwasserleitung, NW 200, zwar noch existent, jedoch nicht mehr in Betrieb ist.</p> <p>Aufgrund dieser verbindlichen Aussage schlagen wir vor, entsprechend der nachfolgenden Abbildung die überbaubaren Flächen zu erweitern und damit die ursprünglich hier vorhandene Einschränkung bei der Überbaubarkeit der Grundstücke aufzuheben.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	
<p>Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist die zwischenzeitlich stattgefundene Bebauung auf dem Flurstück Nr. 6403 zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt in Anlehnung der hier zwischenzeitlich vorliegenden Baugenehmigungen.</p>
<p>Es wird als „unverständlich“ bezeichnet, dass unter dem Aspekt der „Innenentwicklung“ die überbaubare Fläche für das Flurstück Nr. 6514 nicht auch ergänzt wurde (§ 13 a BauGB).</p>	<p>Die Überbaubarkeit dieses Flurstückes war bisher stark eingeschränkt durch den Verlauf der hier vorhandenen Hauptwasserleitung. Nachdem diese nunmehr nicht mehr in Betrieb ist, haben wir im Sinne der oben genannten Kommentierung den Vorschlag unterbreitet, auch für dieses Baugrundstück die überbaubare Fläche zu erweitern. Damit ist eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus auf dem nördlichen Teil dieses Grundstückes möglich.</p> 
<p>Unverständlich ist, warum auf dem noch nicht bebauten Flurstück Nr. 6515 das Baufenster nach hinten und nach vorne verkürzt wird. Hier hätte sich eine lineare Anpassung an das Flurstück Nr. 6518 angeboten.</p>	<p>Mit der Änderung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück Nr. 6515 ist für den Grundstückseigentümer zukünftig eine bessere Bebaubarkeit seiner Fläche gegeben. Der bisherige Verlauf der ausgewiesenen Baugrenzen wies keine Parallelität zu den bestehenden Grundstücksgrenzen auf.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Mit der vorgeschlagenen Änderung kann ein dichtes Heranrücken an die Bebauung des Flurstückes Nr. 6516 und auch ein Verlust besonderer Freiflächen für den zukünftigen Bauherrn vermieden werden.</p> 
<p>Einwendungen 6 Schreiben vom 27.07.2023</p>	
<p>Der Einwender schließt sich im Wortlaut der Stellungnahme der „Einwendungen 5“ an.</p>	
<p>Einwendungen 7 Schreiben vom 26.07.2023</p>	
<p>Es wird darum gebeten, die Anzahl anzulegender PKW-Stellplätze nochmals zu prüfen. Nach Auffassung des Einwenders werden im Plangebiet zu viele Stellplätze gefordert. Der Einwender begründet dies mit der zu erwartenden Verkehrswende. Eine damit ermöglichte Vergrößerung der Baufenster kann zu mehr Wohnraum führen. Die hohe Anzahl der Stellplätze führt zu einer größeren Versiegelung der Grundstücksflächen.</p>	<p>Die in den Bebauungsplan-Änderungen vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist für einen ländlich geprägten Ort und einen weit außerhalb des Ortsetters gelegenen S-Bahn-Anschluss bedarfsgerecht.</p> <p>Der Vorschlag des Einwenders beruht auf der Annahme, dass sich die Anzahl an PKW in einem Haushalt aufgrund der Mobilitätswende kurzfristig reduzieren wird. Da hierfür die Rahmenbedingungen in absehbarer Zeit (noch) nicht vorhanden sein werden, wurde vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, die Stellplatzverpflichtung so auszuformulieren, dass die pro Wohnung durchschnittlich zu erwartende Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück anzulegen ist und damit der öffentliche Raum nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Wir schlagen zusammenfassend vor, es bei der in den Bebauungsplan-Entwürfen enthaltenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zu belassen.
Einwendungen 8 Schreiben vom 29.06.2023	
Die Einwender geben eine Stellungnahme zur Bebauungsplan-Änderung „Leimengrube“ ab. Analog der „Einwendungen 4“ dieser Zusammenfassung wird angeregt, unter der Ziffer 4.3. der Schriftlichen Festsetzungen Asbestzementplatten als Dacheindeckung auszuschließen und als Dachfarbe auch einen anthrazit-Farbtönen zuzulassen.	Wir verweisen auf unsere Kommentierung unter „Einwendungen 4“ dieser Zusammenstellung. Hierin haben wir vorgeschlagen, in diesem Bebauungsplan auf eine Vorgabe des Materials für eine Dacheindeckung zukünftig zu verzichten und neben rot-braunen Farbtönen auch grau-anthrazit-farbene Dacheindeckungen zuzulassen.
Die Zulässigkeit von Einfriedungen sollte auf Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,50 m, ohne Sockel, erweitert werden.	Wir verweisen auf unsere Kommentierung zu „Einwendungen 4“ dieser Zusammenfassung, in der wir vorgeschlagen haben, die unserer Auffassung nach sehr differenziert auszuformulierenden Vorgaben hinsichtlich zulässiger Einfriedungen nicht im Zuge dieser Planänderungen vorzunehmen.